

PROPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 11ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA



GAIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 07.587.384/0001-30

Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo - SP

Lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário representativas de Créditos Imobiliários devidos por sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela

Brookfield
Incorporações

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 07.700.557/0001-84

Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

no montante total da emissão de

R\$ 202.500.000,00
(duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais)

Correspondentes ao valor inicial da emissão de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), mais R\$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais), equivalentes a 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada, decorrentes do exercício da opção de lote suplementar por parte do Coordenador Líder, e mais R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalentes a 20% (vinte por cento) da quantidade inicialmente ofertada, decorrentes do exercício da opção de lote adicional por parte do Coordenador Líder

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA 11ª SÉRIE: "AA-(br)", ATRIBUÍDO PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.

REGISTRO DEFINITIVO EM 28 DE FEVEREIRO DE 2012, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2012/004: 11ª SÉRIE

CÓDIGO ISIN: BRGAIACR1B4 11ª SÉRIE - CÓDIGO DO ATIVO CETIP: 11L0056864 11ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO BM&FBOVESPA 11ª SÉRIE: GAIA-C5B

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), nominativos e escriturais, para distribuição pública da 11ª Série ("Oferta"), da 5ª Emissão ("Emissão") da GAIA SECURITIZADORA S.A. ("Emissora"), composta por 500 (quinhentos) CRI, não considerados o lote suplementar e o lote adicional, todos com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na respectiva data de emissão, qual seja, 15 de dezembro de 2011 ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, após o exercício da Opção de Lote Suplementar e do Lote Adicional pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, perfazendo o montante de R\$ 202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), composta por 675 (seiscentos e setenta e cinco) CRI. A quantidade total de CRI foi, nos termos do artigo 24 da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), acrescida de um lote suplementar de 75 (setenta e cinco) CRI, correspondente a 15% dos CRI inicialmente ofertados ("Opção de Lote Suplementar") e nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, acrescida de um lote adicional de 100 (cem) CRI, correspondente a 20% dos CRI inicialmente ofertados ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI da Opção de Lote Adicional e da Opção do Lote Suplementar serão destinados exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocados em regime de melhores esforços de colocação. A Opção de Lote Suplementar e a Opção de Lote Adicional foram exercidas, totalmente, durante o período de distribuição, nas mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados no âmbito da Oferta. Os CRI têm prazo de 4.478 (quatro mil, quatrocentos e setenta e oito) dias, com vencimento final esperado em 19 de março de 2024. A remuneração dos CRI da 11ª Série, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário anualmente desde a data da primeira integralização dos CRI da 11ª Série, será equivalente à variação acumulada no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), acrescido de taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano). Os CRI da 11ª Série têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de 2 (duas) CCB, sendo 1 (uma) emitida pela BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Brookfield SP") e 1 (uma) emitida pela BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., anteriormente denominada Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Brookfield Centro-Oeste"). Todas as CCB servem de lastro aos CRI e todas as CCB contam com aval da BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. ("Brookfield" ou "Avalista"). Todas as CCB que servem de lastro aos CRI, representadas por cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), são emitidas pelo Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual"), e cedidas à Emissora em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Emissora instituiu o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), na forma do art. 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Agente Fiduciário") como agente fiduciário desta Emissão. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e a Conta Centralizadora (conforme definida adiante) objeto do regime fiduciário foram destacados do patrimônio da Emissora e passaram a constituir patrimônio separado distinto do Patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário, nos termos do art. 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRI da presente Emissão serão registrados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário, nos sistemas administrados pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA. O BTG Pactual foi a instituição líder contratada pela Emissora para realizar a Oferta. A presente emissão de CRI foi autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária e pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 11 de março de 2009, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35300369149, em sessão de 1º de junho de 2009, em que foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários com valor total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), dos quais até o presente momento foram emitidos pela Emissora e subscritos por investidores certificados de recebíveis imobiliários de R\$ 3.774.199.425,27 (três bilhões, setecentos e setenta e quatro milhões, cento e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e vinte e sete centavos), equivalentes a 37,70% (trinta e sete inteiros e setenta centésimos por cento) do referido total autorizado.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 107 A 130 DESTA PROPECTO, PARA CONHECER OS RISCOS A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

ESTE PROPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE AUTO-REGULAÇÃO DA ANBIMA PARA OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DE SUA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTA PROPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA 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 ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

AGENTE FIDUCIÁRIO E
INSTITUIÇÃO

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

ASSESSOR LEGAL DO
COORDENADOR LÍDER



PACTUAL

CASCIONE, PULINO, BOULOS & SANTOS
ADVOCADOS



NEIRAO
FERRARI &
BUMLAI CHORRAU
ADVOGADOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

<u>1. INTRODUÇÃO</u>	<u>3</u>
• Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência	5
• Definições	6
• Considerações sobre Estimativas e Projeções	15
• Informações Cadastrais da Emissora	16
• Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviços desta Emissão	17
• Sumário da Emissora	24
• Sumário da Oferta	27
<u>2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA</u>	<u>35</u>
• Estrutura da Securitização	37
• Características da Oferta e dos CRI	39
• Destinação dos Recursos	57
• Classificação de Risco	58
• Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta	59
<u>3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E AOS EMPREENDIMENTOS ...</u>	<u>61</u>
• Características dos Créditos Imobiliários	63
• Informações Relativas aos Empreendimentos	74
<u>4. INFORMAÇÕES SOBRE A BROOKFIELD</u>	<u>75</u>
• Estrutura Acionária	77
• Atividades da Brookfield	78
• Visão Geral do Setor Imobiliário	87
• Informações Financeiras Seleccionadas da Brookfield	89
<u>5. INFORMAÇÕES RELATIVAS À BROOKFIELD SP E À BROOKFIELD CENTRO-OESTE</u>	<u>97</u>
• Brookfield SP	99
• Brookfield Centro-Oeste	101
<u>6. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA</u>	<u>103</u>
• BTG Pactual	105
<u>7. FATORES DE RISCO</u>	<u>107</u>
• Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico	109
• Fatores de Risco Relacionados aos Créditos Imobiliários	112
• Fatores de Risco Relacionados à Avalista	113
• Fatores de Risco Relacionados às Devedoras	122
• Fatores de Risco Relacionados à Emissão	126
• Fatores de Risco Relacionados a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI	128
• Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária e à Emissora	129
• Demais Riscos	130
<u>8. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL</u>	<u>131</u>
• Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária	133
• Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras	134
• Tributos Incidentes sobre o Investimento em CRI	135
<u>9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES</u>	<u>139</u>
• Relacionamentos entre as Instituições envolvidas na operação	141

10. ANEXOS	143
• ANEXO I – Formulário de Referência da Emissora	145
• ANEXO II – Estatuto Social da Emissora	263
• ANEXO III – Ata da Reunião do Conselho da Emissora que Aprova a Emissão	279
• ANEXO IV – CCB SP IPCA	285
• ANEXO V – CCB MB IPCA	323
• ANEXO VI – Escritura de Emissão CCI	361
• ANEXO VII – Contrato de Cessão CCI	393
• ANEXO VIII – Termo de Securitização	431
• ANEXO IX – Declaração da Emissora nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414	505
• ANEXO X – Declaração do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414	509
• ANEXO XI – Declaração do Agente Fiduciário	513
• ANEXO XII – Declaração da Instituição Custodiante das CCI	517
• ANEXO XIII – Release de Resultados e Apresentação da Brookfield Incorporações S.A. do Terceiro Trimestre de 2011	521
• ANEXO XIV – Relatório da Agência de Classificação de Riscos	549
11. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	559
• ANEXO XV – Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008	561
• ANEXO XVI – Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009	583
• ANEXO XVII – Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010	609
• ANEXO XVIII – Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011	641
12. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	669
• ANEXO XIX – Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008	671
• ANEXO XX – Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009	741
• ANEXO XXI – Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010	837
• ANEXO XXII – Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011	967
13. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA BROOKFIELD SP	1067
• ANEXO XXIII – Demonstrações Financeiras da Brookfield SP referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008	1069
• ANEXO XXIV – Demonstrações Financeiras da Brookfield SP referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009	1129
• ANEXO XXV – Demonstrações Financeiras da Brookfield SP referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010	1191
• ANEXO XXVI – Informações Trimestrais - ITR da Brookfield SP referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011	1255
14. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA BROOKFIELD CENTRO-OESTE	1319
• ANEXO XXVII – Demonstrações Financeiras da Brookfield Centro-Oeste referentes ao exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2009	1321
• ANEXO XXVIII – Demonstrações Financeiras da Brookfield Centro-Oeste referentes ao exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 31 de dezembro de 2010	1325
• ANEXO XXIX – Balanços Patrimoniais e Demonstrações de Resultados da Brookfield Centro-Oeste referentes ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011	1329

1. INTRODUÇÃO

- Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência
- Definições
- Considerações sobre Estimativas e Projeções
- Informações Cadastrais da Emissora
- Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviços desta Emissão
- Sumário da Emissora
- Sumário da Oferta

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes às seções relacionadas: (i) à sua situação financeira; e (ii) às outras informações relativas à Emissora, tais como Histórico, Atividades, Estrutura Organizacional, Propriedades, Plantas e Equipamentos, Composição do Capital Social, Administração, Pessoal, Contingências Judiciais e Administrativas, nos termos solicitados pelo Anexo III, itens 4 a 7 e pelo Anexo III-A da Instrução CVM nº 400, bem como: (a) a informação acerca da adesão ou não da Emissora, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental, incluindo referência específica ao ato ou documento de adesão; (b) as informações acerca das políticas de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural adotadas pela Emissora, assim como dos principais projetos desenvolvidos nessas áreas ou nos quais participe; (c) os Fatores de Risco relacionados à Emissora; (d) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e (e) a descrição detalhada das práticas de governança corporativa recomendadas no Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa publicado pelo IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, adotadas pela Emissora ou por seus controladores, bem como as informações pertinentes caso a Emissora não adote tais práticas, nos termos solicitados pelo parágrafo primeiro do Artigo 9º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, podem ser encontradas no Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução nº CVM 480, que se encontra disponível para consulta nas páginas 145 a 261 do presente Prospecto, bem como nos seguintes Websites:

- www.gaiasec.com.br/noticias/dados-cadastrais-e-outra-informacoes-da-gaiasec.html; e
- www.cvm.gov.br (neste Website, acessar “Cias abertas e estrangeiras”, clicar em “ITR, DFP, IAN, IPE e outras informações”, buscar por “Gaia Securitizadora S.A.” e selecionar “Formulário de Referência” – “Em arquivo”).

DEFINIÇÕES

Agência de Rating:	Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, 904, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;
Agente Fiduciário	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46;
ANBIMA:	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
Anúncio de Encerramento:	Anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, a ser publicado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400;
Anúncio de Início:	Anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser publicado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400;
Assembleia Geral:	A assembleia geral de titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização;
Aval:	O aval concedido pela Brookfield nas CCB, quando referidas em conjunto;
Avalista:	Brookfield;
Aviso ao Mercado:	Aviso ao Mercado, publicado em 3 de janeiro de 2012 no jornal “Valor Econômico”, de que trata o Artigo 53 da Instrução CVM nº 400;
BACEN:	Banco Central do Brasil;
Banco Escriturador:	Banco Bradesco S/A com sede na Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, Município de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração dos CRI;
Banco Liquidante:	Banco Bradesco S/A, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, Município de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
BM&FBOVESPA:	BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
Brookfield:	Brookfield Incorporações S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84;

- Brookfield SP:** Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas número 1417, 14º Andar Torre B, Novo Brooklin, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.877.812/0001-08;
- Brookfield Centro-Oeste:** Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A., anteriormente denominada Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T-9, número 1423, Setor Bueno, CEP 74215-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.123.616/0001-00
- BTG Pactual:** Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45;
- CCB ou CCB da 11ª Série:** Cédula de Crédito Bancário de nº 0002-12 emitida pela Brookfield SP em 15 de dezembro de 2011, no valor total de R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), e Cédula de Crédito Bancário nº 0004-12, emitida pela Brookfield Centro-Oeste em 15 de dezembro de 2011, no valor total de R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais), sendo que sobre os valores de principal desembolsados em tais cédulas de crédito bancário incidirá remuneração correspondente a atualização monetária pela variação acumulada do IPCA de M-1 desde a Data da Primeira Integralização, acrescido de taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano). Os créditos a serem desembolsados por meio das CCB da 11ª Série deverão ser utilizados exclusivamente para fins de financiamento, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de tais Empreendimentos Residenciais, de parte ou da totalidade das despesas já incorridas ou que venham a ocorrer, a partir desta data, com relação ao desenvolvimento imobiliário dos Empreendimentos Residenciais;
- CCI:** Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pelo BTG Pactual, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
- CETIP:** CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira, com sede na Av. República do Chile, nº 230, 11º andar, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20031-170;
- CETIP 21:** Módulo de registro e negociação de ativos mantido e administrado pela CETIP;
- CMN:** Conselho Monetário Nacional;

Código Civil:	Lei nº 10.406, de 20 de janeiro de 2002, conforme alterada;
COFINS:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
Condição Suspensiva:	Significa o primeiro desembolso em cada uma das CCB, cuja ocorrência é condição para que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a cessão da CCI correspondente para a Emissora, nos termos da Cláusula 2.1.1 do Contrato de Cessão, bem como a emissão dos CRI, nos termos do item 3.10 do Termo de Securitização, tornem-se eficazes; observado que o somatório dos primeiros desembolsos nas CCB deverá ser igual ou superior a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
Conta Centralizadora:	Conta corrente nº 10472-8, Agência 3391-0, Banco Bradesco S/A, de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
Contrato de Agente Fiduciário:	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário celebrado em 15 de abril de 2011, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
Contrato de Cessão:	Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre o BTG Pactual e a Emissora, com a interveniência anuência da Brookfield, da Brookfield SP e da Brookfield Centro-Oeste, mediante o qual o BTG Pactual cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
Contrato de Distribuição:	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme, da 10ª e 11ª Séries da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., firmado em 05 de janeiro de 2012, entre a Emissora, o BTG Pactual, as Devedoras e a Brookfield, para reger a forma de distribuição dos CRI, conforme aditado em 26 de janeiro de 2012;
Coordenador Líder, ou Cedente:	BTG Pactual;
Coordenadores Contratados:	Qualquer outra instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que eventualmente venham a ser contratadas para atuar como coordenadores contratados, desde que previamente aprovado, em conjunto, pela Emissora e pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta como instituição intermediária contratada, mediante a celebração de contrato de adesão ao Contrato de Distribuição;
Créditos Imobiliários ou Créditos Imobiliários 11ª Série:	100% (cem por cento) do valor de principal desembolsado das CCB da 11ª Série, acrescido dos respectivos juros remuneratórios, atualização monetária e dos demais encargos, contratuais e legais, descritos nas CCB da 11ª Série,

bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Brookfield SP, pela Brookfield Centro-Oeste e/ou pela Brookfield, ou titulados pela Emissora, por força da CCB da 11ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas CCB da 11ª Série;

Com relação aos recursos obtidos com o desembolso das CCB pelo BTG às Devedoras e ao pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora ao BTG, as Devedoras declaram que:

- (a) a soma dos recursos captados para o desenvolvimento dos Empreendimentos, por meio das CCB e/ou de outros instrumentos de financiamento, não excede os custos totais de tais Empreendimentos;
- (b) os custos financiados com recursos das CCB não poderão ter sido financiados por qualquer outra fonte ou modalidade de financiamento de terceiros anterior, ressalvando-se às Devedoras o direito e contratar o financiamento dos recursos complementares para o desenvolvimento dos Empreendimentos, e/ou de aportar tais recursos complementares ao capital das Sociedades Destinatárias, em relação à parte correspondente às despesas que não forem supridas por meio das CCB; e
- (c) não irão obter outros financiamentos sobre a mesma parcela das despesas dos Empreendimentos que tiverem sido financiadas com recursos oriundos das CCB.

Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI de uma série não se comunicam, para fins de pagamento e inadimplência, com os CRI da outra série;

Credor: Originalmente o BTG Pactual e, após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora;

CRI da 10ª Série: Significam os CRI da 10ª Série da 5ª Emissão da Emissora, que seriam emitidos pela Emissora caso o Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, após o Procedimento de *Bookbuilding* CRI 10ª Série, assim optasse;

CRI ou CRI da 11ª Série: Significam os CRI da 11ª Série da 5ª Emissão da Emissora, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários da 11ª Série, por meio da formalização do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

CRI em Circulação:	São todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; e (ii) os de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; e (c) administradores da Emissora; e (iii) aqueles detidos pela Brookfield, pelas Devedoras e/ou por quaisquer outras sociedades integrantes do grupo econômico da Brookfield; (as pessoas enquadradas no subitem (iii) são doravante designadas em conjunto “Partes Brookfield”); observado que, caso a totalidade dos CRI, excetuados aqueles cancelados ou que se enquadrem nos subitens (i) a (ii)(c), forem detidos por Partes Brookfield, considerar-se-ão como “CRI em Circulação” todos aqueles detidos por Partes Brookfield;
CVM:	Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Emissão:	15 de dezembro de 2011;
Data da Primeira Integralização:	Data que ocorrer a primeira liquidação dos CRI por parte dos investidores, em que estes se tornam titulares de CRI;
Data Para Exercício da Repactuação:	Cada data em que as Devedoras podem exercer a Repactuação conforme cláusula 1.8 das CCB. A primeira Data Para Exercício da Repactuação corresponde ao dia 15 de janeiro de 2015;
Data do Evento da Repactuação:	Data em que as CCB da 10ª Série e/ou as CCB da 11ª Série, conforme aplicável, e, conseqüentemente, os CRI da série a que tais CCB se vinculam terão as condições de remuneração repactuadas se ocorrer o exercício da Repactuação pelas Devedoras em relação a tal série. As condições da primeira Repactuação serão aplicadas ao CRI da(s) série(s) afetada(s) a partir da primeira data de vencimento da Remuneração dos CRI da 10ª Série e/ou da Remuneração dos CRI da 11ª Série, conforme o caso, que se seguir ao término do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da Data Para Exercício da Repactuação;
DDA:	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela BM&FBOVESPA;
Devedoras:	Brookfield SP e Brookfield Centro-Oeste, quando referidas em conjunto;
Dia Útil:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
Emissão ou Oferta:	A presente 11ª Série da 5ª Emissão de CRI da Emissora, que será realizada e distribuída publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414;

Emissora:	Gaia Securitizadora S.A., companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000;
Empreendimentos ou Empreendimentos Residenciais:	Empreendimentos imobiliários residenciais para fins habitacionais, devidamente descritos e caracterizados Seção III deste Prospecto;
Escritura de Emissão:	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, firmado em 16 de fevereiro de 2012, entre o BTG Pactual e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pelo BTG Pactual para representar os Créditos Imobiliários;
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:	Qualquer um dos eventos previstos na cláusula décima primeira do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
Evento de Vencimento Antecipado:	A declaração de vencimento antecipado das CCB, nos termos da Cláusula 2 das CCB e da Cláusula 3.1 do Termo de Securitização;
Formulário de Referência:	Formulário de Referência da Gaia Securitizadora S.A., elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480;
Fundo de Despesa:	Fundo constituído, conforme estabelecido na Cláusula 13.2 do Termo de Securitização, com a finalidade de arcar com as despesas relativas ao Patrimônio Separado previstas na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização;
Garantias:	Os CRI da 10ª Série contam com garantia representada pelo Aval nas CCB da 10ª Série. Os CRI da 11ª Série contam com Garantia representada pelo Aval nas CCB da 11ª Série. Adicionalmente, todos os CRI da Emissão contam com Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. Os CRI não contarão com a coobrigação da Emissora;
IGP-M/FGV:	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
Instituição Custodiante:	Planner Corretora de Valores S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54;
Instrução CVM nº 28:	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
Instrução CVM nº 400:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
Instrução CVM nº 409:	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;

Instrução CVM nº 414:	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
Instrução CVM nº 480:	Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
IPCA:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Para fins do cálculo da atualização monetária da 11ª Série será sempre utilizado o índice divulgado no mês anterior (“M-1”).
IR:	Imposto sobre a Renda;
IRPJ:	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica;
IRRF:	Imposto sobre a Renda Retido na Fonte;
JUCERJA:	Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
JUCESP:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
Lei nº 10.931/04:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
Lei nº 6.404/76 ou Lei das Sociedades por Ações:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
Lei nº 9.514/97:	Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 2007, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
Opção de Lote Adicional:	Possibilidade de a quantidade de CRI inicialmente ofertada ser aumentada em até 20%, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, a qual foi exercida integralmente pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora;
Opção de Lote Suplementar:	Possibilidade de a quantidade de CRI inicialmente ofertada ser aumentada em até 15%, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, a qual foi exercida integralmente pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ;
Participantes Subcontratados:	Qualquer outra instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que eventualmente venham a ser contratadas para atuar como participantes subcontratados, desde que previamente aprovado, em conjunto, pela Emissora e pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas no recebimento de ordens, mediante a celebração de contrato de adesão ao Contrato de Distribuição;

Patrimônio Separado:	Após a instituição do Regime Fiduciário, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelo Aval e pela Conta Centralizadora, passam a constituir Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
PIS:	Contribuição ao Programa de Integração Social;
Preço de Aquisição:	Valores a serem pagos pela Emissora ao BTG Pactual pela aquisição dos Créditos Imobiliários, incluindo seus ajustes, nos termos do Contrato de Cessão;
Procedimento de Bookbuilding	Procedimento de Bookbuilding CRI 10ª Série e Procedimento de Bookbuilding CRI 11ª Série, quando em conjunto;
Procedimento de Bookbuilding CRI 10ª Série:	<p>Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados para definição da remuneração dos CRI da 10ª Série, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM nº 400;</p> <p>Encerrado o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> CRI 10ª Série, foram consolidadas pelo Coordenador Líder as propostas dos investidores para subscrição dos CRI da 10ª Série (incluindo as Pessoas Vinculadas), sendo que o Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, optou por não emitir os CRI da 10ª Série;</p>
Procedimento de Bookbuilding CRI 11ª Série:	<p>Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados para definição da remuneração dos CRI 11ª Série, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM nº 400;</p> <p>Encerrado o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> CRI 11ª Série, serão consolidadas pelo Coordenador Líder as propostas dos investidores para subscrição dos CRI da 11ª Série (incluindo as Pessoas Vinculadas). Caso a totalidade dos CRI da 11ª Série objeto das propostas de investidores seja superior ao montante total dos CRI da 11ª Série objeto da Oferta, será realizado rateio proporcional entre todos os investidores que aderirem à Oferta (incluindo as Pessoas Vinculadas), desconsiderando-se as frações de CRI;</p>
Prospecto Definitivo:	O Prospecto Definitivo de Distribuição dos CRI da 10ª Série e da 11ª Série da 5ª Emissão da Emissora;
Prospecto Preliminar ou Prospecto:	O presente Prospecto Preliminar de Distribuição dos CRI da 10ª Série e da 11ª Série da 5ª Emissão da Emissora;

Regime Fiduciário:	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo as Garantias e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
Remuneração dos CRI da 11ª Série:	Significa a remuneração incidente sobre o valor nominal unitário dos CRI da 11ª Série, conforme descrita na cláusula 5.1 do Termo de Securitização e na página 40 deste Prospecto Definitivo;
Repactuação:	A critério das Devedoras, poderá ocorrer a repactuação da remuneração dos CRI e das CCB, conforme previsto na cláusula 6.2 do Termo e no item 1.8 das CCB. Nesta hipótese, os CRI deverão ser repactuados de modo a refletir a alteração na remuneração das CCB, nos termos das CCB.
Securitização:	Operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora são expressamente vinculados aos CRI da presente Emissão, mediante assinatura do Termo de Securitização, lavrado pela Emissora e registrado junto à Instituição Custodiante das CCI, nos termos da Lei nº 9.514/97;
Sociedades Destinatárias:	Sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais, controladas diretamente pelas Devedoras, as quais utilizarão os recursos provenientes das CCB única e exclusivamente nos Empreendimentos Residenciais. Na Data de Emissão, as Sociedades Destinatárias são: Brookfield SPE SP-8 S.A.; MB Engenharia SPE 042 S.A.; e MB Engenharia SPE 023 S.A.;
Termo de Securitização:	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª série e da 11ª série da 5ª Emissão de CRI da Emissora, firmado em 16 de fevereiro de 2012, entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Brookfield;
Valor Principal das CCB ou Valor Principal das CCB da 11ª Série:	R\$ 202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais).

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES

As declarações constantes neste Prospecto relacionadas com os planos, previsões, expectativas da Emissora sobre eventos futuros e estratégias constituem estimativas e declarações futuras, que estão fundamentadas, em grande parte, em perspectivas atuais, projeções sobre eventos futuros e tendências que afetam ou poderiam afetar o setor de securitização imobiliária no Brasil, os negócios da Emissora, sua situação financeira ou o resultado de suas operações.

Embora a Emissora acredite que estejam baseadas em premissas razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos e incertezas, e são feitas com base nas informações disponíveis na data deste Prospecto. Em vista desses riscos e incertezas, as estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto não são garantias de resultados futuros e, portanto, podem vir a não se concretizar, estando muitas delas além do controle ou da capacidade de previsão da Emissora. Por conta desses riscos e incertezas, o investidor não deve se basear exclusivamente nessas estimativas e declarações futuras para tomar sua decisão de investimento nos CRI.

O desempenho da Emissora pode diferir substancialmente daquele previsto em suas estimativas e declarações futuras em razão de inúmeros fatores, incluindo:

- os efeitos da crise financeira internacional no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiro e de capitais;
- alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor de securitização imobiliária, incluindo a legislação e regulamentação ambiental, trabalhista, tributária, nos níveis municipal, estadual e federal, bem como alterações no entendimento dos tribunais ou autoridades brasileiras em relação a essas leis e regulamentos;
- a capacidade da Emissora de implementar com sucesso a sua estratégia de negócio;
- outros fatores discutidos na Seção “Fatores de Risco”, na página 107 deste Prospecto.

Declarações que dependam ou estejam relacionadas a eventos ou condições futuras ou incertas, ou que incluam as palavras “acredita”, “antecipa”, “continua”, “entende”, “espera”, “estima”, “faria”, “planeja”, “poderia”, “pode”, “poderá”, “pretende”, “prevê”, “projeta”, suas variações e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e declarações futuras. As estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Emissora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras, em razão de novas informações, eventos futuros ou quaisquer outros fatores.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

Identificação	GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada perante CVM sob o nº 02022-2 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.300.369.149.
Sede	Rua do Rocio, 288, conjunto 15, 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04552-000.
Diretoria de Relações com Investidores	A Diretoria de Relações com Investidores, sob a responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores Sr. Flávio Scarpelli, está localizado na Rua do Rocio, 288, conjunto 15, 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04552-000. A Diretoria pode ser contatada por meio do telefone (11) 3047-1010, fax (11) 3054-2545 ou e-mail flavio.scarpelli@gaiasec.com.br .
Auditores Independentes da Emissora	BDO Trevisan Auditores Independentes.
Jornais nos quais a Emissora Divulga Informações	As publicações realizadas pela Emissora são feitas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e Jornal O Dia.
Site na Internet	www.gaiasec.com.br . As informações constantes da página na rede mundial de computadores (<i>website</i> na Internet) da Emissora não são partes integrantes do Formulário de Referência.

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DESTA EMISSÃO

A Emissão foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo.

Emissora

Gaia Securitizadora S.A.
Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04552-000
At.: João Paulo dos Santos Pacífico
Tel.: (11) 3047-1010
Fax: (11) 3054-2545
E-mail: joao.pacifico@grupogaia.com.br
Website: www.gaiasec.com.br

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.
Praia do Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares
Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040 ou
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º, 9º e 10º andares
São Paulo – SP, CEP 04538-133
At.: Bruno Licarião
Tel.: (11) 3383-2000
Fax: (11) 3383-2415
E-mail: ol-juridico-renda-fixa@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Descrição das Principais Funções do Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

Agente Fiduciário

Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar
São Paulo - SP, Itaim Bibi, CEP 04538-132
At.: Sra. Viviane Rodrigues
Tel.: (11) 2172-2628
Fax: (11) 3078-7264
E-mail: vrodriques@plannercorretora.com.br
Website: www.planner.com.br

Descrição das Principais Funções e Responsabilidades do Agente Fiduciário na Emissão

O Agente Fiduciário, conforme estabelecido no Termo de Securitização, será o responsável pelo cumprimento das seguintes atribuições:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) acompanhar a manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas no Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (d) promover, conforme previsto no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- (g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- (h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (j) notificar os Investidores assim que tomar ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao Termo de Securitização;
- (k) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (l) calcular diariamente, em conjunto com a emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e
- (m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época e extinção do Regime Fiduciário, se assim solicitado.

O Agente Fiduciário notificará aos titulares dos CRI o inadimplemento de quaisquer obrigações referentes ao Termo de Securitização, tempestivamente, e em qualquer caso em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da ocorrência do inadimplemento.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, destituição, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

A destituição ou renúncia do Agente Fiduciário será realizada nos termos do seu respectivo contrato de prestação de serviços, sendo que nos termos do Termo de Securitização o Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em Circulação, exceto conforme a alínea “c)” abaixo;
- (c) por deliberação em Assembleia Geral, aprovada pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97 ou nas hipóteses de descumprimento das obrigações e responsabilidades do Agente Fiduciário mencionadas acima.

O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância ou de destituição do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.6 do Termo de Securitização, por meio de deliberação em Assembleia Geral aprovada pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI em Circulação.

Instituição Custodiante das CCI

Planner Corretora de Valores S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar
São Paulo - SP, Itaim Bibi, CEP 04538-132
At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo
Tel.: (11) 2172-2635
Fax: (11) 3078-7264
E-mail: afigueiredo@plannercorretora.com.br
Website: www.planner.com.br

Descrição das Principais Funções e Responsabilidades da Instituição Custodiante na Emissão

Compete à Instituição Custodiante, de acordo com os respectivos Contratos de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmados com o Cedente e a Securitizadora:

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCI, analisando a respectiva Escritura de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia a Escritura de Emissão das CCI;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- (iv) realizar o registro e o depósito das CCI junto à CETIP;
- (v) fazer o acompanhamento da titularidade das CCI, a custódia dos instrumentos que dão origem aos Créditos Imobiliários e às CCI e o registro dos ônus ou gravames que pesam sobre as CCI, como a instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Lei nº 10.931/2004; e
- (vi) enviar declaração à Emissora atestando que o Termo de Securitização e as CCI encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas.

A Emissora pode, a qualquer tempo, contratar outra instituição credenciada pela CVM para prestação dos serviços de custódia, agindo sempre no interesse dos titulares dos CRI, e desde que aprovado pela Assembleia Geral.

Assessor Legal da Oferta

Cascione, Pulino, Boulos & Santos Advogados
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 10º andar
São Paulo – SP, CEP 01452-000
At.: Marcos Pulino
Tel.: (11) 3165-3000
Fax: (11) 3165-3016
Email: mpulino@cpbs.com.br
Website: www.cpbs.com.br

Descrição das Principais Funções do Assessor Legal da Oferta

O Assessor Legal da Oferta, de acordo com o contrato de prestação de serviços celebrado, será o responsável (i) pela elaboração de todos os documentos envolvidos na presente emissão, de CRI, (ii) pelo acompanhamento do processo de registro da Emissão junto à CVM, bem como (iii) pela emissão de opinião legal sobre a Oferta.

Assessor Legal do BTG Pactual

Negrão, Ferrari & Bumlai Chodraui Advogados
Rua Fidêncio Ramos, 160, 6º andar
São Paulo – SP, CEP 04551-010
At.: Carlos Eduardo Ferrari
Tel.: (11) 3047-0777
Fax: (11) 3047-0777
Email: carlos.ferrari@nfb.com.br
Website: www.nfb.com.br

Descrição das Principais Funções do Assessor Legal do Coordenador Líder

O Assessor Legal do Coordenador Líder, de acordo com o contrato de prestação de serviços celebrado, será o responsável (i) pela revisão de todos os documentos envolvidos na presente emissão, de CRI, (ii) pelo acompanhamento do processo de registro da Emissão junto à CVM, bem como (iii) pela emissão de opinião legal limitada sobre os documento da Oferta.

Auditor da Emissora

BDO Trevisan Auditores Independentes
Rua Bela Cintra nº 952, 3º andar, conjunto 3º
São Paulo – SP, CEP 01415-000
At.: Orlando Octavio de Freitas Junior
Tel.: (11) 3138-5320
Fax: (11) 3138-5182
E-mail: orlando@bdotrevisan.com.br
Website: www.bdotrevisan.com.br

Descrição das Principais Funções do Auditor da Emissora

O Auditor da Emissora é a empresa responsável por analisar as atividades desenvolvidas e demonstrações financeiras apresentadas pela Emissora, durante todo o período de vigência dos CRI da presente Emissão.

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos e ainda, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração. Assim sendo, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos. Não obstante, a Emissora poderá substituir, a qualquer tempo, o Auditor Independente, observadas as disposições de seu estatuto social.

Banco Escriturador

Banco Bradesco S/A

Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara °

Osasco – SP, CEP 06029-900

At.: José Donizetti de Oliveira

Tel.: (11) 3684-3749

Fax: (11) 3684-2714

E-mail: 4010.donizetti@bradesco.com.br

Website: www.bradescocustodia.com.br

Descrição das Principais Funções do Banco Escriturador

O Banco Escriturador é o responsável pela escrituração dos CRI da presente Emissão.

A Emissora pode, a qualquer tempo, contratar outra instituição credenciada pela CVM para prestação dos serviços de escrituração, agindo sempre no interesse dos titulares dos CRI, e desde que aprovado pela Assembleia Geral.

Agência de Rating

Fitch Ratings Brasil Ltda

Rua Bela Cintra, 904, 4º andar

São Paulo – SP, CEP 01415-000

At.: Mirian Abe

Tel.: (11) 4504-2600

Fax: (11) 4504-2601

E-mail: mirian.abe@fitchratings.com

Website: www.fitchratings.com.br

Descrição das Principais Funções da Agência de Rating

A Agência de Rating é a responsável pela análise dos riscos relativos à operação e posterior atribuição de uma classificação do mesmo. Adicionalmente, a Agência de Classificação de Risco deverá também monitorar a classificação de risco atribuída aos CRI anualmente, durante todo o prazo de emissão.

A Emissora pode contratar outras agências de classificação de risco, agindo sempre no interesse dos titulares dos CRI, e desde que aprovado pela Assembleia Geral.

Substituição dos Prestadores de Serviços da Emissão

A destituição ou renúncia: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Banco Escriturador; (iv) do Banco Liquidante; (v) da Agência de Rating; (vi) do banco no qual se encontra aberta a Conta Centralizadora; (vii) de prestadores de serviços contratados pela Emissora específica e unicamente para realizar atividades de gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado desta Emissão, exclusivamente; e (viii) de terceiros especialistas,

advogados, auditores ou fiscais, empresas de medição de obra, contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e assegurar a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado desta Emissão, exclusivamente (“Prestadores de Serviço”) será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviço, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela Emissora para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da Emissora, notadamente, mas sem limitação, auditores independentes e bancos liquidantes, desde que tais substituições não impliquem em alteração ou majoração dos custos vinculados à Emissão.

Na hipótese de substituição de qualquer Prestador de Serviço de que trata o parágrafo precedente, a Emissora indicará uma relação de até 3 (três) empresas de primeira linha, referendando a ordem de preferência de cada um dos indicados (“Ordem de Preferência”), para substituir o Prestador de Serviço, cabendo à Assembleia Geral deliberar sobre a nomeação do novo prestador.

Caso nenhuma das empresas indicadas pela Emissora seja nomeada pela Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão indicar na própria Assembleia Geral, um novo prestador de serviço, e este deverá ser aprovado pela Emissora dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante manifestação por escrito desta.

Havendo discordância da Emissora em relação à indicação realizada pela Assembleia Geral, decidir-se-á a nomeação do novo prestador de serviço mediante confrontação de orçamentos: (i) do primeiro indicado na Ordem de Preferência da Emissora; e (ii) da empresa indicada pela Assembleia Geral, nos termos do item acima. Será contratado aquele que, mantidos os termos e condições dos contratos anteriores, apresentar o menor orçamento.

Exemplares do Prospecto

As declarações de veracidade da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, encontram-se anexas a este Prospecto.

Os investidores interessados poderão obter cópias e/ou exemplares deste Prospecto nos seguintes endereços:

Emissora

Gaia Securitizadora S.A.

Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04552-000

Website: http://www.gaiasec.com.br/docs/GaiaSec_ProspectoDefinitivo_CRIHammer_7mar2012.pdf

Coordenador Líder:

Banco BTG Pactual S.A.

Praia do Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares

Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º, 9º e 10º andares

São Paulo – SP, CEP 04538-133

Website:

https://www.btgpactual.com/home/AreasDeNegocios.aspx/BancoDeInvestimento/Mercado_de_Capitais

(clique em 2012).

CVM - Comissão de Valores Mobiliários

Centro de Consulta da CVM-RJ

Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro – RJ, CEP 20159-900

CVM - SP

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP, CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br

Neste site, acessar “Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição Preliminares” e depois, na coluna “Primárias”, em “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e, então, localizar a 10ª e 11ª Séries da 5ª emissão da Gaia Securitizadora S.A.

CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS

CETIP – RJ

Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar

Rio de Janeiro – RJ, CEP 20031-919

CETIP - SP

Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar

São Paulo – SP, CEP 01009-000

Website: www.cetip.com.br

Neste site, acessar “Informações Técnicas” no canto esquerdo, clicar no subitem “Prospecto”; na próxima página clicar em “Prospectos de CRI”, e “Gaia Securitizadora S.A.” – 10ª e 11ª Série da 5ª Emissão.

BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Rua XV de Novembro nº. 275, Centro

São Paulo – SP - 01013-001

Website: www.bmfbovespa.com.br

Neste site, acessar o ícone “Empresas Listadas”, no topo da página inicial; na próxima página, digitar o nome “Gaia Securitizadora S.A.” e clicar em “Buscar”; clicar em “GAIA SECURITIZADORA S.A.”; na próxima página clicar em “Informações Relevantes”; e na próxima página clicar em “Prospectos de Distribuição Pública”

SUMÁRIO DA EMISSORA

O capital social da Emissora, no valor de R\$ 531.700,00 (quinhentos e trinta e um mil e setecentos reais), é dividido em 531.700 (quinhentas e trinta e uma mil e setecentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Atualmente, não existem ações preferenciais emitidas pela Emissora.

O principal acionista da Emissora é a Synepar Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, conjunto 15, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.101.923/0001-56, que detém, atualmente, 531.628 (quinhentas e trinta e uma mil e seiscentas e vinte e oito) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Emissora, representando 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do capital social total da Emissora.

Na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 21 de março de 2011, os membros do Conselho de Administração da Emissora deliberaram sobre a substituição da Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato do cargo de Diretora de Relações com Investidores da Emissora, bem como a eleição do novo membro da Diretoria da Emissora, o Sr. Flávio Scapelli de Souza, para o mandato complementar da Diretora renunciante até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010.

Por meio da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30 de abril de 2011, os membros do Conselho de Administração da Emissora aprovaram a: (i) reeleição do Sr. João Paulo dos Santos Pacifico para ocupar o cargo de Diretor Presidente; (ii) reeleição do Sr. Flávio Scarpelli de Souza para ocupar o cargo de Diretor de Relações com Investidores; e (iii) eleição da Sra. Fernanda Mazzonetto para o cargo de Diretora. Todos com mandato até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2012.

Nestes primeiros meses de vida, Emissora realizou operações com importantes instituições, tais como: Caixa Econômica Federal, Banco BTG Pactual, Banco Fator, Banco Itaú BBA, Banco do Brasil, Banco Bradesco, Banco Brascan, Credit Suisse Hedging Griffo, Banco Matone, Brookfield Incorporações, Laboratórios Fleury, Scopel, LDI, Shopping Iguatemi Salvador, Cipasa, REP, Almeida Júnior Shopping Centers, entre outros.

Principais Fatores de Risco relativos à Emissora

Para os fins desta seção, a indicação de que um risco pode ter ou terá um “efeito adverso” ou expressões similares significam que esse risco pode ter ou terá um efeito adverso nas atividades da Emissora. Apesar de considerar os Fatores de Risco relacionados abaixo como os principais Fatores de Risco relativos às atividades da Emissora, eles não são exaustivos, devendo os potenciais investidores analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, especialmente a seção “Fatores de Risco” a partir da página 107 deste Prospecto, e no Formulário de Referência da Emissora, anexo a este Prospecto.

Limitação de ativos

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora ou dos devedores dos financiamentos imobiliários. Em razão do recente desenvolvimento da securitização imobiliária, eventual cenário de discussão poderá ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, sendo que a ausência de jurisprudência pode causar incerteza quanto ao desfecho da lide.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI, Nos termos da Lei nº 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos CRI.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico das emissões considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas.

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Alteração do controle

A Emissora foi constituída em 11 de julho de 2005 e, em março de 2009, houve a alteração do controle societário da Emissora. Em seguida, a Emissora iniciou sua atuação junto ao mercado imobiliário. Diante disso, a Emissora poderá enfrentar desafios em virtude de tratar-se uma empresa em crescimento e recém atuante em um mercado competitivo.

Administração da Emissora

A capacidade da Emissora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e conseqüentemente, sobre a situação financeira da Emissora.

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora.

Não aquisição de créditos imobiliários

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais.

Adesão a Padrões de Proteção Ambiental

A Emissora não aderiu a qualquer padrão internacional relativo à proteção ambiental.

Políticas de Responsabilidade Social, Patrocínio e Incentivo Cultural

A Emissora não adota política de responsabilidade social, patrocínio ou incentivo cultural.

Práticas de Governança Corporativa

A Emissora ainda não optou formalmente pelas práticas de Governança Corporativa pelo motivo de não haver intenção, até o momento, de ter em seu capital social outros acionistas além dos quatro atuais detentores de ações do tipo ordinária.

Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Emissora

Atualmente, os títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora são ações e certificados de recebíveis imobiliários.

As ações emitidas pela Emissora, que representam o seu capital social, são todas ordinárias, nominativas, não escriturais e sem valor nominal, conferindo cada uma ao seu titular direito a um voto nas assembleias gerais realizadas pelos acionistas da Emissora, não sendo negociadas no mercado de bolsa, em razão de não ter a Emissora autorização para negociação de ações de sua emissão neste mercado.

Não obstante todas as ações emitidas pela Emissora serem tituladas por acionistas pessoas físicas e, por consequência, não existirem ações em tesouraria, compete ao Conselho de Administração a decisão sobre aquisição, cancelamento ou manutenção de ações em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações em tesouraria.

Os valores mobiliários de emissão da Emissora são negociados apenas no Brasil.

Com relação aos certificados de recebíveis imobiliários, desde quando iniciou suas atividades, a Emissora emitiu, além dos CRI desta Emissão, 53 (cinquenta e três) séries de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídas em 5 (cinco) emissões, suas principais características podem ser consultadas no Formulário de Referência, anexo I deste Prospecto.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão e os CRI. Recomenda-se aos investidores, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, vide a Seção “Informações Relativas aos Créditos Imobiliários e aos Empreendimentos” deste Prospecto.

Emissora:	Gaia Securitizadora S.A.;
Coordenador Líder:	Banco BTG Pactual S.A.;
Agente Fiduciário:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Carta de Conforto:	<p>O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, de 9 de junho de 2010, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora.</p> <p>No âmbito desta Emissão não será emitida Carta de Conforto conforme acima descrita.</p>

Cedente: Banco BTG Pactual S.A.;

Créditos Imobiliários ou Créditos Imobiliários da 11ª Série: 100% (cem por cento) do valor de principal desembolsado das CCB da 11ª Série, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e dos demais encargos, contratuais e legais, descritos nas CCB da 11ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Brookfield SP, pela Brookfield Centro-Oeste e/ou pela Brookfield, ou titulados pela Emissora, por força das CCB da 11ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas CCB da 11ª Série;

Com relação aos recursos obtidos com o desembolso das CCB pelo BTG às Devedoras e ao pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora ao BTG, as Devedoras declaram que:

- (a) a soma dos recursos captados para o desenvolvimento dos Empreendimentos, por meio das CCB e/ou de outros instrumentos de financiamento, não excede os custos totais de tais Empreendimentos;
- (b) os custos financiados com recursos das CCB não poderão ter sido financiados por qualquer outra fonte ou modalidade de financiamento de terceiros anterior, ressalvando-se às Devedoras o direito e contratar o financiamento dos recursos complementares para o desenvolvimento dos Empreendimentos, e/ou de aportar tais recursos complementares ao capital das Sociedades Destinatárias, em relação à parte correspondente às despesas que não forem supridas por meio das CCB; e
- (c) não irão obter outros financiamentos sobre a mesma parcela das despesas dos Empreendimentos que tiverem sido financiadas com recursos oriundos das CCB.

Número das Séries e da Emissão dos CRI:	Tendo em vista que após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> CRI 10ª Série, o Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, optou por não emitir os CRI da 10ª Série, a totalidade dos CRI será emitida no âmbito da 11ª Série da 5ª Emissão da Emissora;
Séries:	Tendo em vista que após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> CRI 10ª Série, o Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, optou por não emitir os CRI da 10ª Série, serão emitidos apenas os CRI da 11ª Série;
Lote Suplementar e Adicional:	A quantidade de CRI da 11ª Série foi aumentada em 35% da Oferta de CRI da 11ª Série, após exercício da Opção de Lote Suplementar e da Opção de Lote Adicional, de acordo com a demanda dos investidores;
Local e Data da Emissão dos CRI:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que a Data de Emissão dos CRI será 15 de dezembro de 2011;
Valor Total da Emissão:	R\$ 202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), composto pelo valor inicial da emissão de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), mais o exercício da Opção de Lote Suplementar de 15% (quinze por cento) sobre a quantidade inicialmente ofertada, no valor de R\$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais) e mais o exercício da Opção de Lote Adicional de 20% (vinte por cento) sobre a quantidade inicialmente ofertada, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalentes a 20% (vinte por cento);
Quantidade de CRI Emitidos:	Serão emitidos 500 (quinhentos) CRI da 11ª Série, mais 75 (setenta e cinco) CRI pelo exercício da Opção de Lote Suplementar e mais 100 (cem) CRI pelo exercício da Opção de Lote Adicional;
Valor Nominal Unitário:	R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), na Data de Emissão e na Data da Primeira Integralização;
Forma dos CRI:	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;
Prazo:	Os CRI terão vencimento em 19 de março de 2024, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado;
Atualização:	O valor nominal unitário dos CRI da 11ª Série será atualizado monetariamente pela variação do IPCA, nos termos da Remuneração dos CRI da 11ª Série;
Remuneração dos CRI:	A Remuneração dos CRI da 11ª Série, incidente sobre o valor nominal unitário desde a Data da Primeira Emissão será equivalente à variação acumulada no IPCA, acrescida de taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano).
Pagamento de Remuneração e	Os CRI da 11ª Série têm previsão de pagamento de:

Amortização do Principal:

- correção monetária acrescida de “spread”, correspondente à Remuneração dos CRI da 11ª Série, anualmente, nas seguintes datas: 19-Mar-13, 19-Mar-14, 18-Mar-15, 17-Mar-16, 17-Mar-17, 19-Mar-18, 19-Mar-19, 18-Mar-20, 17-Mar-21, 17-Mar-22, 17-Mar-23 e 19-Mar-24; e
- amortização em uma única parcela, em 19 de março de 2024.

Os pagamentos ocorrem sempre no segundo Dia Útil subsequente do pagamento das CCB.

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:

Poderão ser considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, dependendo de deliberação da Assembleia Geral, as seguintes hipóteses:

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares de CRI, nas datas previstas no Termo de Securitização, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pelas Devedoras conforme estipulado nas CCB; e
- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

Na ocorrência dos eventos descritos acima, os titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Geral: (a) pela liquidação do respectivo Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do respectivo Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

Preço e Forma de Subscrição e Integralização:

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário, acrescido da Remuneração dos CRI da 11ª Série, desde a Data da Primeira Integralização.

A integralização dos CRI será realizada via CETIP e/ou via BM&FBOVESPA, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

Registro para Distribuição e Negociação:

Os CRI foram registrados para colocação no mercado primário e para negociação no mercado secundário (i) no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integralização dos CRI neste caso liquidada pela CETIP e (ii) no DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo neste caso processadas pela BM&FBOVESPA a liquidação financeira da Emissão e a custódia e negociação dos CRI.

Procedimento de Distribuição e Colocação dos CRI:

Os CRI são objeto de distribuição pública em conformidade com a Instrução CVM nº 414 e Instrução CVM nº 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

De acordo com o plano de distribuição os CRI são distribuídos sob regime de garantia firme sob responsabilidade exclusiva do Coordenador Líder no valor de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

A Oferta será iniciada após a concessão do registro da Oferta perante a CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.

Serão colocados no âmbito da Oferta R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) de CRI da 11ª Série, ressalvada a Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar. Os CRI que não forem colocados no âmbito Oferta serão cancelados pela Emissora.

O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Subcontratados, com anuência da Emissora, organizarão a colocação dos CRI perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

A colocação dos CRI deve ser realizada de acordo com os procedimentos (i) do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e (ii) do DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, bem como com o plano de distribuição elaborado de acordo com o § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Subcontratados devem realizar a distribuição pública dos CRI, 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 seus clientes, e (iii) recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplar dos Prospectos Preliminar e Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela instituição líder para tal fim.

Covenants 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;
- (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 ou menor que 0, onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório, apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista: (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 ao somatório de todos os contratos de empréstimo da Avalista cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, incluindo valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios;

“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” é conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Avalista, 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 Avalista, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

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

Pedidos de Reserva e Lotes Máximos ou Mínimos:

Não serão realizadas (i) reservas antecipadas, exceto pela oferta firme de compra dos CRI pelas Pessoas Vinculadas, que precederá a realização do Procedimento de *Bookbuilding* em mais de 7 (sete) dias úteis, e (ii) de igual modo, a fixação de lotes máximos ou mínimos.

Público-Alvo da Oferta:

O público alvo da Oferta consiste em pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento representem valores que excedam o limite de aplicação de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), e que se declarem investidores qualificados, fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN nº 2.689 e da Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada.

Pessoas Vinculadas:

No âmbito da Oferta, qualquer Pessoa Vinculada, qual seja: (i) administrador ou acionista controlador da Emissora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Subcontratados da Oferta, (iii) administrador ou acionista controlador da Brookfield ou de quaisquer das Devedoras, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii), deverá realizar a sua oferta firme de compra de CRI junto ao Coordenador Líder ou aos Coordenadores Contratados e Participantes Subcontratados, até o dia útil que preceder a realização do Procedimento de *Bookbuilding* em mais de 7 (sete) dias úteis, sendo que as Pessoas Vinculadas estão, no mais, sujeitas às mesmas restrições, regras e procedimentos aplicáveis aos demais investidores da Oferta.

Inadequação do Investimento:

Os investidores deverão atentar para a inadequação da presente Oferta ao seu perfil de risco e investimento, uma vez que a tomada de decisão independente e fundamentada para este investimento requer especialização e conhecimento da estrutura de CRI e, principalmente, seus riscos, incluindo, mas não se limitando, ao risco de crédito da Brookfield.

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr o risco da inadimplência dos Créditos Imobiliários e/ou (iv) não estejam dispostos a correr o risco de crédito da Brookfield.

Data do Procedimento de Bookbuilding:

O Procedimento de *Bookbuilding* foi concluído em 16/02/2012.

Prazo de Colocação:

O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início da distribuição.

Destinação dos Recursos:

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão integralmente utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição (a ser ajustado conforme ocorram as integralizações dos CRI e a consequente aquisição das CCI pela Emissora) dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão.

Os recursos recebidos pelo BTG Pactual, na qualidade de Cedente, em pagamento do Preço de Aquisição, serão destinados à realização de desembolsos nos termos das CCB.

Os recursos desembolsados às Devedoras nos termos das CCB serão utilizados pelas Devedoras para o financiamento dos Empreendimentos, diretamente ou mediante aportes de recursos em Sociedades Destinatárias.

Caso os recursos obtidos com a subscrição dos CRI não sejam suficientes para desenvolver os Empreendimentos, (i) conforme estabelecido nas CCB, as Devedoras terão o direito de contratar o financiamento dos recursos complementares para o desenvolvimento dos Empreendimentos, e as Devedoras poderão aportar recursos complementares ao capital social das Sociedades Destinatárias para o desenvolvimento dos Empreendimentos, em relação à parte correspondente às despesas que não forem supridas por meio das CCB, e (ii) a Brookfield poderá capitalizar as Devedoras para que o desenvolvimento dos Empreendimentos não seja interrompido.

Classificação de Risco:

‘AA-(bra)’ para os CRI da 10ª Série e ‘AA-(bra)’ para os CRI da 11ª Série, sendo tais notas atribuídas pela Agência de Rating.

Fatores de Risco:

Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 107 a 130 deste Prospecto.

Assembleia Geral:

Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos detentores de CRI.

Quórum de Instalação

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

Quórum de Deliberação

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de CRI representando a maioria simples dos CRI presentes.

As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer alterações nas CCB que possa impactar os direitos dos titulares dos CRI; (vi) a quaisquer alterações nas Garantias que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (vii) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, salvo nas hipóteses de Repactuação, de exigências formuladas pela CVM e de erros materiais que possam existir nos documentos da Oferta, em que não haverá necessidade de convocação de Assembleia Geral para aprovação.

Jornal da Oferta:

No período de distribuição dos CRI, todas as publicações no âmbito da Oferta, dentre elas, Aviso de Mercado, os Anúncios de Início e de Encerramento e eventuais Comunicados ao Mercado, serão realizadas no jornal “Valor Econômico”. Após encerrada a Oferta, todos os atos e decisões decorrentes da Oferta que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI poderão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal “O Dia de São Paulo” ou no jornal “Valor Econômico”, à critério da Emissora.

As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

- Estrutura da Securitização
- Características da Oferta e dos CRI
- Destinação dos Recursos
- Classificação de Risco
- Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

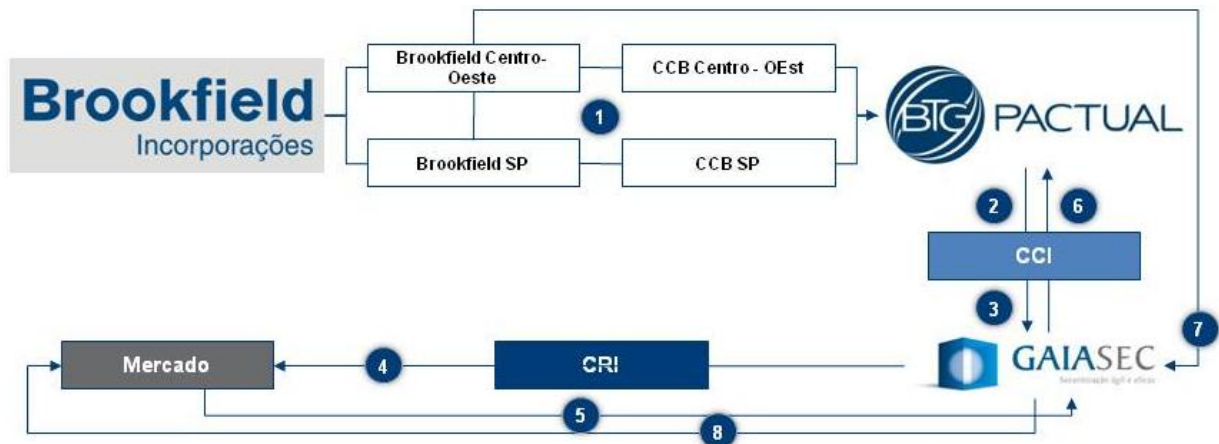
ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

Serão objeto da Oferta 500 (quinhentos) CRI da 11ª Série, cada qual com valor nominal unitário de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na Data da Emissão e na Data da Primeira Integralização, perfazendo o valor de emissão de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões reais), mais 75 (setenta e cinco) CRI objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar, no valor de R\$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais) e mais 100 (cem) CRI objeto do exercício da Opção de Lote Adicional, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), perfazendo o valor total de emissão de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil de reais), o qual poderá ser aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional.

Nos termos do Termo de Securitização, os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das CCB a serem emitidas pelas Devedoras em favor do BTG Pactual, representadas pelas CCI. Os Créditos Imobiliários serão cedidos à Emissora pelo BTG Pactual, na qualidade de Credor, nos termos do Contrato de Cessão.

A cessão das CCI e a emissão dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, terão sua eficácia condicionada ao primeiro desembolso do Valor Principal das CCB por parte do BTG Pactual, na Data da Primeira Integralização.

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários:



Onde:

1 = Emissão das CCB pela Brookfield SP e pela Brookfield Centro-Oeste em favor do BTG Pactual, na qualidade de Credor, tendo o Aval da Brookfield;

2 = Emissão das CCI pelo BTG Pactual, representativas das CCB;

3 = As CCI, emitidas pelo BTG Pactual, serão cedidas por este, na qualidade de Credor, à Emissora, sob Condição Suspensiva;

4 = A Emissora emite escrituralmente, por meio da CETIP, os CRI com lastro nas CCI, formaliza o Termo de Securitização, instituindo o Patrimônio Separado, com a nomeação do Agente Fiduciário, encaminha as informações e os documentos para a Agência de Classificação de Risco e solicita o registro da Oferta a CVM;

5 = Procedimento de Bookbuilding e subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta;

6 = Com os recursos da integralização dos CRI no âmbito da Oferta, a Emissora paga o BTG Pactual (na qualidade de Credor) pela cessão de cada uma das CCI. Em paralelo o BTG Pactual realiza os desembolsos às Devedoras das CCB que são representadas pelas CCI; e

7 e 8 = Os pagamentos a serem realizados pelas Devedoras com relação aos desembolsos nas CCB serão utilizados para realizar o pagamento das obrigações relativas aos CRI e ao Patrimônio Separado, por meio da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DOS CRI

Autorização Societária

A Oferta e a estruturação da distribuição dos CRI autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária e pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 11 de março de 2009, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 35300369149, em sessão de 1º de junho de 2009, na qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários com valor total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), dos quais até o presente momento foram emitidos pela Emissora e subscritos por investidores certificados de recebíveis imobiliários de R\$ 3.774.199.425,27 (três bilhões, setecentos e setenta e quatro milhões, cento e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e vinte e sete centavos), equivalentes a 37,70% (trinta e sete inteiros e setenta centésimos por cento) do referido total autorizado.

Emissão

5ª Emissão.

Séries

Tendo em vista que após o Procedimento de *Bookbuilding* CRI 10ª Série, o Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, optou por não emitir os CRI da 10ª Série, serão emitidos apenas os CRI da 11ª Série.

Quantidade de CRI

Serão emitidos 500 (quinhentos) CRI da 11ª Série, mais 75 (setenta e cinco) CRI pelo exercício da Opção de Lote Suplementar, mais 100 (cem) CRI pelo exercício da Opção de Lote Adicional. Os CRI que não forem colocados no âmbito Oferta serão cancelados pela Emissora.

Valor Total da Emissão

R\$ 202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), composto pelo valor inicial da emissão de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), mais o exercício da Opção de Lote Suplementar de 15% (quinze por cento) sobre a quantidade inicialmente ofertada, no valor de R\$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais), mais o exercício da Opção de Lote Adicional de 20% (vinte por cento) sobre a quantidade inicialmente ofertada, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Valor Total da 11ª Série

R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão e na Data da Primeira Integralização, excluídos os CRI da Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar.

Valor Nominal Unitário dos CRI da 11ª Série

Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), na Data de Emissão.

Subordinação

Não há qualquer forma de subordinação entre as Séries.

Forma

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pelo Banco Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o “Relatório de Posição de Ativos” expedido pela CETIP, acompanhado de extrato em nome do titular do CRI emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desses títulos quando depositados no CETIP 21. Para os CRI depositados na BM&FBOVESPA, será emitido, pela BM&FBOVESPA, extrato de custódia, em nome do titular do CRI, que será igualmente reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI.

Data de Emissão

15 de dezembro de 2011.

Local de Emissão

O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Prazo de Vencimento

Os CRI terão vencimento em 19 de março de 2024.

Garantia e Reforço de Créditos

As CCB contam com Aval da Brookfield em benefício do Patrimônio Separado. A Oferta não conta com mecanismo de reforço ou recomposição de garantia.

Remuneração e Amortização dos CRI

Remuneração dos CRI da 11ª Série: A Remuneração dos CRI da 11ª Série, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário, será equivalente à variação acumulada do IPCA, acrescida de taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano). A correção monetária e a Remuneração dos CRI da 11ª Série serão calculadas conforme disposto abaixo:

Sem prejuízo do pagamento de demais encargos e tributos previstos neste Termo, os pagamentos da Remuneração dos CRI da 11ª Série e do valor nominal unitário dos CRI da 11ª Série deverão ser realizados nas seguintes datas de pagamento (“Data(s) de Pagamento 11ª Série”):

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
0	15/12/2011	-	-	-	0%
1	18/01/2012	-	-	-	0%
2	17/02/2012	-	-	-	0%
3	19/03/2012	-	-	-	0%
4	18/04/2012	-	-	-	0%
5	17/05/2012	-	-	-	0%
6	19/06/2012	-	-	-	0%
7	18/07/2012	-	-	-	0%
8	17/08/2012	-	-	-	0%
9	19/09/2012	-	-	-	0%
10	17/10/2012	-	-	-	0%
11	20/11/2012	-	-	-	0%
12	19/12/2012	-	-	-	0%
13	17/01/2013	-	-	-	0%
14	19/02/2013	-	-	-	0%
15	19/03/2013	SIM	SIM	-	0%
16	17/04/2013	-	-	-	0%
17	17/05/2013	-	-	-	0%
18	19/06/2013	-	-	-	0%
19	17/07/2013	-	-	-	0%
20	19/08/2013	-	-	-	0%
21	18/09/2013	-	-	-	0%
22	17/10/2013	-	-	-	0%
23	20/11/2013	-	-	-	0%
24	18/12/2013	-	-	-	0%
25	17/01/2014	-	-	-	0%
26	19/02/2014	-	-	-	0%
27	19/03/2014	SIM	SIM	-	0%
28	17/04/2014	-	-	-	0%
29	19/05/2014	-	-	-	0%
30	18/06/2014	-	-	-	0%
31	17/07/2014	-	-	-	0%
32	19/08/2014	-	-	-	0%
33	17/09/2014	-	-	-	0%
34	17/10/2014	-	-	-	0%
35	19/11/2014	-	-	-	0%
36	17/12/2014	-	-	-	0%
37	19/01/2015	-	-	-	0%

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
38	20/02/2015	-	-	-	0%
39	18/03/2015	SIM	SIM	-	0%
40	17/04/2015	-	-	-	0%
41	19/05/2015	-	-	-	0%
42	17/06/2015	-	-	-	0%
43	17/07/2015	-	-	-	0%
44	19/08/2015	-	-	-	0%
45	17/09/2015	-	-	-	0%
46	19/10/2015	-	-	-	0%
47	18/11/2015	-	-	-	0%
48	17/12/2015	-	-	-	0%
49	19/01/2016	-	-	-	0%
50	17/02/2016	-	-	-	0%
51	17/03/2016	SIM	SIM	-	0%
52	19/04/2016	-	-	-	0%
53	18/05/2016	-	-	-	0%
54	17/06/2016	-	-	-	0%
55	19/07/2016	-	-	-	0%
56	17/08/2016	-	-	-	0%
57	19/09/2016	-	-	-	0%
58	19/10/2016	-	-	-	0%
59	18/11/2016	-	-	-	0%
60	19/12/2016	-	-	-	0%
61	18/01/2017	-	-	-	0%
62	17/02/2017	-	-	-	0%
63	17/03/2017	SIM	SIM	-	0%
64	19/04/2017	-	-	-	0%
65	17/05/2017	-	-	-	0%
66	20/06/2017	-	-	-	0%
67	19/07/2017	-	-	-	0%
68	17/08/2017	-	-	-	0%
69	19/09/2017	-	-	-	0%
70	18/10/2017	-	-	-	0%
71	20/11/2017	-	-	-	0%
72	19/12/2017	-	-	-	0%
73	17/01/2018	-	-	-	0%
74	19/02/2018	-	-	-	0%
75	19/03/2018	SIM	SIM	-	0%
76	18/04/2018	-	-	-	0%
77	17/05/2018	-	-	-	0%
78	19/06/2018	-	-	-	0%
79	18/07/2018	-	-	-	0%
80	17/08/2018	-	-	-	0%
81	19/09/2018	-	-	-	0%
82	17/10/2018	-	-	-	0%
83	20/11/2018	-	-	-	0%
84	19/12/2018	-	-	-	0%
85	17/01/2019	-	-	-	0%
86	19/02/2019	-	-	-	0%
87	19/03/2019	SIM	SIM	-	0%
88	17/04/2019	-	-	-	0%
89	17/05/2019	-	-	-	0%
90	19/06/2019	-	-	-	0%
91	17/07/2019	-	-	-	0%
92	19/08/2019	-	-	-	0%

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
93	18/09/2019	-	-	-	0%
94	17/10/2019	-	-	-	0%
95	20/11/2019	-	-	-	0%
96	18/12/2019	-	-	-	0%
97	17/01/2020	-	-	-	0%
98	19/02/2020	-	-	-	0%
99	18/03/2020	SIM	SIM	-	0%
100	17/04/2020	-	-	-	0%
101	19/05/2020	-	-	-	0%
102	17/06/2020	-	-	-	0%
103	17/07/2020	-	-	-	0%
104	19/08/2020	-	-	-	0%
105	17/09/2020	-	-	-	0%
106	19/10/2020	-	-	-	0%
107	18/11/2020	-	-	-	0%
108	17/12/2020	-	-	-	0%
109	19/01/2021	-	-	-	0%
110	19/02/2021	-	-	-	0%
111	17/03/2021	SIM	SIM	-	0%
112	19/04/2021	-	-	-	0%
113	19/05/2021	-	-	-	0%
114	17/06/2021	-	-	-	0%
115	19/07/2021	-	-	-	0%
116	18/08/2021	-	-	-	0%
117	17/09/2021	-	-	-	0%
118	19/10/2021	-	-	-	0%
119	18/11/2021	-	-	-	0%
120	17/12/2021	-	-	-	0%
121	19/01/2022	-	-	-	0%
122	17/02/2022	-	-	-	0%
123	17/03/2022	SIM	SIM	-	0%
124	20/04/2022	-	-	-	0%
125	18/05/2022	-	-	-	0%
126	20/06/2022	-	-	-	0%
127	19/07/2022	-	-	-	0%
128	17/08/2022	-	-	-	0%
129	19/09/2022	-	-	-	0%
130	19/10/2022	-	-	-	0%
131	18/11/2022	-	-	-	0%
132	19/12/2022	-	-	-	0%
133	18/01/2023	-	-	-	0%
134	17/02/2023	-	-	-	0%
135	17/03/2023	SIM	SIM	-	0%
136	19/04/2023	-	-	-	0%
137	17/05/2023	-	-	-	0%
138	19/06/2023	-	-	-	0%
139	19/07/2023	-	-	-	0%
140	17/08/2023	-	-	-	0%
141	19/09/2023	-	-	-	0%
142	18/10/2023	-	-	-	0%
143	20/11/2023	-	-	-	0%
144	19/12/2023	-	-	-	0%
145	17/01/2024	-	-	-	0%
146	19/02/2024	-	-	-	0%
147	19/03/2024	SIM	SIM	SIM	200%

Os juros serão calculados sobre o Saldo Devedor no período compreendido entre a Data do Primeiro Desembolso de uma CCB da 11ª Série, inclusive, e a primeira Data de Pagamento 11ª Série, exclusive, bem como períodos compreendidos entre quaisquer das outras Datas de Pagamento 11ª Série, inclusive, e a Data de Pagamento 11ª Série imediatamente subsequente, exclusive.

- (a) Cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI com correção monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C,$$

onde:

SDa = Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Valor Nominal Unitário dos CRI na Data do Primeiro Desembolso de uma CCB da 11ª Série na última Data de Pagamento ou amortização extraordinária 11ª Série, após a amortização ou incorporação ou pagamento de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente (“M-1”) (Exemplo: se o desembolso ocorrer em março, será utilizado o índice base do IPCA de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ ou } (1 + VA)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ em que:}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês da próxima Data de Pagamento, inclusive; caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE anterior ao NI_k ;

VA = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes da referida Data de Pagamento, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k . A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Primeiro Desembolso de uma CCB da 11ª Série, Data de Pagamento imediatamente anterior ou amortização extraordinária exclusive, o que ocorrer por último, e data de cálculo inclusive, o que ocorrer por último, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Pagamento inclusive, sendo “dct” um número inteiro.

Considera-se “Data de Pagamentos” todas as datas descritas no Anexo II – B do Termo de Securitização.

(a) Cálculo da Remuneração:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1), \text{ em que:}$$

J_i = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$FJ = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\} \text{ em que:}$$

i = Juros remuneratórios dos CRI da 11ª Série, correspondentes ao *spread* definido no item 3.1;

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Primeiro Desembolso de uma CCB da 11ª Série, a Data de Pagamento ou amortização extraordinária, o que ocorrer por último, exclusive e a data de cálculo inclusive, sendo dcp um número inteiro;

dct = Número de dias úteis existente entre a Data de Pagamento imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Pagamento inclusive, sendo dct um número inteiro.

(b) Cálculo da Amortização:

$$AM_i = SD_{mantA} \times TA, \text{ em que:}$$

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_{mantA} = Valor Nominal Unitário na Data do Primeiro Desembolso ou na última Data de Pagamento em que houve efetivo pagamento, ou amortização extraordinária, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante no Anexo II-B do Termo de Securitização.

(c) Cálculo das Parcelas:

$$P_i = AM_i + JA_i + E_i, \text{ em que:}$$

P_i = valor da parcela do pagamento, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

AM_i = conforme definido acima.

JA_i = Juros acumulados e não pagos que foram capitalizados mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$$E_i = SD_{mantA} \times (CA - 1), \text{ em que:}$$

E_i = Atualização monetária acumulada e não paga, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SD_{mantA} = conforme definido acima;

CA = Fator acumulado do IPCA/IBGE entre a Data de Desembolso ou última data de pagamento em que houve efetivo pagamento e próxima data de pagamento em que houve efetivo pagamento.

Não haverá amortização programada do Valor Nominal Unitário, o qual será pago integralmente na Data de Vencimento, conforme consta no Anexo II-B do Termo de Securitização.

Caso o IPCA/IBGE venha a ter o seu uso restrito, não seja publicado, tenha seu cálculo suspenso, seja extinto, fique temporariamente indisponível, ou não seja legalmente aplicável, adotar-se-á o mesmo parâmetro de cálculo que seja adotado como substituto do IPCA/IBGE nos créditos imobiliários decorrentes das CCB.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

Periodicidade de Pagamento de Principal

O valor nominal unitário dos CRI será pago em uma única parcela, na data de vencimento.

Preço de Subscrição e Forma de Integralização

Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário, acrescido da correspondente Remuneração desde a data da Primeira Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da integralização. O preço de subscrição não será objeto de atualização monetária em nenhuma das Séries. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e pela BM&FBOVESPA, conforme aplicável.

Multa e Juros Moratórios

Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento dos Créditos Imobiliários, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Local de Pagamentos dos CRI

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP e pela BM&FBOVESPA. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP ou na BM&FBOVESPA na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular do CRI na sede da Emissora.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Observado que a Emissora realizará o qualquer pagamento dos CRI sempre 2 (dois) Dias Úteis, após o recebimento dos Créditos Imobiliários.

Caso a data de vencimento ou de vencimento antecipado de obrigações referentes aos CRI coincida com dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

A prorrogação prevista no item acima, justifica-se em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

Regime Fiduciário

Será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios e garantias, nos termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização.

Condição Suspensiva

A eficácia da emissão dos CRI encontra-se suspensa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que ocorra o primeiro desembolso de parcelas do Valor Principal das CCB pelo BTG Pactual às Devedoras, nos seguintes termos.

A Condição Suspensiva será considerada satisfeita em relação aos CRI da 11ª Série a partir do momento em que, cumulativamente, (i) forem realizados desembolsos de parcelas do Valor Principal das CCB em valor total igual ou superior a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); (ii) forem realizados, nos termos das CCB da 11ª Série, desembolsos em valor equivalente ao somatório do preço de subscrição dos CRI da 11ª Série; e (iii) as CCI da 11ª Série e sua cessão à Emissora passarem a ter plena eficácia e vigência.

Tendo em vista a satisfação da Condição Suspensiva estabelecida acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário ficam desde já autorizados, com a finalidade de refletir as alterações relativas aos desembolsos das CCB, a (i) celebrar aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão, ao Contrato de Cessão e aos demais documentos da Oferta, (ii) a tomar todas as providências necessárias nos documentos da Oferta, e (iii) a promover todas as alterações necessárias nos sistemas CETIP 21 e DDA administrados, respectivamente, pela CETIP e pela BMF&BOVESPA.

Pagamentos dos Créditos Imobiliários

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

Vencimento Antecipado

A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas (a), (b), (c), (d), (e), (h), (j), (l), (m), (n), (o) e (s) da Cláusula 2.1 das CCB e da Cláusula 3.1(xvi) do Termo de Securitização acarretará o vencimento antecipado automático das CCB, sendo que, nesta hipótese, todas as obrigações decorrentes das CCB serão automaticamente declaradas como antecipadamente vencidas e será exigido o pagamento do que for devido.

Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (f), (g), (i), (k), (p), (q) e (r) da Cláusula 2.1 das CCB e da Cláusula 3.1(xvi) do Termo de Securitização, a Emissora terá 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência de tais eventos, para se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado das CCB, de forma que, até o final deste prazo, o respectivo evento de vencimento antecipado, indicado em tais alíneas das CCB, somente acarretará o vencimento antecipado das CCB após a manifestação da Emissora em tal sentido. Caso a Emissora não se manifeste, até o final do prazo mencionado acima neste parágrafo, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como plena concordância com a caracterização do vencimento antecipado da dívida.

Na ocorrência de quaisquer eventos de vencimento antecipado de quaisquer das CCB indicados no parágrafo precedente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos. Caso os titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Emissora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da respectiva CCB, a Emissora deverá assim manifestar-se, caso contrário, o vencimento antecipado da referida CCB deverá ser declarado.

Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, notificará a Emissora tempestivamente, e em qualquer caso em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis, para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI, no prazo de 3 (três) dias úteis contados a partir da data de recebimento da notificação. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Décima Primeira do Termo de Securitização.

Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP e pela BM&FBOVESPA.

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, exceto se previamente aprovado pelos titulares dos CRI.

Regime Fiduciário

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em conjunto com o Aval e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como o Aval e a Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, o Aval e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

Patrimônio Separado

Após a instituição do Regime Fiduciário, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelo Aval e pela Conta Centralizadora, passam a constituir Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos acessórios, bem como da amortização do principal dos CRI. Pela prestação de serviços de gestão do Patrimônio Separado, a Emissora perceberá remuneração líquida equivalente a R\$2.000,00 por mês, por série dos CRI, a ser paga mensalmente no mesmo dia da Data de Emissão. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

Uma vez constituído Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora somente responderá pelos prejuízos que esta causar nas seguintes hipóteses, nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514/97: (i) descumprimento de disposição legal ou regulamentar; (ii) negligência ou administração temerária; ou (iii) desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares de CRI, nas datas previstas no Termo de Securitização, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pelas Devedoras conforme estipulado nas CCB; e

- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

Na Assembleia Geral, os titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do respectivo Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do respectivo Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Da Repactuação

Conforme previsto no item 1.8 das CCB, a critério das Devedoras, poderá ocorrer a repactuação da remuneração das CCB da 11ª Série. Nesta hipótese, os CRI da(s) série(s) afetada(s) deverão ser repactuados de modo a refletir a alteração da remuneração. Conforme o subitem 1.8.1 das CCB, a primeira Data Para Exercício da Repactuação pela Devedora corresponde ao dia 15 de janeiro de 2015. As condições da primeira Repactuação serão aplicadas aos CRI da série afetada a partir da Data do Evento da Repactuação.

O direito à Repactuação poderá ser exercido pelas Devedoras somente em conjunto, nunca individualmente. As Devedoras que desejarem exercer seu direito à Repactuação deverão, até a Data Para Exercício da Repactuação, enviar comunicação por escrito à Emissora, ou a quem esta indicar, confirmando o exercício da Repactuação e informando: (i) os novos parâmetros da remuneração e seu(s) respectivo(s) período(s) de capitalização, que deverão, necessariamente, passar a incidir sobre as CCB da 11ª Série e, conseqüentemente, sobre o valor nominal unitário não amortizado dos CRI da 11ª Série, conforme o caso; e (ii) a próxima Data Para Exercício de Repactuação.

Caso as Devedoras não informem a próxima Data Para Exercício de Repactuação, nos termos do parágrafo precedente, será considerada como próxima Data Para Exercício de Repactuação a data em que se encerrar o período de 36 (trinta e seis) meses a contar da Data Para Exercício de Repactuação corrente, sempre considerando no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência em relação à próxima data de pagamento de juros da série afetada.

Caso, em uma Data Para Exercício de Repactuação, as Devedoras não exerçam a Repactuação em relação a determinada série, ou a exerçam sem informar a próxima Data Para Exercício da Repactuação de determinada série, a Emissora deverá comunicar tal fato ao Agente Fiduciário. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, publicar aviso, nos termos do item 15.1 do Termo de Securitização, aos Titulares de CRI da série em questão, informando a próxima Data Para Exercício de Repactuação, determinada conforme o parágrafo precedente.

A Emissora deverá informar o Agente Fiduciário sobre a Repactuação dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da comunicação referida acima. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão, no prazo de 3 (três) Dias Úteis do recebimento da comunicação, publicar aviso, nos termos do item 15.1 do Termo de Securitização, comunicando os Titulares de CRI acerca da Repactuação. No caso da primeira Repactuação, esta data será o dia 20 de janeiro de 2015.

Os Titulares de CRI que discordem da Repactuação e que desejarem terem seus CRI recomprados deverão manifestar-se por escrito neste sentido para o Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da publicação de que trata o parágrafo acima, sendo que no caso da primeira Repactuação será o dia 19 de fevereiro de 2015.

Findo este prazo, o Agente Fiduciário e a Emissora conciliarão as manifestações recebidas e comunicarão as Devedoras, no prazo de 1 (um) Dia Útil (“Prazo de Aviso do Exercício”), sobre a quantidade de CRI detidos por Titulares de CRI que se opuserem à Repactuação. A Emissora, com base nestas informações, deverá, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da Data Para Exercício da Repactuação, informar às Devedoras e à Brookfield sobre a não concordância de todos ou de apenas parte dos Titulares de CRI quanto à Repactuação, hipótese na qual a Emissora deverá requerer às Devedoras e à Avalista que adquiram os CRI não repactuados. Nesta hipótese, as Devedoras e a Avalista estarão solidariamente obrigadas a adquirir os referidos CRI, e os respectivos titulares de CRI, por sua vez, estarão obrigados a vender os referidos CRI a uma das Devedoras ou à Avalista, dentre estas a que primeiro se manifestar para adquirir o CRI em questão.

A aquisição deverá ocorrer na Data do Evento da Repactuação, por valor equivalente aos respectivos valores nominais unitários não amortizados dos CRI, após o pagamento da remuneração devida naquela data, por valor equivalente aos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI, acrescidos de eventual remuneração incorporada e incorrida.

Os CRI de determinada série que forem adquiridos na forma do parágrafo precedente poderão, até a data de vencimento do principal das CCB, ser dados em pagamento, total ou parcial, conforme o caso, de uma ou ambas as CCB vinculadas a tais CRI, nos termos dos artigos 356 a 359 do Código Civil. A dação em pagamento se dará por valor correspondente ao dos respectivos valores nominais unitários não amortizados dos CRI, acrescidos da remuneração correspondente e demais encargos incorridos até a data da dação em pagamento, conforme ratificado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário. Os CRI recebidos em pagamento pela Emissora nos termos deste item serão cancelados.

Os Titulares de CRI que não houverem manifestado expressamente sua oposição à Repactuação permanecerão com os CRI de sua titularidade, que passarão a contar com a nova remuneração repactuada nos termos propostos pelas Devedoras.

As Devedoras e Avalista arcarão com todas as despesas necessárias à implementação da Repactuação, devendo inclusive adiantá-las, conforme solicitado, ao Credor, ao Cessionário e/ou ao Agente Fiduciário, para a realização de publicações, assembleias, comunicações, registros etc.

Na hipótese de as Devedoras optarem por não exercer seu direito à Repactuação, os parâmetros dos CRI permanecerão inalterados. Neste caso, observados os mesmos prazos e condições acima, as Devedoras e a Avalista obrigam-se solidariamente a adquirir todos os CRI cujos titulares venham a manifestar discordância em relação à permanência dos parâmetros, conforme relatório que será enviado à Avalista pela Emissora.

Das Obrigações e Responsabilidades do Agente Fiduciário

Declaração do Agente Fiduciário sobre (i) a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme Artigo 12, Inciso IX, da Instrução CVM nº 28, e (ii) a legalidade e ausência de vícios na Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto, conforme item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414.

Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declarou, nos termos do Artigo 12, Inciso IX, da Instrução CVM nº 28 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM:

- (a) aceitar integralmente o Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28 (e legislação complementar e alterações posteriores), não obstante sociedade integrante de seu grupo econômico exercer a função de Instituição Custodiante das CCI;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28;
- (d) ter verificado a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre as CCI; e
- (e) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto e no Termo de Securitização.

São obrigações e responsabilidades do Agente Fiduciário da presente Emissão, sem prejuízo de outras atribuições que lhe sejam imputadas pela Instrução CVM nº 28:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) acompanhar a manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas no Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (d) promover, na forma prevista na Cláusula Décima primeira do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

- (f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- (g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- (h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (j) notificar tempestivamente, e em qualquer caso em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis, os titulares dos CRI, assim que tomar ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao Termo de Securitização, inclusive caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI;
- (k) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (l) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website; e
- (m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época e extinção do Regime Fiduciário, se assim solicitado.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, destituição, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

A destituição ou renúncia do Agente Fiduciário será realizada nos termos do seu respectivo contrato de prestação de serviços, sendo que nos termos do Termo de Securitização o Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral aprovada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em Circulação, exceto conforme a alínea “c)” abaixo; e
- (c) por deliberação em Assembleia Geral aprovada pelo voto da maioria absoluta dos titulares dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97 e nas hipóteses de descumprimento das obrigações e responsabilidades do Agente Fiduciário mencionadas acima.

O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância ou de destituição do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.6 do Termo de Securitização, por meio de deliberação em Assembleia Geral aprovada pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI em Circulação.

Das Obrigações e Responsabilidades da Instituição Custodiante das CCI

A contratação da Instituição Custodiante visa à prestação dos serviços de registro e custódia escritural das CCI, uma vez que estas foram emitidas sob a forma escritural. Conforme estabelecido no contrato de prestação de serviços de custódia celebrado entre a Emissora, Cedente e a Instituição Custodiante, dentre as principais funções da Instituição Custodiante, destacam-se:

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCI, analisando a respectiva Escritura de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia a Escritura de Emissão das CCI;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- (iv) realizar o registro e o depósito das CCI junto à CETIP;
- (v) fazer o acompanhamento da titularidade das CCI, a custódia dos instrumentos que dão origem aos Créditos Imobiliários e às CCI e o registro dos ônus ou gravames que pesam sobre as CCI, como a instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Lei nº 10.931/04; e
- (vi) enviar Declaração à Emissora atestando que o Termo de Securitização e as CCI encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/04 e da Instrução CVM 414 e normas relacionadas.

Despesas

São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, empresa de medição de obra, agência de rating, banco escriturador, agente fiduciário, instituição custodiante, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela, sempre que possível;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias; e
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade das Devedoras ou puderem ser a elas atribuídos como de sua responsabilidade.

Para fazer frente aos pagamentos das despesas acima, a Emissora constituirá um Fundo de Despesa, na Conta Centralizadora, de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Volume Inicial”).

Mensalmente, o Fundo de Despesa será apurado pela Emissora, a qual verificará se o saldo do Fundo de Despesa é de no mínimo R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Limite Mínimo”).

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesa venham a ser inferiores ao Limite Mínimo, a Emissora notificará as Devedoras e a Brookfield para que o Fundo de Despesa seja recomposto ao seu Volume Inicial, em 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da notificação. As Devedoras e a Brookfield são solidariamente responsáveis pela recomposição do Fundo de Despesa nos termos deste parágrafo.

Os recursos do Fundo de Despesa também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Mandatário; e (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Itaú Unibanco S/A – Unibanco; (b) Banco BTG Pactual S/A; c) Banco Bradesco S/A; (d) Banco Santander S/A; e/ou (e) Banco HSBC do Brasil S/A; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.

Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesa serão imediatamente liberados para as Devedoras.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

Observado o disposto nos parágrafos acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição das despesas acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Publicação do Aviso ao Mercado	03/01/2012
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/01/2012
3.	Início do <i>road show</i>	04/01/2012
4.	Conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	16/02/2012
5.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	07/03/2012
6.	Publicação do Anúncio de Início	08/03/2012
7.	Data de Liquidação	15/03/2012
8.	Publicação do Anúncio de Encerramento	03/04/2012

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos ou modificações.

Banco Escriturador

Banco Bradesco S/A.

Banco Liquidante

Banco Bradesco S/A.

Assessor Legal da Oferta

Cascione, Pulino, Boulos e Santos Advogados.

Assessor Legal do Coordenador Líder

Negrão, Ferrari & Bumlai Chodraui Advogados.

Auditor Independente da Emissora

BDO Trevisan Auditores Independentes.

Substituição dos Prestadores de Serviços da Emissão

A destituição ou renúncia: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Banco Escriturador; (iv) do Banco Liquidante; (v) da Agência de Rating; (vi) do banco no qual se encontra aberta a Conta Centralizadora; (vii) de prestadores de serviços contratados pela Emissora específica e unicamente para realizar atividades de gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado desta Emissão, exclusivamente; e (viii) de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, empresas de medição de obra, contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e assegurar a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado desta Emissão, exclusivamente (“Prestadores de Serviço”) será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviço, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela Emissora para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da Emissora, notadamente, mas sem limitação, auditores independentes e bancos liquidantes, desde que tais substituições não impliquem em alteração ou majoração dos custos vinculados à Emissão.

Na hipótese de substituição de qualquer Prestador de Serviço de que trata o parágrafo precedente, a Emissora indicará uma relação de até 3 (três) empresas de primeira linha, referendando a ordem de preferência de cada um dos indicados (“Ordem de Preferência”), para substituir o Prestador de Serviço, cabendo à Assembleia Geral deliberar sobre a nomeação do novo prestador.

Caso nenhuma das empresas indicadas pela Emissora seja nomeada pela Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão indicar na própria Assembleia Geral, um novo prestador de serviço, e este deverá ser aprovado pela Emissora dentro do prazo de até 5 (cinco) dias úteis, mediante manifestação por escrito desta.

Havendo discordância da Emissora em relação à indicação realizada pela Assembleia Geral, decidir-se-á a nomeação do novo prestador de serviço mediante confrontação de orçamentos: (i) do primeiro indicado na Ordem de Preferência da Emissora; e (ii) da empresa indicada pela Assembleia Geral, nos termos do item acima. Será contratado aquele que, mantidos os termos e condições dos contratos anteriores, apresentar o menor orçamento.

Distribuição dos CRI

A distribuição dos CRI ocorrerá por meio de distribuição pública com intermediação do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais, conforme descrito do Sumário da Oferta.

Custo da Distribuição (*)

O quadro a seguir demonstra os principais custos da Oferta:

Item	Especificação	% em relação ao Valor da Oferta	% em relação ao preço unitário da Oferta	Custo unitário da distribuição	Valor em R\$*
1.	Comissão de Estruturação e Colocação:	2,10000%	2,10000%	6.300,00	3.150.000,00
2.	Taxa de Registro na CVM:	0,10000%	0,10000%	300,00	150.000,00
3.	Taxa de Registro ANBIMA:	0,00667%	0,00667%	20,00	10.000,00
4.	Assessores Legais:	0,05333%	0,05333%	160,00	80.000,00
5.	Despesas de Publicações:	0,03333%	0,03333%	100,00	50.000,00
6.	Outras Despesas:	0,03247%	0,03247%	97,41	48.705,00
6.1.	Ag. Fiduciário (anual)	0,00900%	0,00900%	27,00	13.500,00
6.2.	Registro CRI (CETIP e/ou BMF&Bovespa):	0,00233%	0,00233%	6,99	3.495,00
6.3.	CETIP – Registro CCI:	0,00600%	0,00600%	20,82	10.410,00
6.4.	Banco Escriturador e Liquidante	0,00187%	0,00187%	5,60	2.800,00
6.5.	Custodiante - Registro das CCI:	0,00733%	0,00733%	22,00	11.000,00
6.6.	Custodiante - Vinculação das CCI:	0,00267%	0,00267%	8,00	4.000,00
6.7.	Taxa de Gestão (mensal)	0,00233%	0,00233%	7,00	3.500,00
6.8.	Agencia de Rating	0,03000%	0,03000%	90,00	45.000,00
Total:		2,3561%	2,3561%	7.068,41	3.534.205,00

* Valores estimados.

*Excluídos os CRI da Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar

** Valores estimados.

“Todos os custos da distribuição dos CRI detalhados na tabela acima correrão por conta da Brookfield, sem ordem de prioridade no recebimento dos custos de prestadores de serviços.”

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

A Emissora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM nº 400, sendo que, nos termos do artigo 27 da mesma instrução, a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da oferta e as entidades integrantes do consórcio de distribuição deverão 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 prevista no parágrafo anterior, os investidores que já tiverem aderido à oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400. Após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder só aceitará ordens daqueles investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da retificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, sendo considerados cientes os investidores que não revogarem expressamente suas ordens.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não haverá Contrato de Garantia de Liquidez.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidas junto à Emissora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão integralmente utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição (a ser ajustado conforme o exercício da Opção de Lote Adicional e/ou Opção de Lote Suplementar) dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão.

Os recursos recebidos pelo BTG Pactual, na qualidade de Cedente, em pagamento do Preço de Aquisição, serão destinados à realização de desembolsos nos termos das CCB.

Os recursos serão destinados pelas Devedoras para o financiamento dos Empreendimentos Residenciais, diretamente ou por meio de aportes de recursos nas Sociedades Destinatárias.

Caso os recursos obtidos com a subscrição dos CRI não sejam suficientes, para desenvolver os Empreendimentos, (i) conforme estabelecido nas CCB, as Devedoras terão o direito de contratar o financiamento dos recursos complementares para o desenvolvimento dos Empreendimentos, e/ou de aportar tais recursos complementares ao capital das Sociedades Destinatárias, em relação à parte correspondente às despesas que não forem supridas por meio das CCB, e (ii) a Brookfield poderá capitalizar as Devedoras para que o desenvolvimento dos Empreendimentos não seja interrompido.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A presente Oferta foi objeto de análise de classificação de risco por parte da Fitch Ratings Brasil Ltda.. A atribuição de rating é baseada em informações fornecidas pela Emissora e outros participantes da estruturação desta Oferta.

As classificações de risco de crédito da Agência de Rating não constituem recomendação de compra, venda ou manutenção de um título.

A Agência de Rating atribuiu, em 13 de dezembro de 2011, o Rating Preliminar Nacional de Longo Prazo 'AA-(bra)', às 10ª e 11ª Séries da 5ª Emissão de CRI da Emissora.

A Agência de Rating atribuiu, em 1 de março de 2012, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA-(bra)', à 11ª Série da 5ª Emissão de CRI da Emissora.

“Ratings Nacionais” refletem uma medida relativa da qualidade de crédito de entidades em países cujos ratings soberanos em moeda estrangeira e local estejam abaixo de 'AAA'. Os Ratings Nacionais não são comparáveis internacionalmente, já que o melhor risco relativo dentro de um país é avaliado como 'AAA' e outros créditos são avaliados somente em relação a este. Tais classificações de risco são sinalizados pela adição de um identificador para o país em questão, como 'AAA (bra)' para Ratings Nacionais no Brasil.

O relatório de classificação de risco com os detalhes da estrutura e do perfil de crédito das 10ª e 11ª Séries da 5ª Emissão de CRI da Emissora encontrar-se-á disponível em versão digital no *website* www.fitchratings.com.br, bem como constitui o Anexo XIV ao presente Prospecto.

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir nos CRI. O Investidor deve ler este Prospecto como um todo, incluindo seus anexos, dentre os quais se encontram o inteiro teor dos documentos aqui resumidos.

CCB

Para informações sobre as CCB, vide a Seção “Características dos Créditos Imobiliários”, na página 63 deste Prospecto.

Escritura de Emissão de CCI

Em 16 de fevereiro de 2012, o BTG Pactual, na qualidade de Credor, a Instituição Custodiante, a Brookfield SP, a Brookfield Centro-Oeste e a Brookfield, na qualidade de intervenientes anuentes, celebraram a Escritura de Emissão e formalizaram a emissão das CCI nos termos da Lei nº 10.931.

Foram emitidas ao todo 2 (duas) CCI integrais e escriturais, as quais representarão, individualmente, as CCB da 11ª Série. As CCI contarão com Aval prestado pela Brookfield. As CCI não contarão com garantia real imobiliária.

As CCI serão custodiadas pela Instituição Custodiante, a qual é responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações encaminhadas pelo BTG Pactual em arquivo hábil para tanto, bem como pela guarda (custódia física) da Escritura de Emissão e de cópia simples dos documentos relacionados à respectiva emissão de CCI.

A Instituição Custodiante não será responsável pela realização de quaisquer pagamentos relativos às CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante consultas à CETIP, a titularidade das CCI. Qualquer imprecisão na referida informação em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

Contrato de Cessão

Em 16 de fevereiro de 2012, o BTG Pactual, na qualidade de Credor, a Emissora, a Brookfield SP, a Brookfield Centro-Oeste e a Brookfield, na qualidade de intervenientes anuentes, celebraram o Contrato de Cessão, que tem por objeto a cessão, sob condição suspensiva, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade das CCI representativas das CCB, pelo Preço de Aquisição.

A eficácia do Contrato de Cessão encontra-se suspensa, nos termos do art. 125 do Código Civil, até que ocorra o primeiro desembolso em cada uma das CCB pelo BTG Pactual, na qualidade de Credor. Tal desembolso deverá ocorrer a partir de cada uma das datas de integralização dos CRI.

A Condição Suspensiva será considerada como satisfeita com relação a uma determinada CCB conforme for realizado o primeiro desembolso nos termos e condições estabelecidos na referida CCB, sendo certo que, após satisfeita a Condição Suspensiva, a cessão da referida CCB passará a ter plena eficácia e vigência.

Conforme previsto no Contrato de Cessão, o pagamento do Preço de Aquisição está condicionado: (i) à satisfação da Condição Suspensiva; e (ii) ao cumprimento das condições precedentes constantes da cláusula VIII do Contrato de Distribuição.

Uma vez satisfeitas as condições descritas acima e efetuado o pagamento do Preço de Aquisição com relação a cada uma das CCB, cada uma das CCI relacionadas a tais CCB e representativas dos Créditos Imobiliários passará a ser de titularidade exclusiva da Emissora e conforme ocorram novos desembolsos nas CCB, os respectivos créditos passarão a ser igualmente de titularidade da Emissora, na exata proporção do seu desembolso das CCB. Nesse sentido, o BTG Pactual, na qualidade de Credor, deverá providenciar, na Data da Primeira Integralização, a transferência dos referidos créditos desembolsados nas CCI relacionadas às CCB para o nome da Emissora, ajustando-se igualmente o Preço de Aquisição das CCI, que corresponderá ao valor total dos desembolsos no âmbito das CCB.

Nestes termos, e conforme o disposto no Contrato de Cessão, o Preço de Aquisição poderá ser ajustado, e seu pagamento será complementado, conforme sejam realizados novas integralizações de CRI e, em consequência, novos desembolsos nos termos das CCB.

Termo de Securitização

Em 16 de fevereiro de 2012, a Emissora, o Agente Fiduciário e a Brookfield firmaram o Termo de Securitização, instrumento que efetivamente vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI. Este instrumento, além de descrever os Créditos Imobiliários, especifica as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos.

O Termo de Securitização também disciplina a prestação dos serviços do Agente Fiduciário no âmbito da Emissão, descrevendo seus deveres, obrigações, bem como a remuneração devida pela Emissora ao Agente Fiduciário por conta da prestação de tais serviços, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 e da Instrução nº CVM 28.

Contrato de Distribuição

Em 05 de janeiro de 2012, a Emissora, o BTG Pactual, as Devedoras e a Brookfield celebraram o Contrato de Distribuição, que disciplina a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta, bem como regula a relação existente entre o Coordenador Líder e a Emissora, conforme aditado em 26 de janeiro de 2012.

De acordo com o Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob regime de garantia firme sob responsabilidade exclusiva do Coordenador Líder no montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Contrato de Adesão

Os Contratos de Adesão serão celebrados entre o Coordenador Líder e cada um dos Coordenadores Contratados e Participantes Subcontratados e disciplina a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta pelo respectivo Coordenador Contratado ou Participante Subcontratado, bem como regulará a relação existente entre o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado ou Participante Subcontratado. Por meio deste contrato os respectivos Coordenadores Contratados e Participantes Subcontratados aderem ao Contrato de Distribuição sob o regime de melhores esforços, sendo sujeito a todos os termos, condições e previsões do Contrato de Distribuição.

3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E AOS EMPREENDIMENTOS

- Características dos Créditos Imobiliários
- Informações Relativas aos Empreendimentos

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários, que correspondem aos valores desembolsados das CCB emitidas pelas Devedoras em favor do BTG Pactual, representadas pelas CCI. Os Créditos Imobiliários serão cedidos à Emissora pelo BTG Pactual, na qualidade de Credor, nos termos do Contrato de Cessão.

A cessão das CCI e a emissão dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, terão sua eficácia suspensivamente condicionada ao primeiro desembolso nos termos de cada uma das CCB.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Quantidade de Créditos Imobiliários lastro dos CRI

Os Créditos Imobiliários lastro dos CRI são representados por 2 (duas) CCI, sendo que as 2 (duas) CCI referem-se a Créditos Imobiliários decorrentes das CCB da 11ª Série.

Valor das CCB

As CCB da 11ª Série terão o valor global de até R\$ 202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais).

Data e Local de Emissão das CCB

As CCB foram emitidas em 15 de dezembro de 2011. O local de emissão é a cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Data de Vencimento das CCB

As CCB vencerão em 15 de março de 2024.

Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pelas Devedoras com a emissão das CCB serão integralmente destinados ao financiamento dos Empreendimentos Residenciais descritos na Seção “Informações Relativas aos Empreendimentos”, na página 74 deste Prospecto, diretamente ou mediante aporte de recursos em Sociedades Destinatárias.

Caso os recursos obtidos com a subscrição dos CRI não sejam suficientes, para desenvolver os Empreendimentos, (i) conforme estabelecido nas CCB, as Devedoras terão o direito de contratar o financiamento dos recursos complementares para o desenvolvimento dos Empreendimentos, e/ou de aportar tais recursos complementares ao capital das Sociedades Destinatárias, em relação à parte correspondente às despesas que não forem supridas por meio das CCB, e (ii) a Brookfield poderá capitalizar as Devedoras para que o desenvolvimento dos Empreendimentos não seja interrompido.

Local de Pagamento das CCB

O local de pagamento das CCB é a cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Pagamento de Juros

Os CRI da 11ª Série têm previsão de pagamento de:

- correção monetária acrescidos do *spread* anualmente, nas seguintes datas:

19-Mar-13, 19-Mar-14, 18-Mar-15, 17-Mar-16, 17-Mar-17, 19-Mar-18, 19-Mar-19, 18-Mar-20, 17-Mar-21, 17-Mar-22, 17-Mar-23 e 19-Mar-24; e

- amortização do principal em uma única parcela, em 19 de março de 2024.

Valor de Principal

As CCB representam crédito a ser disponibilizado às Devedoras em um ou diversos desembolsos, conforme sejam captados recursos por meio da integralização dos CRI. O valor de principal máximo do crédito disponibilizado em cada uma das CCB é indicado a seguir:

#	CCB	Devedora	Valor do Principal
1	CCB 0002-12	Brookfield SP	136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais)
2	CCB 0004-12	Brookfield Centro-Oeste	R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais)

Garantia Constituída nas CCB

Garantia fidejussória prestada nas CCB pela Brookfield, na forma de aval, na condição de coobrigada por todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nas CCB e em seus anexos, na eventualidade de as Devedoras deixarem, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos nos termos das CCB, renunciando a qualquer benefício de ordem.

Fórmula de Cálculo das CCB

Na forma indicada na Cláusula 1.1.2. das CCB da 11ª Série, a remuneração e a amortização de cada uma das CCB da 11ª Série será calculada de acordo com os seguintes critérios.

O saldo do valor nominal unitário será corrigido monetariamente pro rata temporis sendo a capitalização mensal, desde a Data do Primeiro Desembolso, pela variação do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente. Os juros remuneratórios correspondem à taxa 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano). A correção monetária e a Remuneração serão calculadas de acordo com a fórmula abaixo:

- (a) Cálculo do Valor Nominal da CCB com correção monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = SDmant \times C, \text{ em que:}$$

SDa = Valor Nominal Unitário da CCB atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Valor Nominal Unitário na Data do Desembolso ou na última Data de Pagamento ou amortização extraordinária, após a amortização ou incorporação ou pagamento de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente (“M-1”) (Exemplo: se o desembolso ocorrer em março, será utilizado o índice base do IPCA de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ ou } (1 + VA)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ em que:}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês da próxima Data de Pagamento, inclusive; caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE anterior ao NI_k;

VA = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível até um dia útil antes da referida Data de Pagamento, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k. A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Desembolso ou a Data de pagamento imediatamente anterior ou amortização extraordinária exclusive, o que ocorrer por último, e data de cálculo inclusive, o que ocorrer por último, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Pagamento inclusive, sendo “dct” um número inteiro.

Considera-se “Data de Pagamento” todas as datas descritas no Anexo II da CCB.

(b) Cálculo da Remuneração:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1), \text{ em que:}$$

J_i = Valor unitário dos juros acumulados da CCB na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$FJ = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}, \text{ em que:}$$

i = Juros Remuneratórios da CCB, conforme definido no item 4;

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Desembolso ou a Data de Pagamento imediatamente anterior ou amortização de extraordinária exclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo inclusive, sendo dcp um número inteiro;

dct = Número de dias úteis existente entre a Data de Pagamento imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Pagamento inclusive, sendo dct um número inteiro.

(c) Cálculo da Amortização:

$$AM_i = SD_{mantA} \times TA, \text{ em que:}$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_{mantA} = Valor Nominal Unitário na Data do Primeiro Desembolso ou na última Data de Pagamento em que houve efetivo pagamento, ou amortização extraordinária, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante no Anexo II da CCB.

(d) Cálculo das Parcelas:

$$P_i = AM_i + JA_i + E_i, \text{ em que:}$$

P_i = valor da parcela do pagamento, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

AM_i = conforme definido acima.

JA_i = Juros acumulados e não pagos que foram capitalizados mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$$E_i = SD_{mantA} \times (CA - 1), \text{ em que:}$$

E_i = Atualização monetária acumulada e não paga, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SD_{mantA} = conforme definido acima;

CA = Fator acumulado do IPCA/IBGE entre a Data de Desembolso ou última data de pagamento em que houve efetivo pagamento e próxima data de pagamento em que houve efetivo pagamento.

Excepcionalmente, no primeiro período de capitalização haverá o prêmio de 02 (dois) dias corridos no dcp no Fator da variação do IPCA/IBGE e Fator de Juros. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração acima descritas.

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento efetiva constante no Anexo II da CCB, haverá amortização extraordinária calculada da seguinte forma:

$$AE_{Total} = \sum_{n=1}^k AE_k$$

AE_{total} = Amortização extraordinária total, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$$AE_k = VN_{b_k} - VNA_k$$

AE_k = Amortização extraordinária da parcela “k” calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
k – número de ordem da parcela desembolsada.

VNb_k = Valor efetivamente desembolsado na data “k”

VNA_k = Valor nominal ajustado na data “k”, calculado da seguinte forma:

$$VNA_k = \frac{VNB_k}{(FC_k \times FJ_k)}$$

VNb_k = Conforme definido acima

FC_k = Fator acumulado do IPCA/IBGE entre a Data do Primeiro Desembolso e Data do Desembolso da parcela de ordem k, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

FJ_k = Fator acumulado de Juros entre a Data do Primeiro Desembolso e Data do Desembolso da parcela de ordem k, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Caso a primeira Data de Desembolso da CCB seja a única Data de Desembolso da CCB, o item acima não será aplicável.

Ausência de Taxa de Desconto na Aquisição das CCB

As CCB foram adquiridas pela Emissora no âmbito do Contrato de Cessão pelo seu valor integral, não havendo, conseqüentemente, taxa de desconto relativa à aquisição das CCB.

Níveis de Concentração

Os limites de valores dos Créditos Imobiliários disponibilizados estão concentrados em 67,30% na Brookfield SP e 32,70% na Brookfield Centro-Oeste.

Possibilidade dos Créditos Imobiliários serem Acrescidos, Removidos ou Substituídos

Não serão admitidos o acréscimo, a remoção ou a substituição dos Créditos Imobiliários, observado que o valor total dos Créditos Imobiliários será acrescido conforme forem realizados desembolsos nos termos das CCB.

Possibilidade de utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos CRI

Não será admitida a utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos CRI.

Política de Concessão dos Créditos Imobiliários

A política de concessão dos Créditos Imobiliários do BTG Pactual compreende as seguintes etapas:

- (a) **Concessão:** Trata-se da fase inicial do processo. Abrange a análise do cliente e da operação bem como sua aprovação. O BTG Pactual utiliza métodos descritos abaixo para definir a probabilidade de inadimplência do cliente e o limite de exposição. Quanto à análise da operação, o BTG Pactual busca compatibilizar o apetite de risco com o perfil e a capacidade de pagamento do cliente. Nesta fase concentram-se os princípios gerais que regem a política de crédito do Banco BTG Pactual: (i) independência na avaliação, com a equipe de crédito, (ii) análise da estrutura de garantias, considerando-se procedimentos de formalização, óbices a gravames, capacidade de execução do serviço ou da entrega da coisa (no caso de recebíveis futuros), bem como eventuais impedimentos legais, (iii) análise do “risco caráter”, que analisa a trajetória do tomador do crédito com outros agentes do mercado, bem como seu histórico de pagamento.
- (b) **Controle de Exposição:** Todos os instrumentos financeiros que carregam algum risco de crédito para o BTG Pactual devem ser considerados nas medições de exposição a risco da instituição. Dentre os instrumentos financeiros destacam-se os empréstimos em geral e os via CCB, compra de títulos privados, operações estruturadas, operações de derivativos, fianças, garantias concedidas em colocações a mercado de capitais.

- (c) **Contraparte:** A exposição das contrapartes se dá pela soma das exposições em diversos produtos. O *portfolio* também é considerado para efeitos de exposição, sendo utilizado para identificação de concentração setorial, por grupo de ativos e por tipo de produto.
- (d) **Probabilidade de Default e Ratings:** A probabilidade de default (PD) é um parâmetro estatístico utilizado pela área de controle de risco de crédito que estima a chance de que uma contraparte não cumprirá com suas obrigações (declaração de moratória ou *default*). A probabilidade de default está associada a contrapartes e o *rating* da contraparte corresponde a uma faixa de probabilidades de *default* em certo período de tempo. Os *ratings* são determinados com base nos modelos internos do grupo BTG Pactual.
- (e) **Valor de recuperação (Loss Given Default):** A probabilidade de default de uma contraparte nem sempre reflete a perda potencial que o conglomerado teria caso existisse efetivamente o default. Operações que contam com garantias, em suas diversas formas, têm uma probabilidade de default menor. O valor de recuperação ou *Loss Given Default (LGD)* é um parâmetro usado para estimar a possibilidade de ocorrência de perda caso o tomador ou contraparte declarem default. O *LGD* deve cobrir não somente a perda de principal, mas também os juros, multas, entre outros custos associados (como custos advocatícios), sem esquecer o custo de capital alocado para determinada operação na sua fase de recuperação e/ou reestruturação.

Procedimentos de Cobrança das CCB

O controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora, na qualidade de titular das CCI, sendo que o pagamento das CCB ocorrerá nas respectivas datas de vencimento, em observância às disposições estabelecidas nas CCB, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada na Conta Centralizadora, conforme definido no Termo de Securitização.

Inadimplência dos Créditos Imobiliários

As Devedoras não possuem, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência relevante em relação a obrigações assumidas perante o BTG Pactual, na qualidade de Credor e originador dos Créditos Imobiliários.

Inadimplência dos Créditos Imobiliários

As Devedoras não possuem, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência relevante em relação a obrigações assumidas perante o BTG Pactual, na qualidade de Credor e originador dos Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM nº 400, não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de Creditórios Imobiliários similares aos adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão de CRI, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-base passíveis de comparação relativas à emissões de CRI que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes, além das demonstradas no quadro a seguir.

Ano	nº de Emissões	Volume Emitido	nº de Operações ativas	Saldo Devedor em 31/12/2011
2009	2	36.612	2	27.488
2010	5	586.346	4	388.313
2011	9	325.680	9	321.647
Total Geral	16	948.638	15	737.448

A Emissora realizou, até 31 de dezembro de 2011, 16 (dezesseis) operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Cédulas de Crédito Bancário, conforme demonstrado no quadro acima. Até a presente, não ocorreram quaisquer perdas, inadimplência ou pré-pagamentos parciais destes Certificados de Recebíveis Imobiliários. Em agosto de 2011, ocorreu o resgate antecipado de uma operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (5ª Série da 2ª Emissão).

Situações de Pré-Pagamento dos Créditos Imobiliários e Efeitos sobre a Rentabilidade dos CRI

Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de pré-pagamento nas hipóteses descritas nos subitens “Eventos de Amortização Antecipada dos Créditos Imobiliários” abaixo. Na ocorrência de qualquer das hipóteses de pré-pagamento, os investidores receberão o saldo devedor dos CRI, acrescido da remuneração devida e não paga, *pro rata temporis*, podendo sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado, bem como os investidores poderão incorrer em dificuldade de re-investimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Os CRI de determinada série que forem adquiridos pelas Devedoras junto a titulares que tenham manifestado sua discordância com a Repactuação, conforme discutido na Seção “Características da Oferta e dos CRI”, na página 39 deste Prospecto, poderão ser dados em pagamento, total ou parcial, conforme o caso, de uma ou ambas as CCB vinculadas a tais CRI, nos termos dos artigos 356 a 359 do Código Civil. A dação em pagamento se dará por valor correspondente ao dos respectivos valores nominais unitários não amortizados dos CRI, acrescidos da remuneração correspondente e demais encargos incorridos até a data da dação em pagamento, conforme ratificado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário. Os CRI recebidos em pagamento pela Emissora nos termos deste item serão cancelados. Como a dação em pagamento resultará na liquidação de Créditos Imobiliários em valor correspondente ao do principal e remuneração dos CRI cancelados, a dação em pagamento não terá impacto sobre a perspectiva de pagamento do principal e remuneração dos demais CRI.

Eventos de Amortização Antecipada dos Créditos Imobiliários

As obrigações de cada uma das Devedoras constantes das CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, mediante simples aviso da Emissora à respectiva Devedora, 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 da Avalista e/ou da Devedora emitente da CCB (“Emitente”) e/ou de qualquer controlada direta ou indireta da Avalista cujo patrimônio líquido, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Avalista imediatamente anteriores ao evento, seja, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 12 (doze) meses), superior a R\$19.304.714,00 (dezenove milhões, trezentos e quatro mil, setecentos e quatorze reais) (“Controladas Relevantes”) e/ou de qualquer de seus acionistas controladores, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de inadimplência contumaz, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável;

(b) protesto de títulos contra a Avalista e/ou a Emitente, ainda que na condição de garantidora, e/ou de suas Controladas Relevantes, cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse R\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos), valor este corrigido pelo IGP-M/FGV desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Avalista e/ou pela Emitente, que o protesto foi sustado ou cancelado, ou ainda, que foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;

(c) não pagamento, injustificado, na data de vencimento original, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer Controlada Relevante, 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\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos), ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data de Emissão; ou (ii) quaisquer outras obrigações pecuniárias da Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer Controlada Relevante, não decorrentes de operações mencionadas no item (i) anterior desta sub-cláusula em valor, individual ou agregado, superior a R\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos), ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo

IGP-M desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Avalista e/ou pela Emitente, que o vencimento antecipado ou inadimplemento (seja para os casos mencionados nos itens (i) ou (ii) acima) ocorreu indevidamente ou foi sanado pela Avalista e/ou pela Emitente ou por qualquer Controlada Relevante, ou foram suspensos os 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 Avalista e/ou da Emitente, desde que tal alteração na composição societária resulte na saída da Avalista e/ou da Emitente do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc., sem prévia e expressa aprovação da Emissora;

(e) descumprimento pela Avalista e/ou pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária relacionada à CCB, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do vencimento da respectiva obrigação, sem prejuízo dos encargos, da atualização monetária, dos juros de mora e das penalidades aplicáveis no período;

(f) descumprimento, pela Avalista e/ou pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada à CCB, salvo se no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis da data do recebimento pela Avalista e/ou pela Emitente de notificação enviada pela Emissora tal descumprimento for sanado pela Avalista e/ou pela Emitente;

(g) não atendimento, pela Avalista, 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 ao somatório, apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista: (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 ao somatório de todos os contratos de empréstimo da Avalista cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, incluindo valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios;

“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” é conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Avalista, 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 Avalista, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

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

- (h) liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Avalista e/ou da Emitente e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto as sociedades de propósito específico ou aquelas destinadas exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimento determinado, desde que não haja perda da geração de fluxo de caixa dos empreendimentos, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (i) comprovação de inveracidade, insuficiência, incorreção ou inconsistência de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente na CCB;
- (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 Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer controlada da Avalista e/ou da Emitente, caso a Avalista e/ou a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na CCB, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (k) não-cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Avalista e/ou a Emitente, ainda que na condição de garantidora, ou contra suas controladas ou coligadas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$23.374.590,00 (vinte e três milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa reais) ou o seu equivalente 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) recompra de ações, no caso da Avalista e/ou da Emitente estar inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas na CCB;
- (m) transformação da Avalista e/ou da Emitente em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (n) realização de redução de capital social da Avalista e/ou da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia e expressa da Emissora;
- (o) se as obrigações de pagar da Avalista e/ou da Emitente previstas na CCB deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Avalista e/ou da Emitente, conforme o caso, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (p) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra espécie de reorganização societária possível (todos esses eventos, em conjunto, "Reorganização Societária") envolvendo a Avalista e/ou a Emitente, sem a prévia e expressa anuência da Emissora, exceto se a Reorganização Societária não implicar, cumulativamente, (i) redução da classificação de risco da Emissão ou da Avalista, 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 Avalista e/ou da Emitente, que resulte na saída da Avalista e/ou da Emitente do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc.; e (iii) descumprimento, pela Avalista, quando analisada de maneira pro-forma pós-Reorganização Societária, dos Índices Financeiros mencionados na letra "g" acima;

(q) alteração ou modificação relevante do objeto social da Avalista e/ou da Emitente, 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;

(r) 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 Avalista e/ou da Emitente; ou

(s) vencimento antecipado de quaisquer das outras CCB.

Para fins do disposto no item (g) acima, os índices financeiros serão apurados pela Avalista, com base nas informações trimestrais consolidadas da Avalista, referentes aos trimestres a findar em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro e com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista, 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 2011. A primeira verificação para fins deste subitem ocorrerá com relação às informações trimestrais consolidadas relativas ao trimestre a findar em 31 de dezembro de 2012 e continuarão a ser realizadas trimestralmente até o pagamento integral das CCB. Ademais, a Avalista deverá disponibilizar à Emissora, 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 com a memória de cálculo, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais índices financeiros. A Emissora deverá repassar as informações e documentos recebidos na forma deste parágrafo ao Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Brookfield por intermédio da Emissora, e a Emissora solicitar à Brookfield, todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, podendo o Coordenador Líder solicitar à Avalista todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Para fins do disposto no item (p) acima, a Avalista deverá disponibilizar à Emissora, em até 45 (quarenta e cinco) 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. Ainda, para fins deste item, "informações financeiras pro-forma" ficam definidas como sendo a soma aritmética das rubricas do balanço patrimonial e da demonstração de resultado consolidados da Avalista e/ ou das Devedoras e da empresa adquirida, ajustados, unicamente, de forma a refletir as práticas contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2011, para uma mesma data-base, que não poderá ser anterior ao último exercício social encerrado. A Emissora deverá repassar o relatório recebido na forma deste parágrafo ao Agente Fiduciário

A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas (a), (b), (c), (d), (e), (h), (j), (l), (m), (n), (o) e (s) da cláusula 2.1 das CCB acarretará o vencimento antecipado automático das CCB, sendo que, nesta hipótese, todas as obrigações decorrentes das CCB serão automaticamente declaradas como antecipadamente vencidas e será exigido o pagamento do que for devido.

Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (f), (g), (i), (k), (p), (q) e (r) da cláusula 2.1 das CCB, a Emissora terá 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência de tais eventos, para se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado das CCB, de forma que, até o final deste prazo, o respectivo evento de vencimento antecipado, indicado em tais alíneas das CCB, somente

acarretará o vencimento antecipado das CCB após a manifestação da Emissora em tal sentido. Caso a Emissora não se manifeste, até o final do prazo mencionado acima neste parágrafo, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como plena concordância com a caracterização do vencimento antecipado da dívida, nos termos aqui estabelecidos.

Na ocorrência de quaisquer eventos de vencimento antecipado de quaisquer das CCB indicados no parágrafo precedente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos. Caso os titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Emissora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da respectiva CCB, a Emissora deverá assim manifestar-se, caso contrário, o vencimento antecipado da referida CCB deverá ser declarado.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS EMPREENDIMENTOS

Segue abaixo tabela com as informações relativas aos Empreendimentos.

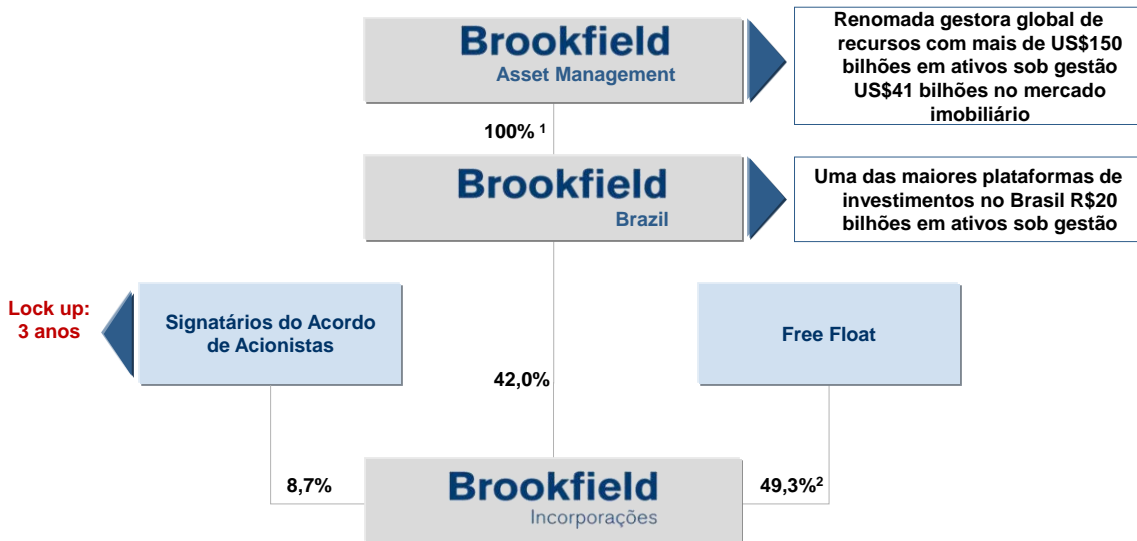
Sociedade Emitente	Sociedade Incorporadora	Valor Total dos Créditos Imobiliários (RS)	Valor individual dos Créditos Imobiliários (RS)	Empreendimento	Matrícula e Registro de Imóveis	Comarca	“Habite-se”	Regime de Incorporação pela Lei 4.591/64	
Brookfield Centro-Oeste	Brookfield Centro-Oeste	RS66.217.500,00	RS6.630.000,00	All (Cooperfênix Qd. 208) Bloco 2	Matricula nº 308.384 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal	Não	SIM	
	Brookfield Centro-Oeste		RS4.067.000,00	Harmonia Bloco 1	Matricula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	Brookfield Centro-Oeste		RS4.940.000,00	Harmonia Bloco 2	Matricula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	Brookfield Centro-Oeste		RS4.433.000,00	Harmonia Bloco 3	Matricula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	Brookfield Centro-Oeste		RS5.032.000,00	Harmonia Bloco 4	Matricula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	Brookfield Centro-Oeste		RS4.795.000,00	Harmonia Bloco 5	Matricula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	MB Engenharia SPE 023			RS4.311.000,00	Riviera Dei Fiori Bloco A (Qd 107 – Casa Fibra)	Matricula nº 137.583 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal	Não	SIM
				RS4.171.000,00	Riviera Dei Fiori Bloco B (Qd 107 – Casa Fibra)	Matricula nº 137.583 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal	Não	SIM
				RS4.340.000,00	Riviera Dei Fiori Bloco C (Qd 107 – Casa Fibra)	Matricula nº 137.583 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal	Não	SIM
	MB Engenharia SPE 042			RS6.751.000,00	Vitalitá Blocos B e C	Matricula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS	Não	SIM
				RS6.649.000,00	Vitalitá Blocos D e E	Matricula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS	Não	SIM
				RS6.748.500,00	Vitalitá Blocos F e G	Matricula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS	Não	SIM
				RS3.350.000,00	Vitalitá Blocos H	Matricula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS	Não	SIM
Brookfield SP	Brookfield SP	RS 136.282.500,00	RS14.321.000,00	Melchert	149.252	São Paulo	Não	SIM	
	Brookfield SP		RS19.197.000,00	London Blue	206.220	São Paulo	Não	SIM	
	Brookfield SP		RS15.603.000,00	Place Santana	41.500	São Paulo	Não	SIM	
	Brookfield SP		RS3.863.000,00	Benjamin Constant	Matricula nº 11.554 do 01º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Campinas.	Campinas /SP	Não	SIM	
	Brookfield SP		RS30.444.500,00	Brookfield Home Design	Matricula nº 188.460 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo	Não	SIM	
	Brookfield SP		RS4.615.000,00	Ettore Living (Rua Ettore Ximenes)	Matricula nº 139.713 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo	Não	SIM	
	Brookfield SP SPE-8		RS10.511.000,00	Gardens Living Club II (Marques de Lajes)	Matricula nº 25.885 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo	Não	SIM	
	Brookfield SP		RS18.226.000,00	Gardens Living Club (Descampado)	Matricula nº 120.018 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo	Não	SIM	
	Brookfield SP		RS13.078.000,00	Vista Val Paraíso	Matricula nº 110.889 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André - São Paulo	Santo André/SP	Não	SIM	
	Brookfield SP		RS6.424.000,00	Água Verde	Matricula nº 61.491 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba	Curitiba/PR	Não	SIM	

4. INFORMAÇÕES SOBRE A BROOKFIELD

- Estrutura Acionária
- Atividades da Brookfield
- Visão Geral do Setor Imobiliário
- Informações Financeiras Seleccionadas da Brookfield

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ESTRUTURA ACIONÁRIA



1 Investimento da Brookfield Asset Management na Brookfield Brasil se dá por meio de subsidiárias

2 Inclui 5.125.575 ações em tesouraria (Nov/2011)

Maiores informações a respeito da Brookfield e sua estrutura acionária poderão ser obtidas mediante consulta ao Formulário de Referência da Brookfield Incorporações S.A., elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480, disponível nos seguintes Websites:

- www.br.brookfield.com e
- www.cvm.gov.br (neste Website, acessar “Cias abertas e estrangeiras”, clicar em “ITR, DFP, IAN, IPE e outras informações”, buscar por “Brookfield Incorporações S.A.” e selecionar “Formulário de Referência” – “Em arquivo”).

ATIVIDADES DA BROOKFIELD

A Brookfield é uma das cinco maiores incorporadoras do setor imobiliário brasileiro em valor de mercado (Fonte: Bloomberg, 30 de novembro de 2011), 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. As operações da Brookfield são desenvolvidas de forma integrada, englobando as atividades de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, construção e vendas.

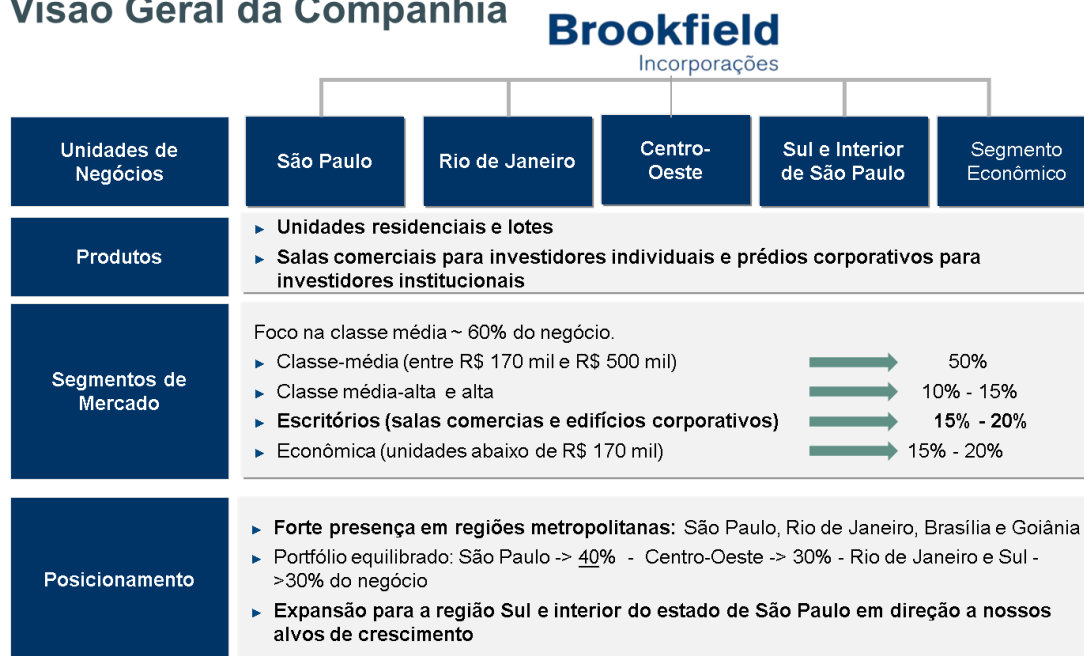
A Brookfield é resultante da combinação das empresas Brascan Imobiliária Incorporações S.A., Company S.A. (“Company”) e MB Engenharia S.A. (“MB Engenharia”), todas com larga experiência e tradição no setor imobiliário, consolidadas na marca “Brookfield”. Com as aquisições da Company e da MB Engenharia em 2008, a Brookfield 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 Brookfield 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 Brookfield é parte do Grupo Brookfield, que atua há 110 anos no Brasil, sendo controlada pela Brookfield Brasil LTDA. (“Brookfield Brasil”) e pelos Acionistas Signatários dos Acordos de Acionistas datados de 14 de abril de 2008 e de 10 de setembro de 2008 e posteriores aditamentos, ambos devidamente arquivados na sede da Brookfield em 14 de abril de 2008 e 10 de setembro de 2010, respectivamente.

A Brookfield Brasil tem uma plataforma de investimentos com R\$ 20 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 mais de US\$150 bilhões sob sua gestão, dos quais US\$41 bilhões encontram-se investidos no mercado imobiliário. As informações aqui contidas foram obtidas das Demonstrações Financeiras da Brookfield, bem como de suas Informações Trimestrais, elaboradas em consonância com a legislação e regulamentação vigente.

As informações abaixo foram obtidas das Demonstrações Financeiras da Brookfield, bem como de suas Informações Trimestrais, elaboradas em consonância com a legislação e regulamentação vigente.

Visão Geral da Companhia

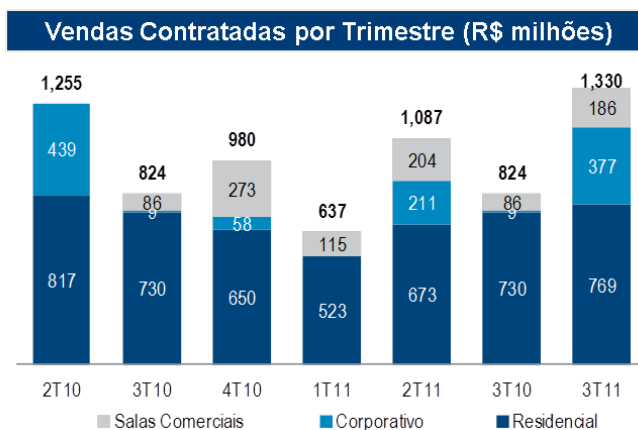
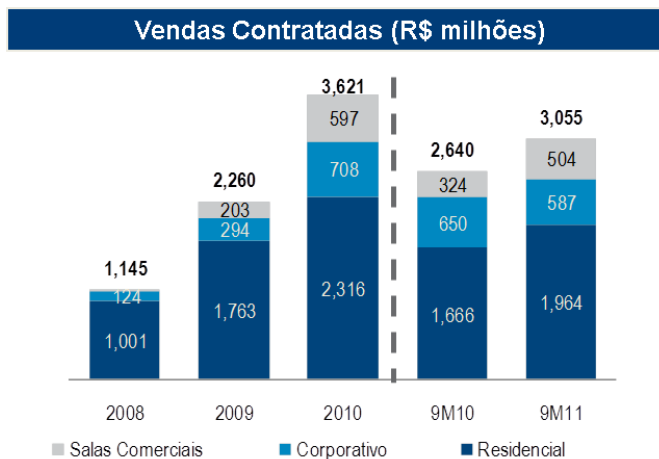


Como destaques da Brookfield para o terceiro trimestre de 2011, verifica-se:

- (a) **Vendas Contratadas:** Vendas contratadas alcançaram R\$ 3,1 bilhão nos primeiros 9 meses de 2011 (expansão de 15,7% sobre mesmo período de 2010);
- (b) **Lançamentos:** Lançamentos atingiram R\$ 2,1 bilhão nos primeiros 9 meses de 2011, crescimento de 13,8% quando comparado com o mesmo período de 2010
- (c) **Banco de Terrenos:** Banco de terrenos encerrou o 3T11 com R\$ 17,5 bilhões em VGV Potencial, equivalente a aproximadamente 4,3 anos de lançamentos, com cerca de 60% a ser desenvolvido no curto prazo (equivalente a um período de até 5 anos)
- (d) **Receita Líquida:** Receitas líquidas 22,8% maiores nos 9M11, atingindo R\$ 2,8 bilhões;
- (e) **Lucro Bruto/Margem Bruta:** Lucro bruto somou R\$ 775,4 milhões nos 9M11, um crescimento de 16,5% em comparação com os primeiros nove meses de 2010;
- (f) **EBITDA/Margem EBITDA:** EBITDA de R\$ 252 milhões, com uma margem de 21,0% no 3T11; e,
- (g) **Lucro Líquido/Margem Líquida:** Lucro líquido alcançou R\$ 252,0 milhões com margem líquida de 9,0% nos 9M11.

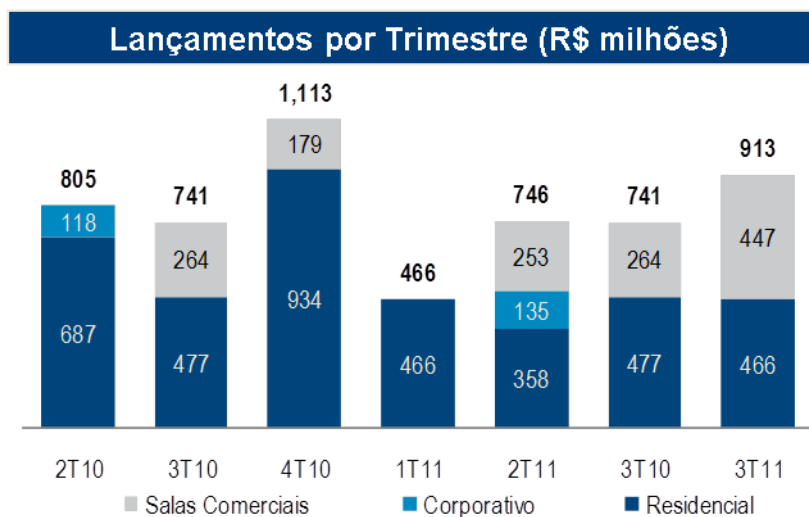
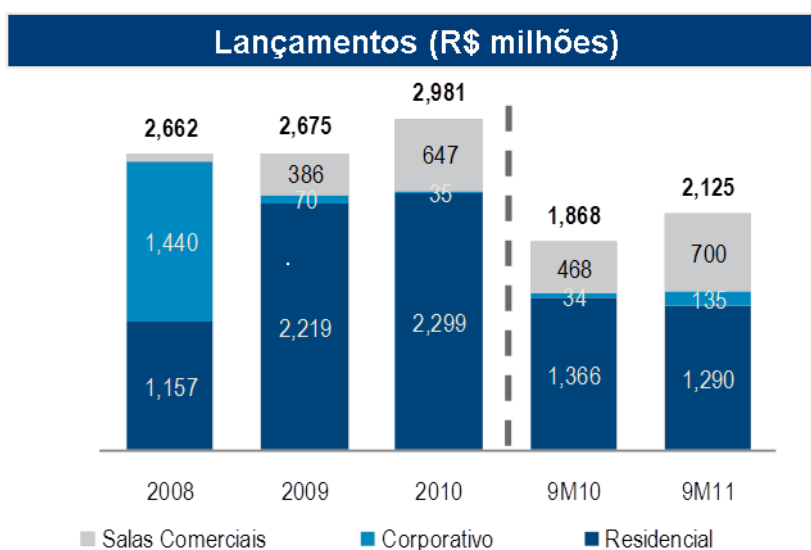
*As informações apresentadas foram obtidas nos demonstrativos de resultados da empresa.

VENDAS CONTRATADAS – 3T11/9M11



Vendas Contratadas (R\$ milhões)	Preço das Unidades	3T11		3T10	
Residencial		768	57,8%	730	88,7%
Econômico	Até R\$170 mil	70	5,2%	152	18,4%
Médio-Baixo	Entre R\$170 mil e R\$350 mil	501	37,7%	348	42,3%
Médio	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	54	4,0%	77	9,4%
Médio-Alto	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	63	4,7%	79	9,6%
Alto	Acima de R\$1 milhão	81	6,1%	21	2,6%
Lotes		-	0,0%	53	6,5%
Comercial		561	42,2%	93	11,3%
Corporativos		376	28,3%	7	0,9%
Salas Comerciais		185	13,9%	86	10,5%
Total		1.330	100,0%	824	100,0%

LANÇAMENTOS – 3T11/9M11

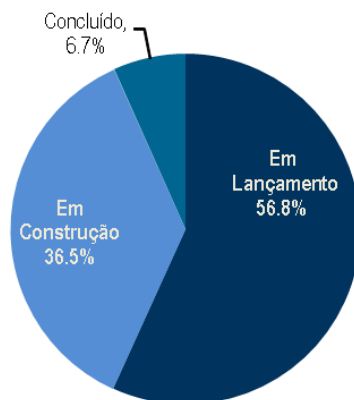


Lançamentos (R\$ milhões)	Preço das Unidades	3T11		3T10	
Residencial		466	51,1%	477	64,3%
Econômico	Até R\$170 mil	120	13,2%	84	11,4%
Médio-Baixo	Entre R\$170 mil e R\$350 mil	235	25,7%	80	10,8%
Médio	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	-	0,0%	113	15,2%
Médio-Alto	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	53	5,8%	60	8,1%
Alto	Acima de R\$1 milhão	-	0,0%	93	12,5%
Lotes		58	6,3%	47	6,3%
Comercial		447	48,9%	264	35,7%
Corporativos		-	0,0%	-	0,0%
Salas Comerciais		447	48,9%	264	35,7%
Total		913	100,0%	741	100,0%

COMPOSIÇÃO DO ESTOQUE 3T11

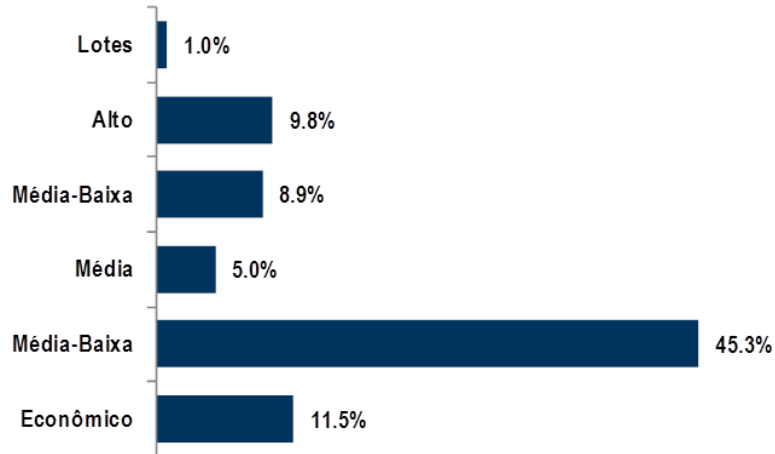
- ▶ Unidades concluídas representam apenas 6,7% do estoque
- ▶ O total do VSO no 3T11 foi de 32,0%

Estoque por Estágio do Empreendimento (R\$ milhões)	Residencial	%	Salas Comerciais	%	Corporate	%	Total	%
Concluído	180	7,5%	18	4,5%	-	0,0%	199	6,7%
Em Construção	1.014	42,1%	54	13,0%	14	10,1%	1.081	36,5%
Em Lançamento	1.217	50,5%	341	82,5%	122	89,9%	1.680	56,8%
Total	2.411	100,0%	413	100,0%	136	100,0%	2.960	100,0%



Distribuição por segmento 3T11

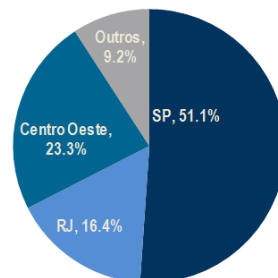
Estoque por Segmento - 3T11			
R\$ milhões			
Residencial		2,411	81,5%
Econômico	Até R\$170 mil	341	11,5%
Média-Baixa	Entre R\$170 mil e R\$350 mil	1,340	45,3%
Média	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	149	5,0%
Média-Alta	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	263	8,9%
Alta	Acima de R\$1 milhão	290	9,8%
Lotes		28	1,0%
Escritório		549	18,5%
Corporativos		136	4,6%
Salas Comerciais		413	14,0%
Total		2,960	100,0%



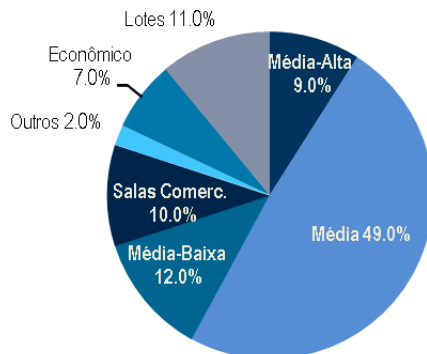
BANCO DE TERRENOS

- ▶ A Brookfield Incorporações encerrou o terceiro trimestre de 2011 com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$17,5 bilhões
- ▶ Mais de 60% do total do banco de terrenos é de curto prazo (equivalente a um período de 5 anos)
- ▶ A composição do banco de terrenos vem evoluindo para refletir o mix de negócios esperado

VGV do Banco de Terrenos Por Estado - 3T11



VGV do Banco de Terrenos por Segmento - 3T11



A Brookfield possui um diversificado portfólio de produtos, operando em todos os segmentos do mercado residencial e no setor de incorporação de escritórios, como:

- (a) **Segmento Econômico:** unidades abaixo de R\$ 170 mil, representando 5,2% de sua atuação no terceiro trimestre de 2011 em termos de vendas contratadas;
- (b) **Classe Média (Média-baixa, Média e Média-alta):** unidades entre R\$ 170 mil e R\$ 1 milhão, representando 46,4% de sua atuação no terceiro trimestre de 2011 em termos de vendas contratadas;
- (c) **Alta Renda:** unidades acima de R\$ 1 milhão, representando 6,1% de sua atuação no terceiro trimestre de 2011 em termos de vendas contratadas; e,
- (d) **Escritórios:** conjuntos e corporativos, representando entre 40% e 45% de sua atuação no terceiro trimestre de 2011 em termos de vendas contratadas.

Adicionalmente, a Brookfield possui forte presença nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Goiânia, Campo Grande e em processo de expansão para a região sul e para o interior de São Paulo.

No que concerne à sua estratégia de negócios, a Brookfield apresenta diversos setores de crescimento, dentre eles:

- (a) **O segmento de classe média:** O segmento da classe média possui todos os fatores para o crescimento sustentável¹ pelos seguintes motivos: (i) As unidades de classe média são elegíveis ao financiamento hipotecário através do Sistema de Financiamento de Habitação (SFH), o qual possui uma fonte de recursos estável proveniente da alocação obrigatória de fundos de conta de poupança. O saldo do FGTS pode ser usado nesses financiamentos; (ii) as taxas de propriedade de imóvel ainda são muito baixas e a população brasileira é muito jovem; (iii) o segmento de classe média é, em valor, do mesmo tamanho do segmento econômico; e (iv) tem havido grande progresso na distribuição de renda no Brasil.
- (b) **A diversidade de produtos promove flexibilidade na alocação de capital e no gerenciamento de riscos:** (i) Existe uma considerável demanda do segmento econômico, contudo, depende muito de decisões do governo; (ii) o segmento de classe alta normalmente gera maiores margens², entretanto, a demanda é mais suscetível à volatilidade do mercado; (iii) o mercado de escritórios comerciais, normalmente, gera uma margem melhor, porém requer maior capital investido com taxa de rotatividade baixa. Isso possibilita que Brookfield se beneficie do processo de alocação de capital e tenha responsividade contra a volatilidade do mercado brasileiro.
- (c) **Conhecimento do local e diversificação geográfica:** Competências no desenvolvimento de produtos, na fixação de preços e na escolha do local onde será incorporado o empreendimento.
- (d) Plataforma de atuação integrada para a capacidade de execução.

Reorganização societária recente, estrutura societária e história

Em 17 de abril de 2008, a Brookfield 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 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 Brookfield de crescimento em virtude

¹ Fonte: Estudo Ernst & Young - IBGE - FGV.

² De acordo com os estudos de viabilidade feitos pela Brookfield para cada um dos empreendimentos que desenvolve.

(i) do portfólio de negócios e ativos de alta qualidade e complementares; (ii) da possibilidade de expansão geográfica da Brookfield; (iii) da capacidade inovadora de construção a baixo custo; e (iv) da possibilidade de direcionamento estratégico da Brookfield de atuar em todas as faixas de renda, inclusive oferecendo projetos para o Segmento Econômico.

Em 22 de outubro de 2008, a Brookfield concluiu a aquisição da Company e a reestruturação societária que permitiu a unificação de sua base acionária. Esta operação teve como principais racionais: (i) aumentar o *market share* em São Paulo, região em que está localizado 50% do 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; (vi) aumentar a liquidez das ações da Brookfield; e (vii) melhorar o acesso ao mercado de capitais.

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

As atividades relativas à construção de casas, edifícios e condomínios residenciais planejados, bem como de escritórios, são: (i) avaliar as tendências de mercado e as áreas em crescimento; (ii) identificar, avaliar e adquirir terrenos; (iii) planejar e desenhar empreendimentos imobiliários; (iv) obter as licenças, autorizações e aprovações governamentais necessárias; (v) gerenciar, construir, desenvolver e vender unidades e projetos; e (vi) fornecer atendimento a nossos clientes durante e após as vendas. A construção normalmente é iniciada entre seis e 12 meses depois do lançamento de um novo empreendimento e a construção geralmente demora 24 meses para os empreendimentos residenciais e 36 meses para os empreendimentos de escritório.

Em 17 de junho de 2010 a Brookfield Incorporações anunciou a formação de uma “Join Venture” com o International Finance Corporation (“IFC”) membro do Banco Mundial, para o desenvolvimento de moradias destinadas à população de baixa-renda, no âmbito do programa “Minha Casa Minha Vida”. O Investimento será de até US\$47 milhões, sendo US\$ 30 milhões, equivalentes a R\$ 54,6 milhões em 30/09/2011, em uma linha de crédito rotativo com prazo de vencimento de 7 anos. Adicionalmente, até US\$ 17 milhões, equivalentes a R\$ 30,3 milhões em 30/09/2011 em participação acionária equivalendo a aproximadamente 10% da subsidiária da Brookfield Incorporações.

O Investimento do IFC ajudará a Brookfield Incorporações a elevar a oferta de primeira moradia a preços acessíveis para o segmento de baixa renda, contribuindo para reduzir o déficit habitacional do país.

Conforme comunicado da Brookfield ao mercado de 18 de junho de 2010, o IFC havia investido até o momento em torno de US\$40 milhões no suporte ao crescimento do setor de financiamento habitacional do Brasil, facilitando o acesso de famílias de baixa renda a financiamentos habitacionais.

Objeto Social

A Brookfield, nos termos do artigo 2º de seu Estatuto Social, arquivado na JUCERJA sob o nº 00002240987 na data de 30 de novembro de 2011, 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.

Capital Social e Acionistas

Nos termos do artigo 5º do Estatuto Social da Brookfield, o capital social atual é de R\$ 2.128.255.913,47 (dois bilhões, cento e vinte e oito milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e treze reais e quarenta e sete centavos), dividido em 445.183.757 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, cento e oitenta e três mil, setecentas e cinquenta e sete) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Cada ação ordinária corresponde a um voto nas deliberações da assembleia geral da Brookfield.

Administração

A Brookfield é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, formada atualmente por 8 (oito) membros, eleitos pelo Conselho de Administração.

O Conselho de Administração da Brookfield poderá ser composto de no mínimo 5 (cinco) e no máximo 12 (doze) conselheiros, podendo ser eleitos suplentes, sendo um designado presidente, um designado vice-presidente e os demais denominados simplesmente conselheiros.

Diretoria

Os membros da Diretoria são eleitos pelo Conselho de Administração. A Diretoria será constituída de no mínimo 6 (seis) e no máximo 15 (quinze) membros, quais sejam, 1 (um) diretor presidente, 3 (três) diretores corporativos, sendo 1 (um) diretor jurídico, 1 (um) diretor financeiro e 1 (um) diretor de investimentos, e os demais diretores operacionais.

Ademais, a representação ativa e passiva da Brookfield será exercida por: (i) 2 (dois) membros da diretoria, sendo um deles, obrigatoriamente, o diretor-presidente ou algum dos diretores corporativos; (ii) 1 (um) membro da diretoria e 1 (um) procurador; ou, ainda, (iii) 2 (dois) procuradores. A Brookfield será representada isoladamente por qualquer dos membros da Diretoria nos casos de recebimento de citações ou notificações judiciais e na prestação de depoimento pessoal. As procurações outorgadas pela Brookfield deverão especificar os atos e operações que poderão ser praticados, serão sempre assinadas por 2 (dois) membros da Diretoria, sendo um deles, obrigatoriamente, o diretor-presidente ou algum dos diretores corporativos. As procurações terão sempre prazo determinado, não excedente de 1 (um) ano, salvo aquelas que contemplarem os poderes da cláusula *ad judicia*.

De acordo com a Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 09 de novembro de 2011, arquivada na JUCERJA sob o nº 00002261440 na data de 24 de novembro de 2011, a Diretoria é formada atualmente pelos seguintes membros.

Nome	Cargo	Prazo do mandato
Nicholas Vincent Reade	Diretor Presidente	09 de novembro de 2014
Cristiano Gaspar Machado	Diretor Financeiro, de Investimentos e de Relações com Investidores	09 de novembro de 2014
Denise Goulart de Freitas	Diretora Jurídica	09 de novembro de 2014
Luiz Fernando Moura	Diretor Operacional	09 de novembro de 2014
Alessandro Olzon Vedrossi	Diretor Operacional	09 de novembro de 2014
Antonio Fernando de Oliveira Maia	Diretor Operacional	09 de novembro de 2014
Marcelo Martins Borba	Diretor Operacional	09 de novembro de 2014
Elias Calil Jorge	Diretor Operacional	09 de novembro de 2014

Experiência Prévia em Outras Operações de Securitização

Além da presente Emissão, a Brookfield atuou na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados em créditos imobiliários cedidos por empresas controladas da Sociedade, decorrentes de Instrumentos Públicos ou Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel.

Em 9 de setembro de 2009, a Sociedade e suas controladas realizaram a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Os certificados seniores foram vendidos a investidores enquanto os certificados subordinados foram retidos pela Sociedade e suas controladas e seu valor atualizado é de R\$ 10,2 milhões.

Em 11 de agosto de 2010, foi finalizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 158.6 milhões. Os certificados estão lastreados em créditos imobiliários cedidos por controladas da Sociedade, decorrentes de Instrumentos Públicos ou Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, tendo sido emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 117.0 milhões (R\$ 75.7 milhões referentes à cédula de crédito bancário, classificado como empréstimo de capital de giro, cujo valor atualizado é de R\$ 90.7 milhões).

Em 30 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 213.7 milhões. Estes certificados tiveram como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 181.7 milhões (R\$ 138.9 milhões referente à cédula de crédito bancário, cujo valor atualizado é de R\$ 147.4 milhões).

Em 30 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 90.0 milhões. Estes certificados tiveram como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 81.0 milhões (R\$ 7.2 milhões referente à cédula de crédito bancário, cujo valor atualizado é de R\$ 8.0 milhões).

Em 30 de setembro de 2011, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior (valor atualizado é de R\$ 84.7 milhões) e outra subordinada (valor atualizado de R\$ 14.9 milhões).

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

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 30 aberturas de capital desde 2005³. 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.

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.

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.

A ação governamental pode causar impactos nas atividades da Brookfield, sobretudo em dois campos: (i) regulamentação da atividade imobiliária; e (ii) regulamentação da política de crédito.

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.

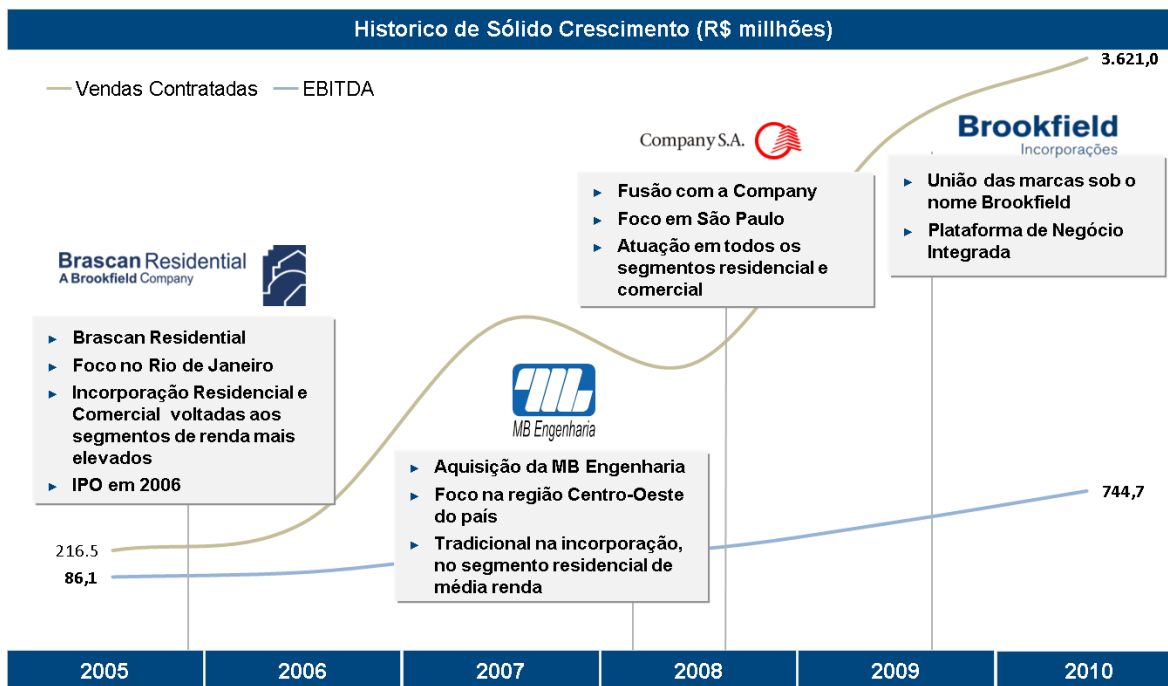
A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à importância atribuída a estes bens, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter-vivos* somente se opera com a presença de determinadas formalidades legais, como, por exemplo, o registro do título 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.

³ Fonte: Credit Suisse e CVM

Abaixo segue gráfico contendo o histórico comprovado no mercado imobiliário.

Modelo de Negócio Integrado em uma Única Plataforma:

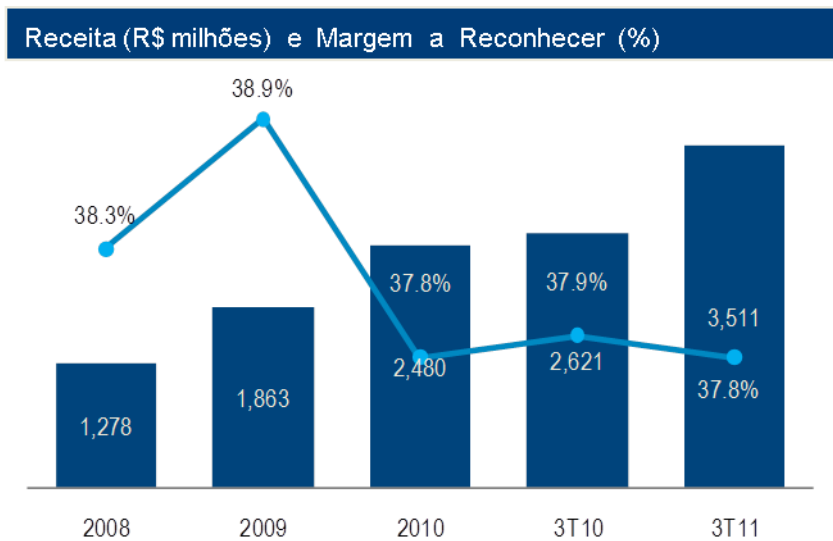
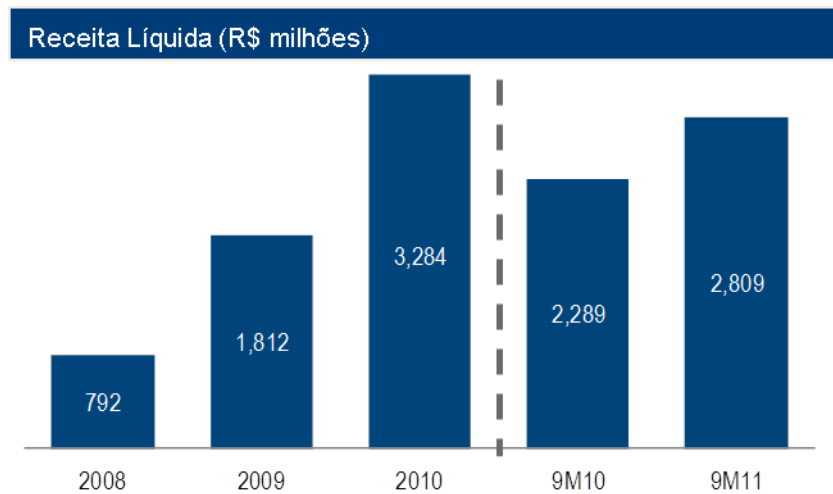


INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS DA BROOKFIELD

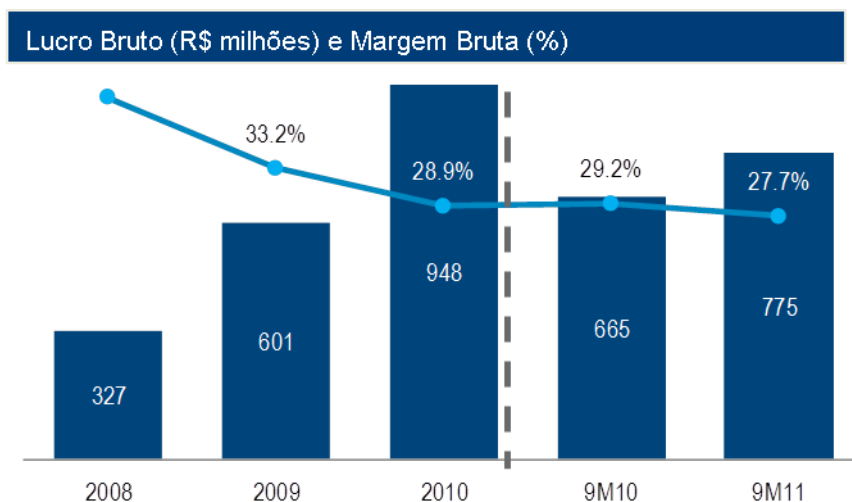
Todas as informações contidas nesta seção foram obtidas a partir de fontes públicas, especialmente das Demonstrações Financeiras da Brookfield, ou das Informações Trimestrais, publicadas nos termos e em atendimento à legislação e regulamentação vigentes.

Desempenho Financeiro

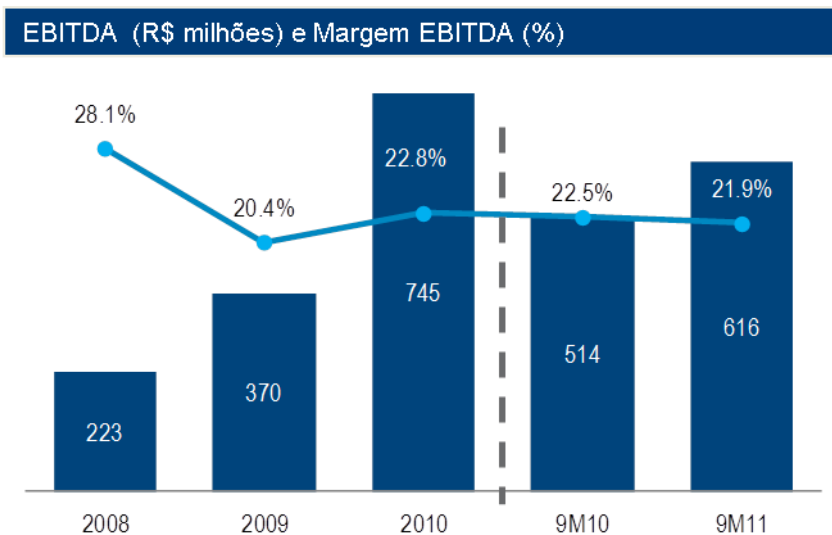
A receita líquida do terceiro trimestre de 2011 atingiu R\$ 1,2 bilhão, um aumento de 91% em relação ao terceiro trimestre de 2010. Este crescimento deve-se principalmente ao aumento de 61% de vendas contratadas realizadas durante o trimestre. O avanço significativo na construção das obras também contribuiu para o aumento da receita líquida. A rubrica “outras receitas” representaram 3,7% da receita bruta do terceiro trimestre de 2011, em linha com a estratégia da Companhia de reduzir a prestação de serviços de construção para terceiros, criando capacidade adicional em nossa unidade de construção. A receita líquida no terceiro trimestre de 2011 cresceu 91% em relação ao mesmo período de 2010.



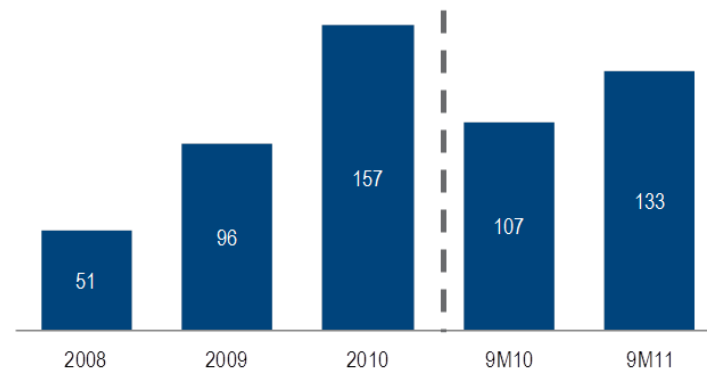
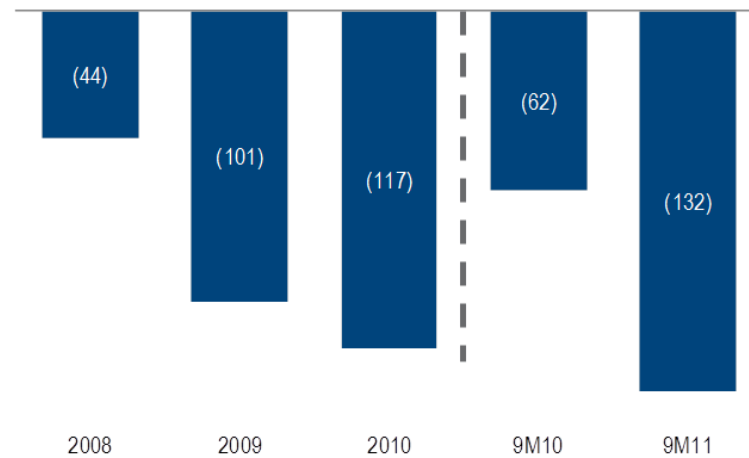
O lucro bruto somou R\$ 303 milhões no terceiro trimestre de 2011, um crescimento de 41,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este aumento deve-se basicamente ao maior crescimento das receitas de incorporação e vendas imobiliárias registradas no período vis-à-vis a diminuição dos respectivos custos operacionais. No mesmo período, a margem bruta diminuiu de 34,2% no terceiro trimestre de 2010 para 25,3% no terceiro trimestre de 2011.



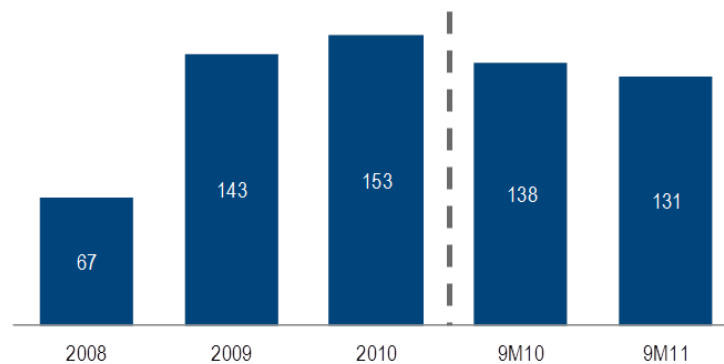
O EBITDA do terceiro trimestre de 2011 totalizou R\$ 252 milhões, um crescimento de 65% em relação ao mesmo período de 2010. Este crescimento deve-se em boa parte aos ganhos de eficiência na operação e à uma maior alavancagem operacional. A margem EBITDA do terceiro trimestre de 2011 atingiu 21%. Nos primeiros nove meses de 2011, o EBITDA totalizou R\$ 616 milhões, com margem de 21,9%.

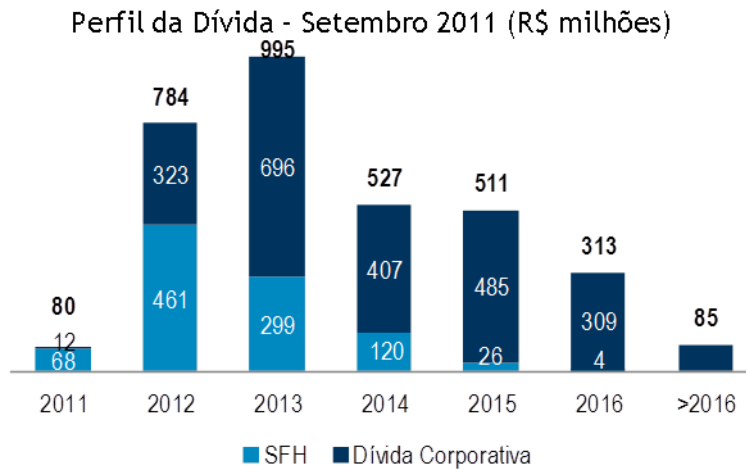
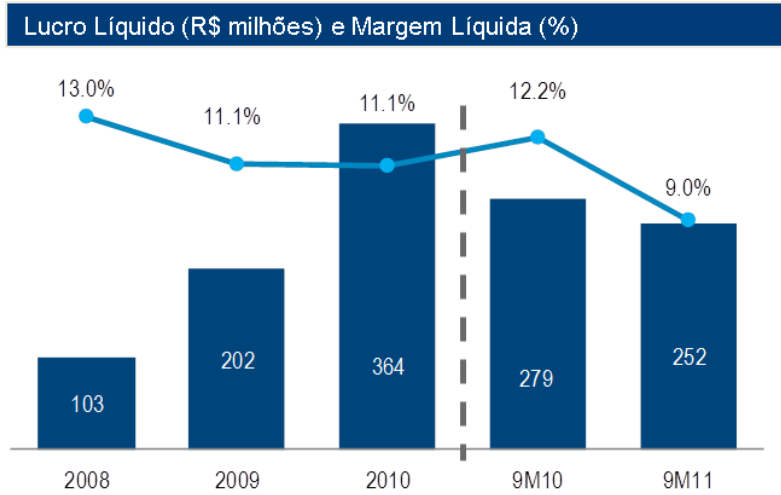


As despesas de vendas e marketing do terceiro trimestre de 2011 somaram R\$ 54.6 milhões. Como percentual da receita líquida estas despesas apresentaram uma redução de 20p.p., passando de 4,8% no terceiro trimestre de 2010 para 4,6% no terceiro trimestre de 2011. Esta redução foi, principalmente, ocasionada pelo desenvolvimento de soluções criativas, como uma maquete 3D testada em alguns de nossos projetos recentemente além de uma postura mais ativa na campanha de marketing nos pré-lançamentos. Nos primeiros nove meses de 2011 estas despesas como percentual da receita líquida atingiram 4,7%.

Despesas de Vendas e Marketing (R\$ milhões)

Resultado Financeiro Líquido (R\$ milhões)


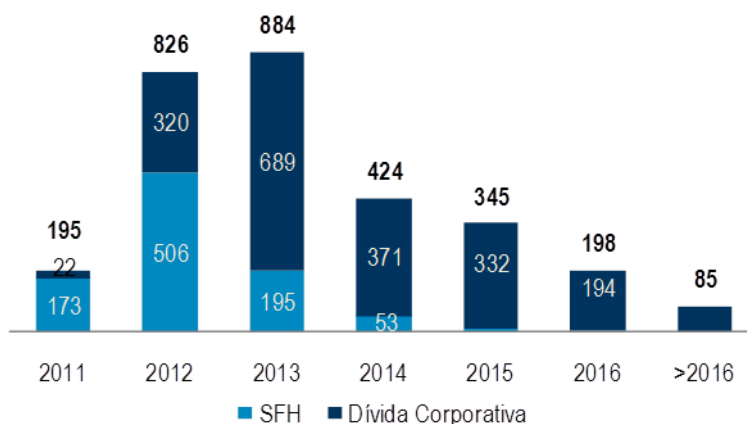
No terceiro trimestre de 2011 as despesas gerais e administrativas somaram R\$ 42,9 milhões, ou 3,6% da receita líquida, uma redução de 250 b.p. quando comparado aos 6,1% registrados no terceiro trimestre de 2010. Esta diminuição deve-se, principalmente, a manutenção de uma estrutura enxuta na companhia. Em termos absolutos, foi observado uma redução de 13% destas despesas em relação ao segundo trimestre de 2011. Nos primeiros nove meses de 2011, como percentual da receita líquida, estas despesas representaram 4,7%.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ milhões)




Receíveis de (R\$ milhões)	Set/11	Jun/11
Unidades em Construção	2.569,1	2.340,6
Unidades Concluídas	1.180,6	1.163,1
Serviços	114,7	102,7
Ajuste a Valor Presente	(81,3)	(74,2)
Provisão de Perdas	(38,4)	(37,0)
Total de Receíveis no Balanço	3.744,7	3.495,1
Receitas a Reconhecer	3.156,5	2.873,5
Adiantamento de Clientes	(81,3)	(23,0)
Total de Receíveis	6.819,9	6.345,6

Perfil da Dívida - Junho 2011 (R\$ milhões)

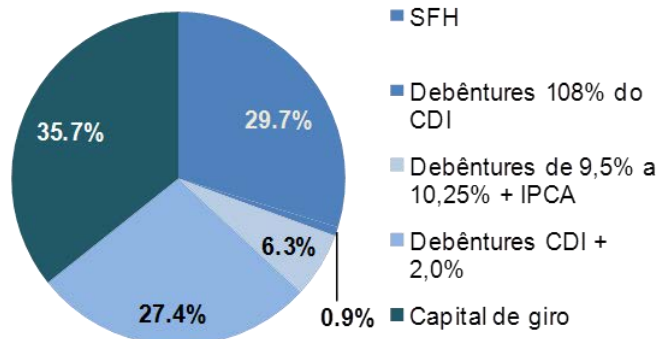


Calendário de Vencimentos (R\$ milhões)	Set/11	Jun/11
2011	827,9	2.031,2
2012	2.606,6	1.698,1
2013	1.655,3	1.457,1
2014	1.321,0	991,8
Após 2014	409,2	167,4
Total de Recebíveis	6.819,9	6.345,6
Receitas a Reconhecer	(3.156,5)	(2.850,5)
Adiantamento de Clientes	81,3	23,0
Total de Recebíveis no Balanço	3.744,7	3.518,1

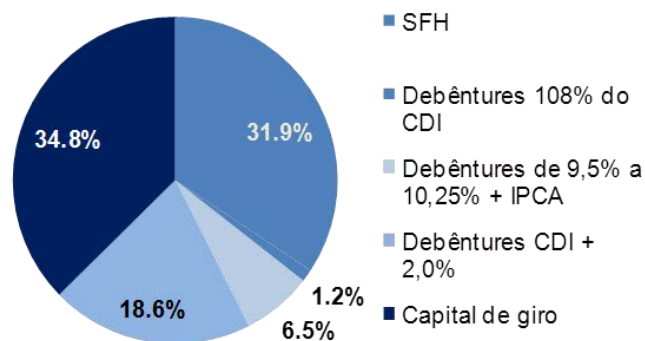
- ▶ Em 30 de setembro de 2011, o volume dos recebíveis de unidades concluídas somava R\$3.3bilhões

Empréstimos e Financiamentos (R\$ milhões)	Set 11	Jun 11
Capital de giro	1.176,8	1.146,5
SFH para construção	979,0	943,8
Debêntures 108% do CDI	28,4	37,9
Debêntures de 9,5% a 10,25% + IPCA	209,2	214,1
Debêntures CDI + 2,0%	902,1	614,5
Dívida Total	3.295,4	2.956,7
Caixa	(1.133,3)	(989,3)
Dívida líquida (caixa)	2.162,1	2.027,0
Patrimônio líquido	3.056,4	2.993,3
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	70,7%	67,7%

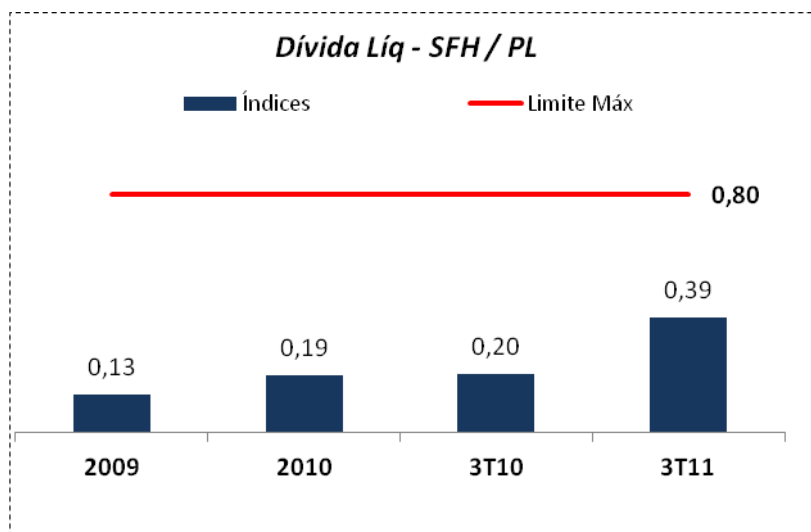
Setembro - 2011



Junho - 2011

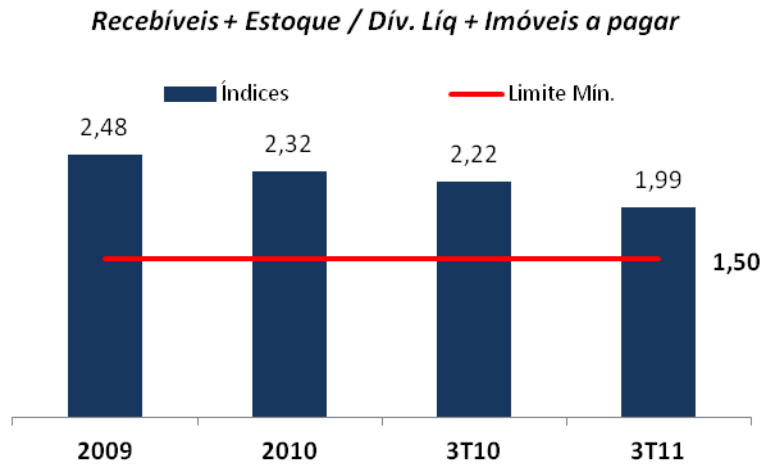
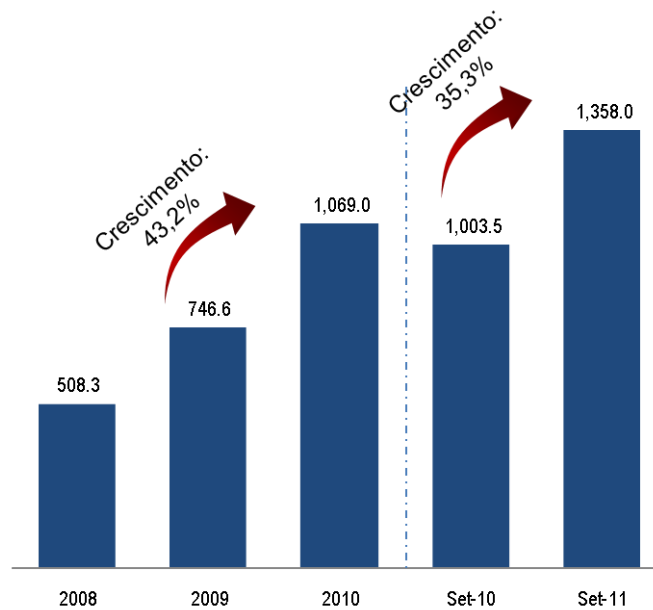


O lucro líquido atingiu R\$ 108 milhões no terceiro trimestre de 2011, um aumento de 26,1% quando comparado com os R\$ 85 milhões registrados no mesmo período de 2010. A margem líquida do terceiro trimestre de 2011 foi de 9%. Nos primeiros nove meses de 2011, o lucro líquido atingiu R\$ 252 milhões, redução de 9,7% se comparado com os primeiros nove meses de 2010.



Indicadores Financeiros

(Recebíveis e Imóveis a Comercializar) / (Div. Líq. + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar)


RESULTADOS A RECONHECER


Resultados a Reconhecer	Set-11	Jun-11	Mar-11
Total de Receitas a Reconhecer	3.592,0	3.333,8	2.646,0
Custos a Reconhecer	-2.234,0	-2.023,3	-1.578,0
Resultados a Reconhecer	1,358	1.310,5	1.068,0
Margem de Resultados a Reconhecer	37.8%	39.3%	40.4%

Balanço Patrimonial em 30 de setembro de 2011:

Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	30/09/2011	30/06/2011	31/03/2011
Caixa e equivalentes de caixa	849.441	606.840	758.960
Aplicações Financeiras	64.032	110.108	90.729
Recebíveis	1.810.072	2.087.114	1.310.535
Estoque de imóveis a comercializar	1.505.892	1.460.073	1.449.297
Tributos correntes e a compensar	59.667	46.639	34.663
Outros	376.282	360.920	313.116
Ativo circulante	4.665.386	4.671.694	3.957.300
Aplicações Financeiras	219.790	212.800	139.574
Recebíveis	1.934.651	1.407.974	2.005.530
Estoque de imóveis a comercializar	1.363.101	1.208.408	1.111.119
Tributos correntes e a compensar	3.843	3.762	2.633
Tributos Diferidos	70.415	73.432	78.706
Intangível	501.409	498.168	493.615
Outros	243.415	254.538	260.419
Ativo realizável a longo prazo	4.336.624	3.659.082	4.091.596
Ativo permanente	68.296	65.589	56.002
Total do ativo	9.070.306	8.396.365	8.104.898
Passivo (R\$ Mil)	30/09/2011	30/06/2011	31/03/2011
Empréstimos e financiamentos	716.790	622.744	542.900
Contas a pagar	776.390	554.749	935.944
Adiantamento de clientes	454.455	393.057	370.330
Tributos Correntes a Pagar	46.178	44.429	47.933
Provisões	24.395	12.798	8.901
Dividendos propostos a pagar	-	-	86.371
Outros	316.180	201.668	211.309
Passivo circulante	2.334.388	1.829.445	2.203.688
Empréstimos e financiamentos	2.578.566	2.333.938	1.998.729
Contas a pagar	276.293	423.663	343.059
Adiantamento de clientes	349.256	301.918	286.321
Tributos Diferidos	247.899	220.559	227.465
Provisões	79.593	78.442	71.813
Outros	147.920	215.105	225.704
Passivo exigível a longo prazo	3.679.527	3.573.625	3.153.091
Total do passivo	6.013.915	5.403.070	5.356.779
Capital social	2.128.256	2.128.255	1.947.498
Reservas de capital	608.860	605.006	601.530
Ajustes de avaliação patrimonial	151.307	151.307	151.307
Dividendos adicionais propostos	-	17.274	17.274
Ações em tesouraria	(83.740)	(35.296)	(35.296)
Lucros / prejuízos acumulados	251.708	126.749	65.806
Patrimônio líquido	3.056.391	2.993.295	2.748.119
Total do Passivo e do Patrimônio líquido	9.070.306	8.396.365	8.104.898

5. INFORMAÇÕES RELATIVAS À BROOKFIELD SP E À BROOKFIELD CENTRO-OESTE

- **BROOKFIELD SP**
- **BROOKFIELD CENTRO-OESTE**

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Histórico

A Brookfield SP exerce atividades no ramo imobiliário que se iniciaram em 1982 por meio da Company Administração e Participações Ltda., antiga controladora da Brookfield SP. Naquela época, havia um foco na atividade exclusivamente de incorporação e construção de empreendimentos residenciais de alto padrão.

Em 1984, foi criado um conceito inovador de empreendimento residencial chamado *Penthouse*, que consiste em edifício de alto padrão, em que todos os apartamentos possuem características de cobertura. O sucesso deste conceito levou a Brookfield SP a construir, em 1985, o *Condomínio Villa Monteverde*, com 18 edifícios no estilo *Penthouse*, somando 121.681m² de área construída.

A partir de 1990, em razão de seu crescimento, a Brookfield SP ampliou seu segmento de atuação, que passou a abranger também o mercado imobiliário de médio padrão, bem como o segmento de empreendimentos comerciais e de *flats*. No início dessa década, também foram construídas casas populares e um hospital.

Em 1996, mais uma vez procurando inovar o mercado imobiliário, a Brookfield SP criou o conceito *Master Piece*, cuja característica consiste na construção de apartamentos estilo *Penthouse*, dentro de um empreendimento com grandes espaços térreos e áreas de lazer semelhantes a um clube.

No final da década de 90, a Brookfield SP passou a incorporar empreendimentos também em parceria com grandes incorporadoras. Essa ampliação de atuação proporcionou o aumento substancial de seus negócios, permitindo a realização de grandes incorporações, com risco reduzido.

Em 3 de setembro de 2001, a Brookfield SP obteve o registro de companhia aberta na CVM, sob o código n.º 019046, o que permitiu o acesso à captação de recursos no mercado de capitais, por meio de emissões públicas de debêntures e notas promissórias.

Objeto Social

A Brookfield SP, nos termos do artigo 3º de seu Estatuto Social, tem por objeto social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários, de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; (ii) a compra de imóveis; (iii) a venda de imóveis ao cliente, à vista ou com financiamento, através de vendas à prazo; (iv) a indústria da construção civil e a prestação de serviços a ela relacionados; (v) a incorporação imobiliária; (vi) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista; e (vii) a prestação de serviços de assessoria e planejamento a outras sociedades.

Capital Social e Acionistas

O capital social da Brookfield SP é de R\$ 249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões de reais), dividido em 72.006.060 (setenta e dois milhões, seis mil e sessenta) ações ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal.

A Brookfield SP está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), independentemente de reforma do Estatuto Social. Cada ação dá direito a um voto nas deliberações da assembleia geral da Brookfield SP.

Administração

A Brookfield SP é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, formada atualmente por 12 (doze) membros, eleitos pela Reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de março de 2009 para um mandato de 3 (três) anos e ratificada em Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de setembro de 2011

O Conselho de Administração da Brookfield SP é composto por 3 (três) conselheiros eleitos, sendo um conselheiro presidente e os demais sem designação específica, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Diretoria

Os membros da Diretoria são eleitos pelo Conselho de Administração, com um mandato de 3 (três) anos, acionistas ou não. A Diretoria será constituída de no mínimo 5 (cinco) e no máximo 15 (quinze) membros, quais sejam, 1 (um) diretor presidente, 4 (quatro) diretores corporativos, sendo 1 (um) diretor de relações com investidores, 1 (um) diretor jurídico, 1 (um) diretor financeiro e 1 (um) diretor de investimentos, e os demais diretores operacionais, sendo 1 (um) diretor de marketing, 1 (um) diretor de desenvolvimento, 1 (um) diretor de engenharia, 2 (dois) diretores de incorporação, 3 (três) diretores de obras, 1 (um) diretor de projetos e 1 (um) diretor de planejamento.

Ademais, a Brookfield SP poderá ser representada por procuradores nomeados por dois diretores em conjunto, sendo um deles obrigatoriamente o diretor presidente ou algum dos diretores corporativos, para a prática de determinados atos ou série de atos da mesma espécie. O instrumento de mandato será outorgado com prazo de validade determinado, não superior a um ano, exceto pelos mandatos para representação em juízo, os quais poderão ser outorgados por prazo indeterminado. A Brookfield SP poderá ser representada ainda por apenas 1 (um) diretor ou 1 (um) procurador nos casos de correspondência que não crie obrigações para a Brookfield SP e na prática de atos de simples rotina administrativa.

A Diretoria é formada atualmente pelos seguintes membros:

Nome	Cargo	Prazo do mandato
Alessandro Olzon Vedrossi	Diretor Presidente	24 de março de 2012
Luiz Fernando Moura	Diretor de Desenvolvimento	20 de setembro de 2014
Elias Calil Jorge	Diretor de Engenharia	24 de março de 2012
Ricardo Laham	Diretor de Incorporação	24 de março de 2012
José de Albuquerque	Diretor de Incorporação	24 de março de 2012
José Carlos Teixeira da Silva Braga	Diretor de Obras	24 de março de 2012
Ottorino Berno Júnior	Diretor de Obras	24 de março de 2012
Agnaldo Holanda da Costa	Diretor de Projetos	24 de março de 2012
Ricardo José Rodrigues Fontoura	Diretor de Planejamento	24 de março de 2012
Cristiano Gaspar Machado	Diretor Financeiro, de Investimentos e de Relações com Investidores	24 de março de 2012
Denise Goulart de Freitas	Diretora Jurídica	24 de março de 2012
Adriana Henriques Pusch	Diretora de Marketing	24 de março de 2012

Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras da Brookfield SP constam deste Prospecto.

Experiência Prévia em Outras Operações de Securitização

Até o dia 30 de setembro de 2011 foram liquidados certificados de recebíveis imobiliários, lastreados por cédulas de crédito bancário, com valor atualizado de R\$ 181.6 milhões. A remuneração destes certificados é composta pela variação acumulada da taxa DI, acrescida de 1,30% a.a..

BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
(anteriormente denominada Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Histórico

A MB Engenharia faz parte de um grupo empresarial que tem sua origem na Maia e Borba, empresa constituída em 1986. Em outubro de 2000, foi criada a MB Engenharia, uma das empresas líderes do mercado de incorporação imobiliária da região centro-oeste em faturamento para o ano de 2006, segundo publicações especializadas do setor.

Seu principal foco de atuação é o segmento residencial de Classe Média-Baixa à Classe Média, com atuação predominante em regiões marcadas por déficit habitacional, distribuídas em 16 cidades, 7 estados e no Distrito Federal, incluindo as regiões metropolitanas de Brasília – DF, Goiânia - GO, Cuiabá – MT, Fortaleza – CE e Campinas – SP

Objeto Social

A Brookfield Centro-Oeste, nos termos do artigo 3º de seu Estatuto Social, tem por objeto social: (i) atuação no segmento de construção civil; (ii) incorporação imobiliária; (iii) consultorias técnicas na área de construção civil; (iv) produção e comercialização de unidades habitacionais e comerciais, por si ou por terceiros; (v) vendas ao clientes à vista ou com financiamento através de vendas a prazo; (vi) intermediação na compra e venda de bens imóveis; e (vii) prestação de serviços na área de construção civil.

Capital Social e Acionistas

O capital social da Brookfield Centro-Oeste é de R\$ 343.791.000,00 (trezentos e quarenta e três milhões, setecentos e noventa e um mil reais), dividido em 142.853.721 (cento e quarenta e duas milhões, oitocentas e cinquenta e três mil, setecentas e vinte e uma) ações ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal, detidas, direta ou indiretamente, pela Brookfield.

Administração

A Brookfield Centro-Oeste é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, formada atualmente por 6 (seis) membros, eleitos pela Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de maio de 2011 para um mandato de 1 (um) ano ou até a investidura dos diretores que vierem a ser eleitos na próxima Reunião do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração da Brookfield Centro-Oeste é composto atualmente por 3 (três) conselheiros eleitos, sendo um conselheiro presidente e os demais sem designação específica, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição, prorrogável automaticamente até que a nova Assembleia venha a tratar deste assunto, sendo permitida a reeleição.

Diretoria

Os membros da Diretoria são eleitos pelo Conselho de Administração, atualmente com um mandato de 3 (três) anos, acionistas ou não. A Diretoria será constituída de 6 (seis) a 8 (oito) membros, quais sejam, 3 (três) diretores corporativos, sendo 1 (um) diretor presidente, 1 (um) diretor financeiro, e 1 (um) diretor jurídico; e os demais diretores operacionais, sendo 1 (um) diretor de operações, 1 (um) diretor comercial, 1 (um) diretor de construção e os demais diretores sem designação específica.

Ademais, a Brookfield Centro-Oeste poderá ser representada por procuradores nomeados por dois diretores em conjunto, sendo um deles obrigatoriamente um diretor corporativo, e o outro um diretor operacional, para a prática de determinados atos ou série de atos da mesma espécie. O instrumento de mandato será outorgado com prazo de validade determinado, não superior a um ano, exceto pelos mandatos para representação em juízo, os quais poderão ser outorgados por prazo indeterminado.

A Diretoria é formada atualmente pelos seguintes membros

Nome	Cargo	Prazo do mandato
Antônio Fernando de Oliveira Maia	Diretor Presidente	04 de maio de 2012
Cristiano Gaspar Machado	Diretor Financeiro	04 de maio de 2012
Denise Goulart de Freitas	Diretora Jurídica	04 de maio de 2012
Marcelo Martins Borba	Diretor de Operações	04 de maio de 2012
Rubens Kiyoshi Oseki Filho	Diretor Comercial	04 de maio de 2012
Aloísio Sergio Fontoura Soares	Diretor de Construção	04 de maio de 2012

Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras da Brookfield Centro-Oeste constam deste Prospecto.

Experiência Prévia em Outras Operações de Securitização

Em 30 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 90,0 milhões. Estes certificados tiveram como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 81,0 milhões (R\$ 7,2 milhões referente à CCB, cujo valor atualizado é de R\$ 8,0 milhões).

6. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

- BTG Pactual

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

BTG PACTUAL

O BTG Pactual é uma instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN, constituída na forma de sociedade por ações, atuando como banco múltiplo, em conjunto com suas controladas, oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento de *corporate finance* até *art banking* (consultoria em investimento em obras de arte). Na área de investment bank, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo empresas, governos, *hedge funds*, patrocinadores financeiros, empresas de *private equity*, bancos, corretoras e gestores de ativos.

O Pactual foi criado em 1983, no Rio de Janeiro, como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 1989, tornou-se um banco múltiplo, abriu escritório em São Paulo e iniciou sua atuação internacional. Em 1998, expandiu suas atividades para um banco de investimento *full service*. Entre os anos de 2000 e 2009, o Pactual realizou 109 ofertas públicas de ações, segundo ranking da ECM Analytics, com um volume aproximadamente de US\$ 22,23 bilhões.

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A., com foco principal na área de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, gestão de fortunas (*wealth management*), gestão de recursos de terceiros e de fundos de investimento (*asset management*) e *sales & trading*. O Banco UBS Pactual S.A. possuía, no Brasil, escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Belo Horizonte e Porto Alegre.

Em 2008, André Esteves, que comandou a área de Renda Fixa, Moedas e Commodities do UBS A.G., foi diretor-presidente (*chief executive officer*) do UBS para América Latina e diretor-presidente do Banco Pactual S.A.; Pérsio Arida, ex-presidente do BACEN; e um grupo de ex-sócios seniores do Banco Pactual S.A. e diretores do UBS criaram a BTG, uma empresa global de investimentos com mais de 100 profissionais e escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Londres, Nova York e Hong Kong.

Em abril de 2009, o BTG anunciou a aquisição de 100% das ações do Banco UBS Pactual S.A. Nesta data, a BTG administrava US\$ 1,4 bilhão em ativos próprios e de terceiros. O Banco BTG Pactual S.A. possui escritórios em quatro continentes: Ásia, América do Sul, América do Norte e Europa. Sua atuação se dá em três áreas distintas: atividades de banco de investimento (*investment bank*), gestão de recursos de terceiros (*asset management*) e gestão de fortunas (*wealth management*).

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

7. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico
- Fatores de Risco Relacionados aos Créditos Imobiliários
- Fatores de Risco Relacionados à Avalista
- Fatores de Risco Relacionados às Devedoras
- Fatores de Risco Relacionados à Emissão
- Fatores de Risco Relacionados a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI
- Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária e à Emissora
- Demais Riscos

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam afetar adversamente as atividades da Emissora, da Avalista e/ou das Devedoras, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Emissora, da Avalista e/ou das Devedoras podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- instabilidade econômica e social;
- inflação;
- controles cambiais e restrições a remessa para o exterior, como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB;
- racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis;
- política fiscal, monetária e alterações da legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- desapropriação de propriedades privadas;
- leis e regulamentos aplicáveis ao setor, inclusive ambientais e sanitários;
- interpretação de leis trabalhistas e previdenciárias; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, 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, inclusive pela mudança de governo em 2011, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora, da Avalista e/ou das Devedoras, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora, da Avalista e/ou das Devedoras, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para - 1,7% em 2009. 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, a meta da taxa básica de juros da economia brasileira (Taxa Selic, correspondente à média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia entre instituições financeiras, lastreadas em títulos públicos federais) no final de 2008, 2009 e 2010 foram de 13,75%, 8,75% e 10,75%, respectivamente, conforme estabelecido pelo Comitê de Política Monetária - COPOM.

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 um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Avalista e as Devedoras, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, da Avalista e das Devedoras.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora, da Avalista e das Devedoras, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes 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, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, da Avalista e das Devedoras.

As desvalorizações do Real podem acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora, da Avalista e das Devedoras, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, nos Estados Unidos e na Europa, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora, da Avalista e das Devedoras.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos e na Europa. A reação dos investidores aos

acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive as Devedoras e a Avalista.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana ou da União Europeia podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Inadimplência dos Créditos Imobiliários.

A capacidade do Patrimônio Separado em honrar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pelas Devedoras, dos respectivos Créditos Imobiliários. Tais Créditos Imobiliários correspondem ao direito de recebimento dos valores devidos pelas Devedoras e pela Avalista em razão da emissão das CCB e compreendem, além dos respectivos valores de principal, os juros e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios (tais como o Aval). O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, sem prejuízo do Aval, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

O risco de crédito das Devedoras pode afetar adversamente os CRI.

O pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelas Devedoras, dos respectivos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento das Devedoras poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo BTG Pactual para concessão do crédito.

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco das Devedoras e da Avalista, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras ou pela Avalista. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Devedoras e da Avalista pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” do órgão administrativo.

Os empreendimentos imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes das CCB ainda não estão concluídos, de modo que não receberam os respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma de obras e a qualidade da mão de obra nas incorporações das Devedoras dependem de certos fatores que estão além do controle das Devedoras. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar sua reputação, sujeitá-las a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos, podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa das Devedoras. Ademais, as Devedoras podem estar sujeitas a custos excedentes para a construção ou, ainda, a condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos imobiliários. Pode haver aumento nas taxas de juros, no preço dos materiais de construção, custo de mão de obra ou quaisquer outros custos, sendo certo que as Devedoras podem não conseguir repassar esses aumentos de custos aos compradores/devedores. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade das Devedoras e impactar a solvência das Devedoras e da Avalista.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AVALISTA

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

A Avalista 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 Avalista são especificamente afetadas, em caráter exemplificativo, pelos seguintes riscos:

- a Avalista 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, ou então, tal falta de interesse ou dificuldade na obtenção de financiamentos para clientes poderá diminuir a velocidade de vendas, implicando custos adicionais com vendas e marketing de determinado empreendimento imobiliário;
- 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 Avalista é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional;
- a Avalista 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 Avalista podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- a Avalista 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 Avalista 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;
- possíveis alterações nas políticas do CMN em relação à utilização dos recursos direcionados ao SFH podem afetar adversamente o crédito disponível aos clientes e os negócios da Avalista;

- longo período compreendido entre o início da construção de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão (em média de 18 a 36 meses), durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas;
- custos operacionais, que podem exceder a estimativa original;
- a atual legislação poderia ser alterada de forma que a incorporadora/construtora pode ser impedida de indexar custos ou seus recebíveis a determinados índices setoriais de inflação, tal como atualmente permitido, o que poderia tornar um empreendimento imobiliário não atrativo do ponto de vista econômico;
- possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário;
- eventuais questionamentos ambientais e fundiários;
- desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso; e
- custos dos projetos podem ser aumentados em função de atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e aumentos nos próprios custos de construção.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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

A Avalista pretende expandir suas atividades nos mercados em que atua. No entanto, a Avalista 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 Avalista não seja capaz de crescer e manter um índice de crescimento anual satisfatório, seus resultados financeiros poderão ser prejudicados.

A Avalista 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 Avalista 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 Avalista, bem como demandar substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Avalista 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 dos valores mobiliários da Avalista.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o

pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

A impossibilidade de a Avalista 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 Avalista 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 Avalista exigem volumes significativos de capital de giro. A Avalista pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente de empréstimos bancários adicionais, outros empréstimos ou da venda de ações. A Avalista 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 e os resultados operacionais da Avalista.

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

A capacidade da Avalista 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 Avalista 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 Avalista 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.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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

A Avalista 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 Avalista e, portanto, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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

Os acionistas controladores da Avalista 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 Avalista 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 Avalista, bem como os negócios da Avalista poderão sofrer um impacto negativo e, portanto, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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

A Avalista tem Plano de Opção de Compra de Ações, com o qual busca estimular a melhoria na sua gestão e a permanência dos seus executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo. O fato dos seus diretores e empregados poderem receber opções de compra ou de subscrição de ações de emissão da Avalista a um preço de exercício inferior ao preço de mercado das ações da Avalista pode levar tais pessoas a ficarem com seus interesses excessivamente vinculados à cotação das ações da Companhia, o que pode causar um impacto negativo aos negócios da Avalista e, portanto, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

A Avalista é uma companhia holding e depende das distribuições de lucros de suas controladas para obter fluxo de caixa.

A Avalista é uma companhia holding e a maior parte de suas atividades é conduzida através de suas controladas, dentre as quais se incluem as Devedoras. A capacidade da Avalista de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas controladas, bem como da distribuição desses lucros à Avalista, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Portanto, a Avalista não pode garantir que o fluxo financeiro de suas controladas para a Avalista será suficiente para fazer face a suas obrigações financeiras e também para o pagamento de dividendos a seus acionistas e, portanto, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

A conclusão dos projetos dentro do cronograma e a qualidade da mão-de-obra e do material utilizado nas incorporações da Avalista 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 Avalista, sujeitar a Avalista a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade e, conseqüentemente, afetar adversamente as operações da Avalista.

A reputação da Avalista e a qualidade da mão-de-obra utilizada nos projetos imobiliários desenvolvidos diretamente pela Avalista, suas controladas ou seus parceiros, são fatores determinantes que afetam as vendas e o crescimento da Avalista. A conclusão em tempo hábil e a qualidade da mão-de-obra utilizada nos projetos imobiliários da Avalista 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 subcontratados que prestam serviços para a Avalista não atendam às exigências da legislação trabalhista ou não cumpram as obrigações

fiscais, a Avalista 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 Avalista poderá afetar adversamente a sua reputação e suas vendas futuras, assim como poderá expor a Avalista a ações de responsabilidade civil, diminuir sua rentabilidade e afetar adversamente o valor de seus valores mobiliários e, portanto, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

Adicionalmente, os atrasos nas obras, custos excedentes ou condições adversas poderão aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Avalista. 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 Avalista. Adicionalmente, a Avalista 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 Avalista, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, para cuja realização da construção a Avalista foi contratada, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar a Avalista ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetar adversamente o valor de seus valores mobiliários e, portanto, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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 Avalista não seja capaz de verificar, em tempo, referidas falhas, para efetuar a correção necessária.

Ademais, as atividades da Avalista 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 Avalista e, portanto, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, para a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido.

A Avalista está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

A Avalista concede financiamentos aos compradores das unidades de seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo. A Avalista está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Avalista. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Avalista, a sua situação financeira e seus resultados das operações podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da Unidade adquirida a prazo, a Avalista tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos ou a rescisão com a retomada da unidade do comprador inadimplente, mas a Avalista tem que observar certas limitações. Na rescisão, após a retomada da posse da Unidade, geralmente a Avalista revende por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo contrato de venda. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Avalista não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Avalista.

Adicionalmente, a Avalista, assim como as demais empresas do setor imobiliário, capta recursos a diferentes taxas e indexadores, e poderá não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Avalista e os seus financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Avalista.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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

A Avalista 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 Avalista 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 Avalista. 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 e na condição financeira da Avalista.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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

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

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, de forma que em certas circunstâncias a Avalista 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 Avalista iniciem uma campanha de marketing bem sucedida, suas vendas poderão aumentar de maneira significativa, o que consequentemente causará a redução das vendas da Avalista. Ademais, alguns dos concorrentes da Avalista poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Avalista 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 Avalista 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 Avalista 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.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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

Os compradores de imóveis residenciais em geral dependem de empréstimos para financiar suas aquisições. O CMN frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário. Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a consequente falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem afetar adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais da Avalista, 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 Avalista poderá sofrer redução em suas vendas e/ou crescimento dos índices de inadimplência de seus clientes, o que pode afetá-la adversamente.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

As atividades da Avalista 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 Avalista 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 Avalista 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 Avalista 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 Avalista não cumpra com essas leis e regulamentos ambientais, a Avalista 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 Avalista.

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 Avalista.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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 Avalista.

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 Avalista, inclusive na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Avalista estejam em vigor, as atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Avalista 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 Avalista. 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 Avalista.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

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

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. 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 instituiu regime transitório de tributação, e a incerteza quanto ao efetivo impacto desta regulamentação ou legislação poderá prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Avalista, uma vez que a Avalista 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 Avalista, 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 Avalista pagar seus débitos e, portanto, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Avalista.

A Avalista figura no polo passivo em processos judiciais e administrativos no curso normal de seus negócios, em especial nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos seus interesses que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização de seus negócios conforme inicialmente planejados poderão causar um efeito adverso para a Avalista.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos e, adicionalmente, caso as Devedoras estejam inadimplentes com o pagamento das CCB, a capacidade de pagamento das CCB pela Avalista, tendo em vista o exercício do aval concedido, poderá estar comprometida.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS ÀS DEVEDORAS

O descasamento entre as taxas utilizadas na indexação das receitas das Devedoras e aquelas utilizadas na indexação de suas despesas poderá afetar sua situação financeira e resultados operacionais de maneira adversa.

A maior parte das receitas das Devedoras resulta da venda das unidades de seus empreendimentos de incorporação imobiliária, que são reajustadas em dois estágios: durante a construção, quando se utiliza o INCC, e após a construção, quando se utiliza o IGP-M. Adicionalmente, enquanto as obrigações de pagamento de seus clientes durante o estágio de construção são reajustadas de acordo com o INCC, as taxas de juros dos empréstimos pelas Devedoras contratadas com instituições financeiras para financiar esse estágio são em sua maior parte indexadas e reajustadas de acordo com a Taxa Referencial diária. Caso haja um descasamento entre esses índices no futuro e, conseqüentemente, as Devedoras não sejam capazes de reajustar as suas receitas proporcionalmente ao reajuste de suas despesas, incluindo o custo de sua dívida, a sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser afetados de maneira adversa.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

As Devedoras estão sujeitas aos riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

Em alguns casos as Devedoras concedem financiamento aos compradores de suas unidades em virtude da incapacidade desses compradores para obter empréstimos junto a instituições financeiras ou efetuar o pagamento integral do saldo remanescente ao término da construção. Adicionalmente, as Devedoras podem descontar ou securitizar parte ou a totalidade desses recebíveis para instituições financeiras.

As Devedoras podem não ser capazes de continuar a transferir ou securitizar seus recebíveis a taxas atrativas, o que poderá afetar seu fluxo de caixa de maneira adversa. Além disso, ao financiar os compradores de suas unidades, elas estão sujeitas aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo riscos de falta de pagamento dos empréstimos, aumento do custo de recursos captados pelas Devedoras e descasamento entre suas fontes de captação de recursos e as obrigações de financiamento do comprador de suas unidades em relação à carência, spread e prazo do financiamento. Na ocorrência de quaisquer desses fatores, suas atividades, situação financeira e resultados operacionais poderão ser afetados de maneira adversa.

Além disso, caso as Devedoras tenham sucesso na retomada de um imóvel, esta poderá não ser capaz de revendê-lo pelo preço original determinado no contrato de venda da unidade. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente nos termos do contrato de financiamento, as Devedoras poderão não ser capazes de reaver o valor total do saldo devedor, o que poderá ter um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

As Devedoras poderão não ser capazes de manter seu histórico de crescimento, e sua falha em administrar seu crescimento pode prejudicar seus recursos administrativos, operacionais e financeiros, prejudicando seu negócio.

As Devedoras pretendem continuar a expandir suas atividades no futuro próximo, tanto organicamente quanto por meio de aquisições estratégicas, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. As Devedoras podem não ser capazes de manter níveis similares de crescimento no futuro, e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos de sua performance futura. Caso as Devedoras não sejam capazes de manter um adequado índice composto de crescimento anual satisfatório, seus resultados financeiros poderão ser prejudicados.

O crescimento interno das Devedoras, juntamente com as aquisições realizadas, exigiram, e espera-se que continuem a exigir, uma considerável adaptação sobre seus negócios, especialmente de seus recursos administrativos, operacionais e financeiros, e controles internos. O crescimento adicional e a realização de novas aquisições poderão resultar na necessidade de novas adaptações de seus recursos. As operações futuras das Devedoras dependem substancialmente da capacidade de seus executivos e colaboradores chaves de administrarem esse novo ambiente e implementar e melhorar seus sistemas operacionais, técnico, financeiro e de gestão. Adicionalmente, as Devedoras precisam administrar o relacionamento com seus diversos clientes, vendedores, parceiros e terceiros. A falha em responder e administrar adequadamente o seu crescimento ao longo da expansão de suas atividades pode diminuir a qualidade de seus produtos e serviços, resultando em perda de clientes e enfraquecimento de seus resultados operacionais.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

As Devedoras são companhias cujos resultados dependem dos resultados dos empreendimentos de cada uma de suas SPEs.

A capacidade das Devedoras de cumprir com as suas obrigações financeiras depende dos resultados financeiros gerados pelos empreendimentos de cada uma de suas SPEs. Caso os Empreendimentos de cada uma das SPEs das Devedoras não gerem fluxo de caixa e resultado suficiente, não há como garantir que esta terá condições financeiras para cumprir com as suas obrigações financeiras, sendo que, neste caso, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida .

Os terrenos das Devedoras podem ser objeto de desapropriação pelo Poder Público ou terem o seu uso afetado pelo anúncio de realização de determinadas obras públicas ao seu redor.

As Devedoras poderão não utilizar imediatamente os terrenos que foram adquiridos, o que as sujeita a maiores riscos de desapropriação pelo Poder Público. Em caso de desapropriação, as Devedoras podem ser adversamente afetadas na medida em que a lucratividade esperada da utilização dos terrenos em seus empreendimentos seja maior do que a indenização a ser paga pelo Poder Público.

Da mesma forma, algumas obras públicas feitas ou anunciadas para regiões ao redor dos terrenos das Devedoras podem prejudicar o seu desenvolvimento em função da perda de interesse que os consumidores terão em relação a esse terreno, como por exemplo, a criação de avenidas de grande volume de tráfego próximas ao terreno, criação de viadutos, construção de delegacias ou centros de detenção e demais construções públicas que, usualmente, fazem diminuir o interesse dos consumidores pelos imóveis nas respectivas áreas ao redor, podendo impactar de maneira adversa as operações e condições financeiras das Devedoras.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

Problemas com os empreendimentos das Devedoras que escapem de seu controle poderão vir a prejudicar sua reputação, bem como a sujeitar à eventual imposição de indenização por responsabilidade civil.

A reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos realizados pelas Devedoras, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, ou através de suas subsidiárias, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais as Devedoras participam dependem de certos fatores que estão fora de seu controle, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras. Além disso, conforme previsto no Código Civil, as Devedoras prestam garantia limitada ao prazo de cinco anos, contados da construção, sobre defeitos

estruturais e nesse período as Devedoras podem vir a ser demandadas com relação a tais garantias. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos das Devedoras poderão vir a afetar adversamente a sua reputação e vendas futuras, além de sujeitá-la a eventual imposição de indenização por responsabilidade civil.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

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

A capacidade de manter a posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração e, mais significativamente, da capacidade de manter sua estrutura organizacional que guia seus negócios e dos relacionamentos de seus colaboradores. Os membros da alta administração das Devedoras têm participação significativa na gestão de seus negócios com foco em uma cultura empreendedora baseada em um plano de participação em seus lucros e resultados que engloba todos os seus colaboradores. As Devedoras não poderão garantir que elas terão sucesso em manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração ou atrair novos membros capazes de perpetuar sua cultura organizacional. A perda de qualquer dos membros de sua alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la e, mais importante, capazes de perpetuar sua cultura organizacional, pode causar um efeito adverso relevante em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

O sucesso das Devedoras na incorporação depende da disponibilidade de terrenos viáveis a preços atraentes.

O sucesso na incorporação de projetos depende, em grande parte, da disponibilidade contínua de terrenos adequados para a construção residencial, a preços viáveis. O preço dos terrenos é um dos componentes de custo mais importante do negócio das Devedoras. A disponibilidade de terrenos para compra a preços favoráveis depende de uma série de fatores fora de seu controle, incluindo o nível da demanda e a concorrência por terrenos. O custo de terrenos, em regiões metropolitanas principalmente, tem crescido significativamente nos últimos anos. Caso oportunidades para aquisição de terrenos se tornem mais escassas ou o custo dos terrenos aumente significativamente, o número de projetos que as Devedoras serão capazes de incorporar poderá diminuir. Estes fatos poderão resultar na descontinuidade ou redução de seus negócios em uma ou mais regiões nas quais as Devedoras operam, o que poderá reduzir suas receitas e lhe afetar de forma adversa.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

Caso as parcerias com agentes do mercado imobiliário não sejam bem sucedidas ou caso os sócios ou os parceiros das Devedoras não cumpram com as suas obrigações, os negócios e operações das Devedoras podem ser afetados adversamente.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, as Devedoras poderão desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos de que participam, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. O cumprimento das obrigações pelos sócios e/ou pelos parceiros das Devedoras e a consequente manutenção de um bom relacionamento com seus parceiros atuais e com as incorporadoras parceiras é

condição essencial para o sucesso das suas parcerias. As Devedoras não têm como assegurar que os seus sócios e os seus parceiros cumprirão com as suas obrigações e que, portanto, serão capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também elas não têm como assegurar que suas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar as Devedoras de forma adversa.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Para o desenvolvimento de seus negócios, as Devedoras ou suas SPES utilizam, mão de obra terceirizada como por exemplo, subempreiteiros e corretoras de imóveis. Tal prática poderá lhe sujeitar à assunção de determinadas contingências trabalhistas e previdenciárias, as quais, neste momento, são de difícil quantificação. Caso as mesmas se materializem após o trânsito em julgado das ações que eventualmente venham a discuti-las, e o resultado seja imputado às Devedoras, tais contingências poderão lhes causar um efeito adverso.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para as Devedoras.

As Devedoras figuram no polo passivo em processos judiciais e administrativos no curso normal de seus negócios, em especial nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos seus interesses que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização de seus negócios conforme inicialmente planejados poderão causar um efeito adverso para as Devedoras.

Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB pelas Devedoras será comprometida.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO

Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral são aprovadas pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI presentes, ressalvados os quóruns qualificados específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que esta manifeste voto desfavorável aos interesses de tal titular de CRI. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta

A classificação de risco atribuída à Oferta 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 dos CRI. Caso a classificação de risco seja rebaixada, a Emissora poderá encontrar dificuldades em realizar outras captações de recursos, assim como os titulares dos CRI poderão sofrer perdas caso realizem negócios no mercado secundário.

Não será emitida Carta de Conforto no âmbito desta Oferta

O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, de 9 de junho de 2010, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora.

No âmbito desta Emissão não será emitida Carta de Conforto conforme acima descrita. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Não oposição à Repactuação

Na hipótese de as Devedoras exercerem o seu direito à Repactuação, os Titulares de CRI terão um prazo de 20 (vinte) dias para manifestarem sua oposição à consequente repactuação dos CRI e, subsequentemente, terem seus CRI amortizados extraordinariamente. Caso um Titular de CRI não se manifeste durante o prazo estabelecido, tal Titular de CRI perderá a oportunidade de ter seus CRI amortizados extraordinariamente, estando sujeito às regras da Repactuação, que poderão divergir do perfil de risco ou rentabilidade originalmente pretendido pelo Titular de CRI quando de seu investimento.

Vencimento antecipado

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, os Titulares dos CRI poderão ter dificuldades para recuperar o investimento e poderão não conseguir aplicar os recursos novamente na mesma taxa.

Restrição de Negociação até o Encerramento da Oferta.

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco de contestação da estrutura

A legislação aplicável às CRI, às CCI e às CCB é relativamente recente e não existem precedentes de decisões por parte de autoridades administrativas ou do Poder Judiciário sobre diversos aspectos da estrutura da Emissão. A Emissão baseia-se em interpretação razoável da legislação em vigor e práticas de mercado quando à estrutura da operação, tendo a estrutura e os documentos da Emissão sido elaborados e revisados pelos Assessores Legais. No entanto, em vista da ausência de precedentes, não se pode afastar o risco de que as autoridades fiscais ou, se provocado por terceiros interessados, o Poder Judiciário venham a considerar ilícitos, inválidos ou ineficazes estes ou outros pontos da estrutura da Emissão dentre outros pontos, no que diz respeito à representação dos Créditos Imobiliários por meio das CCI e seu enquadramento como lastro dos CRI. Eventual decisão administrativa ou judicial declarando ilícitos, inválidos ou ineficazes quaisquer pontos da estrutura ou dos documentos da Emissão pode ter impacto negativo adverso sobre a realização dos créditos ou sobre o valor a ser recebido pelos titulares de CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA APLICÁVEL AOS CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E À EMISSORA

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi publicada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e das Devedoras.

A complexidade que envolve a operação securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI, bem como o fato de tais operações terem desenvolvimento recente no Brasil, poderá prejudicar a capacidade dos titulares dos CRI de exercerem os seus direitos de execução do patrimônio separado dos CRI na hipótese de não pagamento dos CRI.

Aquisição de Créditos Imobiliários

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para a securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para a aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis.

A impossibilidade da Emissora de desenvolver novas operações de securitização poderá afetar a sua capacidade de obter recursos e de cumprir com as suas obrigações financeiras e provocar a sua insolvência. Caso a Emissora seja declarada insolvente o patrimônio de afetação dos CRI da presente emissão poderá ser disponibilizado para cumprir com as obrigações da Emissora, tendo em vista (i) o desenvolvimento recente das operações de securitização de créditos imobiliários no Brasil e, (ii) o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2158-35, de 24 de agosto de 2001, o qual dispõe que (a) o regime fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora e (b) a totalidade do patrimônio da Emissora, inclusive aquele objeto de separação, tal como o Patrimônio Separado, responde pelos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

Riscos Associados aos Prestadores de Serviços

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço que poderá gerar maiores custos a Emissão e/ou a contratação de um prestador de serviço com menor experiência em tal atividade.

Riscos Adicionais

Na Seção “Fatores de Risco” do Formulário de Referência da Emissora, o qual pode ser consultado a partir da página 145 deste Prospecto, encontram-se descritos os fatores de risco adicionais aos quais a Emissora e o Setor de Securitização Imobiliária estão sujeitos.

DEMAIS RISCOS

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

8. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

- Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária
- Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras
- Tributos Incidentes sobre o Investimento em CRI

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

AÇÃO GOVERNAMENTAL E REGULAMENTAÇÃO DA SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

O desenvolvimento do mercado de capitais para promover financiamentos em geral passou a fazer parte da política do Governo Federal durante os últimos anos. Em consequência de tal política, foram publicadas uma série de normas que almejavam o fomento deste mercado, dentre elas a Lei nº 9.514/97.

Em linhas gerais, a Lei nº 9.514/97 dispõe sobre a captação de recursos com a finalidade exclusiva de financiamento imobiliário e cria as companhias securitizadoras de créditos imobiliários e os certificados de recebíveis como novo valor mobiliário. Desta forma, ofereceu-se nova alternativa à securitização de créditos imobiliários, que antes era efetuada, majoritariamente, através da emissão de debêntures por sociedades de propósito específico constituídas conforme o caso.

De acordo com a referida lei, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários devem ser sociedades por ações e apenas podem ter por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários, a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com tal securitização.

Os certificados de recebíveis imobiliários, por sua vez, são valores mobiliários de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de créditos imobiliários. Referidos certificados constituem promessa de pagamento em dinheiro, são lastreados em créditos imobiliários e podem ser livremente negociados.

A Lei nº 9.514/97 também criou o chamado Regime Fiduciário. Este nada mais é do que uma nova forma de garantia, exclusiva das securitizadoras imobiliárias, que consiste na afetação dos créditos imobiliários que lastreiam determinada emissão, mediante declaração unilateral da emissora neste sentido.

Decorre de tal instituição de Regime Fiduciário a formação de um patrimônio separado, composto exclusivamente pelos créditos onerados, o qual constitui patrimônio que não se confunde com o da companhia securitizadora e manter-se-á apartado até que se complete o resgate de todos os títulos a ele vinculados. Os beneficiários deste patrimônio separado são os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos em questão.

Os créditos objeto de Regime Fiduciário destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados.

Ainda, tais créditos estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora e não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer deles. É importante salientar que em 24 de agosto de 2001 foi publicada a Medida Provisória nº 2.158-35, que em seu artigo 76 estipula que as normas que estabeleçam a afetação ou a separação de patrimônio não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciárias ou trabalhista. Dessa forma, tais débitos deverão ter preferência sobre os créditos dos detentores de certificados de recebíveis imobiliários no caso de falência da respectiva companhia securitizadora.

Por outro lado, a nova Lei de Falências, editada em 9 de fevereiro de 2005, dispôs que, no caso de falência, o patrimônio de afetação criado para o cumprimento de destinação específica obedecerá “ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer”.

Por se tratar de legislação recente, e como a Lei de Falências não revogou expressamente o artigo 76 da referida Medida Provisória nº 2.158-35, não é possível afirmar que ocorreu uma revogação tácita, decorrendo dessa situação um conflito de leis que ainda deverá ser objeto de discussão e exame por parte da doutrina e do Poder Judiciário brasileiro.

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS

As companhias securitizadoras (imobiliárias e financeiras), até o advento da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, a qual alterou o artigo 3º, § 8º, inciso 1, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, estavam sujeitas a uma alta carga tributária. Estas empresas, atualmente, são submetidas à tributação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 a.a.), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS (4%).

Dessa forma, a sujeição das companhias securitizadoras à mesma carga tributária que outras pessoas jurídicas aumenta de forma significativa o respectivo custo de captação, tendo em vista que a companhia securitizadora, sendo apenas veículo de captação de recursos, tem uma pequena margem nas suas operações.

Com a edição da Medida Provisória nº 2.158-35, as companhias securitizadoras passaram a ter uma tributação relativa a PIS e COFINS peculiar, na medida em que ficaram autorizadas a deduzir as despesas de captação da base de cálculo de tais tributos. Assim, as securitizadoras pagam esses tributos da mesma forma que as instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de “spread”.

Além disto, no que se refere às companhias securitizadoras, não lhes são aplicáveis as novas disposições introduzidas pelas Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003, relativas ao PIS e COFINS (sistemática não cumulativa de apuração e majoração de alíquota), conforme dispõem os incisos II, do artigo 8º e inciso I, do artigo 10º de respectivas leis.

De acordo com a Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18, foi estabelecida a majoração da alíquota da COFINS para 4%, para as pessoas jurídicas referidas nos parágrafos 6º e 8º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.

O parágrafo 6º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro 1998, trata das instituições financeiras e empresas equiparadas. Já o parágrafo 8º cuida das pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos imobiliários e financeiros. Desta forma, as securitizadoras estão incluídas no rol de pessoas jurídicas que, desde setembro de 2003, estão sendo tributadas pela COFINS à alíquota de 4%.

TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O INVESTIMENTO EM CRI

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio, de 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.632/2011. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, o IOF/Títulos ou Valores Mobiliários incidirá a 0%.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos aos Investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

- Relacionamento entre as Instituições envolvidas na Operação
- Informações sobre as Transações com Partes Relacionadas

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

Além do relacionamento referente à Oferta, os prestadores de serviço e instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Emissora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Emissora, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento da Emissora com:

Coordenador Líder

Além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora manteve e mantém relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, sendo que o Coordenador Líder participou de outras oferta da Emissora, quais sejam: 13 (treze), podendo, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Banco Escriturador e Banco Liquidante

A Emissora é contratante de serviços bancários oferecidos pelo Banco Escriturador. Tais serviços consistem em (i) serviços de banco comercial; e (ii) serviços de consultoria financeira.

Ainda, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Banco Escriturador.

Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário relacionamento comercial no curso normal dos negócios com a Emissora. O Agente Fiduciário já participou de outras séries de CRI da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com a Instituição Custodiante relacionamento comercial no curso normal dos negócios com a Emissora. A Instituição Custodiante já participou de outras séries de CRI da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

Relacionamento do Coordenador Líder com:

Banco Escriturador e Banco Liquidante

O Coordenador Líder e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro mantêm relacionamento comercial com o Banco Escriturador e Banco Liquidante e seu conglomerado financeiro no curso normal de seus negócios, relacionamento este que consiste na realização de diversas operações típicas no mercado bancário, incluindo, mas não se limitando, a: (i) troca de Depósitos Interbancários; (ii) operações com derivativos; (iii) operações de cessão de crédito e (iv) fianças.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Escriturador.

Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém relacionamento com o Agente Fiduciário, sendo certo, entretanto, que o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário em outras operações coordenadas ou intermediadas pelo Coordenador Líder.

Ainda, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

Brookfield e Devedoras

Conta no Banco: Brookfield SP e Brookfield possuem contas ativas junto ao Coordenador Líder.

Formador de Mercado: A BTG Pactual CTVM S/A atua como formador de mercado de valores mobiliários de emissão da Brookfield na BM&FBOVESPA.

Equity: O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Brookfield, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária do Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não atinge, e não atingiu, nos últimos 12 meses, mais que 5% do capital social da Brookfield.

Renda Fixa: Brookfield e suas subsidiárias são emissoras de Cédulas de Crédito Bancário em que o Coordenador Líder realizou o desembolso, inclusive as CCB que lastreiam os CRI da presente emissão. O Coordenador Líder realiza operações de aquisição de recebíveis imobiliários cedidos pela Brookfield e suas subsidiárias. A Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., empresa do grupo econômico da Brookfield, realizou operações de swap com o Coordenador Líder e tais operações já venceram.

Deals IBD - Crédito: Brookfield e suas subsidiárias realizaram operações onde o Coordenador Líder foi coordenador e coordenador líder para o mercado de capitais, onde a captação se deu por debêntures e CRI, tanto através de ofertas baseadas na Instrução CVM nº 400 bem como na Instrução CVM nº 476.

Research: O Coordenador Líder, com seu departamento de “Research”, cobre regularmente a Brookfield.

10. ANEXOS

- **ANEXO I** - Formulário de Referência da Emissora
- **ANEXO II** - Estatuto Social da Emissora
- **ANEXO III** - Ata da Reunião do Conselho da Emissora que Aprova a Emissão
- **ANEXO IV** - CCBs SP IPCA
- **ANEXO V** - CCBs MB IPCA
- **ANEXO VI** - Escritura de Emissão CCI
- **ANEXO VII** - Contrato de Cessão CCI
- **ANEXO VIII** - Termo de Securitização
- **ANEXO IX** - Declaração da Emissora nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414
- **ANEXO X** - Declaração do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414
- **ANEXO XI** - Declaração do Agente Fiduciário
- **ANEXO XII** - Declaração da Instituição Custodiante das CCI
- **ANEXO XIII** - Release de Resultados e Apresentação da Brookfield Incorporações S.A. do Terceiro Trimestre de 2011
- **ANEXO XIV** - Relatório da Agência de Classificação de Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- Formulário de Referência da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. Responsáveis pelo formulário

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis	1
---	---

2. Auditores independentes

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores	2
2.3 - Outras informações relevantes	3

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	4
3.4 - Política de destinação dos resultados	5
3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas	6
3.7 - Nível de endividamento	7
3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento	8

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco	9
4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco	16
4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes	17
4.5 - Processos sigilosos relevantes	18
4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto	19
4.7 - Outras contingências relevantes	20
4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados	21

5. Risco de mercado

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado	22
5.4 - Outras informações relevantes	24

6. Histórico do emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM	25
6.3 - Breve histórico	26

Índice

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas	27
6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial	29
6.7 - Outras informações relevantes	30
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas	31
7.9 - Outras informações relevantes	32
8. Grupo econômico	
8.1 - Descrição do Grupo Econômico	33
8.2 - Organograma do Grupo Econômico	35
8.3 - Operações de reestruturação	36
8.4 - Outras informações relevantes	37
9. Ativos relevantes	
9.2 - Outras informações relevantes	38
10. Comentários dos diretores	
10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais	39
10.2 - Resultado operacional e financeiro	43
10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras	44
10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor	45
10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor	46
10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras	47
10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras	48
10.10 - Plano de negócios	49
11. Projeções	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	50

Índice

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas	51
12. Assembléia e administração	
12.1 - Descrição da estrutura administrativa	52
12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76	56
12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal	57
12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração	59
13. Remuneração dos administradores	
13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal	60
13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal	61
13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores	62
13.16 - Outras informações relevantes	63
15. Controle	
15.1 / 15.2 - Posição acionária	64
15.3 - Distribuição de capital	68
16. Transações partes relacionadas	
16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas	69
16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado	70
17. Capital social	
17.1 - Informações sobre o capital social	71
17.2 - Aumentos do capital social	72
18. Valores mobiliários	
18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos	73
18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação	102

Índice

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros	103
18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor	104
21. Política de divulgação	
21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações	105
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	106
21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações	108
22. Negócios extraordinários	
22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor	109
22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor	110
22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais	111

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	João Paulo dos Santos Pacífico
Cargo do responsável	Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Flávio Scarpelli de Souza
Cargo do responsável	Diretor de Relações com Investidores

Os diretores acima qualificados, declaram que:

- a. reviram o formulário de referência
- b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19
- c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	210-0
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	KPMG Auditores Associados
CPF/CNPJ	52.803.244/0001-06
Período de prestação de serviço	04/04/2011
Descrição do serviço contratado	Auditoria das Demonstrações Financeiras Padronizadas e ITRs de 2010 a 2012, além do serviço mencionado, a empresa de auditoria não presta quaisquer outros serviços à Companhia.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	O montante total pago aos auditores independentes em 2010 foi de R\$ 22.055,37 pelo serviço de auditoria.
Justificativa da substituição	
Razão apresentada pelo auditor em caso de discordância da justificativa do emissor	

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
Orilando Oclávio de Freitas Junior	04/04/2011	084.911.368-78	Rua Bela Cintra, 952, 3º andar, Consolação, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01415-000, Telefone (11) 31385000

2.3 - Outras informações relevantes

3.1 - Informações Financeiras

(Reais)	Exercício social (31/12/2010)	Exercício social (31/12/2009)	Exercício social (31/12/2008)
---------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

3.4 - Política de destinação dos resultados

a) Regras sobre retenção de lucros:

Nos termos do artigo 31 do Estatuto Social da Companhia, do resultado apurado em cada exercício serão retidos 5% (cinco por cento) do lucro líquido que será aplicado na constituição de reserva legal, sendo que, demais retenções deverão ser aprovadas pela Assembleia Geral.

b) Regras sobre distribuição de dividendos:

Nos termos do artigo 32 do Estatuto Social, será distribuído em cada exercício social, como dividendo mínimo obrigatório pela Companhia, o montante correspondente a 10% (dez por cento) do lucro líquido do exercício ajustado nos termos do inciso I do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

c) Periodicidade das distribuições de dividendos:

A distribuição de dividendos é anual, ressalvada a possibilidade de distribuição de dividendos intermediários pelo Conselho de Administração, conforme expressamente autorizado pelo Estatuto Social da Companhia em seu artigo 34.

d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais:

Não aplicável à Companhia qualquer tipo de restrição à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

Nos exercícios anteriores, e no exercício de 2010, não houve qualquer declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou quaisquer outras reservas constituídas em exercícios anteriores.

3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Montante total da dívida, de qualquer natureza	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2010	173.000,00	Índice de Endividamento	0,32457786	

3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento

Últ. Inf. Contábil (31/12/2011)						
Tipo de dívida	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total	
Quirografárias	74.000,00	0,00	0,00	0,00	74.000,00	
Total	74.000,00	0,00	0,00	0,00	74.000,00	
Observação						
Exercício social (31/12/2010)						
Tipo de dívida	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total	
Quirografárias	173.000,00	0,00	0,00	0,00	173.000,00	
Total	173.000,00	0,00	0,00	0,00	173.000,00	
Observação						

4.1 - Descrição dos fatores de risco

a) À Companhia

a.1. Limitação de ativos

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Companhia ou dos devedores dos financiamentos imobiliários. Em razão do recente desenvolvimento da securitização imobiliária, eventual cenário de discussão poderá ter um efeito adverso sobre a Companhia e/ou sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, sendo que a ausência de jurisprudência pode causar incerteza quanto ao desfecho da lide.

A Companhia é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como. Objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI, Nos termos da Lei nº 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Companhia poderá afetar negativamente a capacidade da Companhia de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos CRI.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

a.2. Alteração do controle

A Companhia foi constituída em 11 de julho de 2005 e, em março de 2009, houve a alteração do controle societário da Companhia. Em seguida, a Companhia iniciou sua atuação junto ao mercado imobiliário. Diante disso, a Companhia poderá enfrentar desafios em virtude de tratar-se uma empresa em crescimento e recém-atuante em um mercado competitivo.

a.3. Administração da Companhia

A capacidade da Companhia em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Companhia, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e conseqüentemente, sobre a situação financeira da Companhia.

A Companhia contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e

4.1 - Descrição dos fatores de risco

agilidade esperada pela Companhia, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Companhia.

a.4. Registro da CVM

A Companhia atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Companhia venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

a.5. Situação financeira da Companhia

Todas as emissões de CRI da GaiaSec foram e serão, por disposição estatutária, emitidas sob regime fiduciário. Sendo assim, a situação financeira da Companhia somente reflete o resultado entre os Ativos (direitos decorrentes da carteira de créditos) e o Passivo (obrigações decorrentes dos CRI de cada patrimônio separado). Não existindo assim qualquer risco decorrente da situação financeira da GaiaSec, pois, os ativos e passivos de cada emissão estão devidamente constituídos em patrimônios separados, nos termos da Lei 9.514/1997.

a.6. Vencimento antecipado ou amortização extraordinária dos CRI

Na ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, que compreende os seguintes eventos: (a) o pagamento antecipado facultativo do valor do principal das CCB; (b) Amortização Extraordinária Compulsória; e (c) não aceitação por parte dos titulares de CRI dos termos da Repactuação, conforme previsto no Termo de Securitização, com a conseqüente obrigação de venda dos CRI pelos titulares à Devedora e a obrigação de recompra dos CRI detidos por estes titulares, a Companhia poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI. Na hipótese da Companhia ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Investidores deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Securitizadora perante os Investidores. Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência do resgate antecipado dos CRI, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

a.7. Não aquisição de Créditos Imobiliários

4.1 - Descrição dos fatores de risco

A Companhia não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Companhia pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento e desenvolvimento futuros das atividades da Companhia, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais.

a.8. Fatores de Risco Relacionados ao Brasil e ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Esta influência, associada às condições políticas e econômicas brasileiras exerce um impacto direto no mercado mobiliário e pode afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Companhia ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que realiza modificações em suas políticas monetárias, de crédito e fiscal, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As medidas econômicas implementadas pelo Governo Federal podem influenciar significativamente as companhias brasileiras, bem como as condições de mercado e preços de valores mobiliários brasileiros. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas.

Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Companhia ou dos devedores dos financiamentos imobiliários podem ser adversamente afetados pelos seguintes fatores e a resposta do Governo Federal a esses fatores:

- desvalorizações e outras variações cambiais;
- inflação;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- instabilidade social, política e econômica;
- instabilidade de preços;
- escassez de energia;
- taxas de juros;

4.1 - Descrição dos fatores de risco

- liquidez dos mercados financeiro e de capitais local;
- políticas fiscais; e
- outros fatores políticos, diplomáticos, 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 o mercado imobiliário. Desta maneira, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Companhia ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

A inflação e as medidas tomadas pelo Governo Federal para combatê-la poderão contribuir de maneira significativa para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Companhia e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

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.

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 um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Companhia e os devedores dos financiamentos imobiliários, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Companhia e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Companhia e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes 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, minidesvalorizações 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 desvalorizou 18,7% em 2001 e 52,3% em 2002 frente ao Dólar. Embora o Real tenha valorizado 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 32% frente ao Dólar, tendo fechado em R\$ 2,337 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2008. Em 30 de dezembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$ 1,74 por US\$ 1,00 e R\$ 1,66 em 2010 por US\$ 1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Companhia, na qualidade de emissora dos CRI, e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários.

As desvalorizações do Real podem acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Companhia e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Companhia e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, que lastreiam os CRI.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI, emitidos pela Companhia. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na

4.1 - Descrição dos fatores de risco

quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

a.9. Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que possibilite aos titulares dos CRI sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

a.10. Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de IRFF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores com relação aos CRI.

a.11. Demais Fatores de Risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos devedoras e garantidores das operações, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco

Não vislumbramos redução ou aumento na exposição da Companhia aos riscos mencionados na seção 4.1.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

A Companhia não é parte em qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral que (i) não esteja sob sigilo, e (ii) seja relevante para os negócios da Companhia.

4.5 - Processos sigilosos relevantes

A Companhia não é parte em qualquer processo sigiloso relevante.

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

A Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes.

4.7 - Outras contingências relevantes

Não existem outras contingências afora as contingências listadas nos itens acima.

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

Item não aplicável - a Companhia é brasileira.

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Companhia podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. 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, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Companhia e respectivos resultados operacionais.

Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. 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. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Companhia.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos devedores, o interesse dos investidores e por conseqüência, o desempenho da Companhia.

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

5.4 - Outras informações relevantes

Operações com derivativos

A Companhia não realiza, atualmente, quaisquer operações que envolvam derivativos. No entanto, faz parte do objeto social da Companhia a realização de operações de hedge em mercados de derivativos. As operações com derivativos podem aumentar a volatilidade da carteira de créditos imobiliários, limitar as possibilidades de rentabilidade nas operações realizadas e não produzir os efeitos pretendidos, o que poderia expor o patrimônio comum da Companhia.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição do Emissor	11/07/2005
Forma de Constituição do Emissor	<p>A Gaia Securitizadora S.A., sociedade anônima, é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários constituída nos termos da Lei nº 9.514/97, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000.</p> <p>A Companhia foi constituída em 11 de julho de 2005 e obteve o registro de companhia aberta junto à CVM, de número 02022-2, em 28 de julho de 2006. Em março de 2009, os atuais acionistas adquiriram o controle societário da Companhia, tendo promovido alteração no Conselho de Administração e a Diretoria. Em Abril de 2011 o Controle Societário Indireto da Gaia Securitizadora S.A., foi alterado, bem como o Conselho de Administração e a Diretoria.</p>
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	28/07/2006

6.3 - Breve histórico

A Gaia Securitizadora S.A. é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários constituída nos termos da Lei nº 9.514/97, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000.

A Companhia foi constituída em 11 de julho de 2005 tendo sofrido, desde então, algumas mudanças societárias significativas, quais sejam:

I - Em março de 2009, houve uma mudança no controle acionário da Companhia, tendo promovido alteração no Conselho de Administração e a Diretoria.

II - Em 10 de agosto de 2009, ocorreu sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, que obteve o rating AAA (bra), pela Fitch Ratings, sendo a primeira emissão pulverizada a atingir tal classificação de risco no país.

III - Em 28 de abril de 2011, ocorreu uma nova mudança no quadro societário indireto da Companhia, aumentando a participação do controlador indireto para quase a totalidade das ações da Companhia.

IV - Em 01 de novembro de 2011 ocorreu sua última alteração no quadro societário direto da Companhia a qual passa a ser controlada por uma integrante do Grupo Gaia, a sociedade Gaiasec Assessoria Financeira Ltda.

A Companhia não possui: (i) participação em outras sociedades; (ii) investimentos e desinvestimentos de capital em andamento; (iii) ofertas públicas de aquisição de ações da Companhia efetuadas por terceiros ou pela Companhia com vistas à aquisição de ações de emissão de outras companhias; (iv) investimentos relevantes em outras sociedades; e (v) dependência de contratos de financiamento relevantes ao desempenho de suas atividades.

Adicionalmente, a Companhia não foi objeto de transformação ou reorganização societária nos últimos 5 (cinco) anos, com exceção das trocas de controle acionário.

Na data deste Formulário de Referência, não existe Acordo de Acionistas da Companhia.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

A companhia possuía como acionistas os Srs. Fernando Marques de Marsillac Fontes, Ricardo Binelli, Luis Gustavo Deodato de Oliveira e Edilberto Pereira, sendo que os dois primeiros eram controladores e detinham em conjunto 99,98% das ações, e os demais 0,01% cada. Em 11 de março de 2009 ocorreu a troca do controle societário da Companhia, tendo sido adquirida a totalidade das ações, das quais 237.564 (duzentas e trinta e sete mil e quinhentas e sessenta e quatro) ações foram recepcionadas pelo Sr. João Paulo dos Santos Pacífico e 122.364 (cento e vinte e dois mil e trezentas e sessenta e quatro) ações foram recepcionadas pela Sra. Carla Cristina Cavalheiro, totalizando 359.928 (trezentas e cinquenta e nove mil e novecentas e vinte e oito) ações ordinárias, representativas de 99,98% (noventa e nove inteiros e noventa e oito centésimos de por cento) do total das ações ordinárias da Companhia. As demais ações foram destinadas fiduciariamente aos conselheiros da Companhia. Com a aquisição das ações acima descritas, o Sr. João Paulo dos Santos Pacífico e a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato tornaram-se detentores de participação societária relevante no capital social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária e Reunião do Conselho de Administração realizadas concomitantemente em 11 de março de 2009, os Srs. Fernando Marques de Marsillac Fontes, Ricardo Binelli e Luis Gustavo Deodato de Oliveira foram destituídos de seus cargos no Conselho de Administração da Companhia, bem como também o foram os Srs. Luiz Fernand Gonçalves Hurel e José Adalberto de Oliveira Filho da Diretoria da Companhia, sendo eleitos os acionistas João Paulo dos Santos Pacífico para o cargo de Presidente do Conselho de Administração, Nelson Zanella dos Santos para o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração e Sergio Venditti para o cargo de Conselheiro do Conselho de Administração, e ainda, o Sr. João Paulo Pacífico foi eleito para o cargo de Diretor Presidente da Companhia, e o cargo de Diretora de Relações com Investidores da Companhia foi atribuído à Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, com mandato de 2 (dois) anos, na forma do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia.

No dia 24 de agosto de 2010, houve aumento do capital social da Companhia, recebendo um aumento de R\$ 70.700,00 (setenta mil e setecentos reais), sendo elevado ao valor de R\$ 531.700,00 (quinhentos e trinta e um mil e setecentos reais); havendo uma emissão subsequente de 70.700 (setenta mil e setecentas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 30 de agosto de 2010, o grupo econômico da Companhia passou por uma reestruturação societária, desta forma, a titularidade de 531.628 (quinhentos e trinta e um mil, seiscentos e vinte e oito) ações passou para a SYNEPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., da qual os Srs. João Paulo dos Santos Pacífico e Carla Cristina Cavalheiro Lobato são os únicos sócios e, portanto, continuam no controle da Companhia ainda que de forma indireta.

No dia 28 de abril de 2011 a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato vendeu a participação que detinha na SYNEPAR PARTICIPAÇÕES LTDA. ao Sr. João Paulo dos Santos Pacífico, de modo que este último passou a ser o único controlador da Companhia de forma indireta. Tal evento implicou na alteração da participação do Sr. João Paulo

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

dos Santos Pacífico na Companhia, passando a deter de forma indireta, não mais 66% (sessenta e seis por cento) das ações da Companhia, mas sim, a totalidade das ações da Companhia.

No dia 01 de novembro de 2011 a SYNEPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., (“SYNEPAR”) transferiu a participação que detinha na Companhia para a GAIASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., (“GAIASEC”) por meio de integralização de capital. Esta última passou a ser a única controladora da Companhia de forma direta, permanecendo o controle indireto da Companhia com o Sr. João Paulo dos Santos Pacífico, já que a SYNEPAR, controlada pelo Sr. João Paulo, é controladora da GAIASEC.

6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

Não aplicável à Companhia.

6.7 - Outras informações relevantes

Não há outras informações consideradas pelo emissor.

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas

A Companhia é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos da Lei 9.514/97, com o objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, junto aos mercados financeiro e de capitais.

Conforme o seu objeto social, a atividade da Companhia é a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização, a emissão e colocação no mercado financeiro e de capitais, de CRI ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de CRI; e, a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

7.9 - Outras informações relevantes

Não há outras informações consideradas pelo emissor.

8.1 - Descrição do Grupo Econômico

Descrever o grupo econômico em que se insere o emissor, indicando:

a. controladores diretos e indiretos:

Controlador direto: GAIASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (“GAIASEC”), com sede na Rua do Rocio, 288, CJ. 16, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 09.204.136/0001-98 e com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo -JUCESP sob o NIRE 35.221.894.984, com participação direta na Companhia no percentual de 99,97%.

Controladores indiretos:

SYNEPAR PARTICIPAÇÕES LTDA. (“SYNEPAR”), com sede na Rua do Rocio, 288, cj. 16, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 11.101.923/0001-56 e com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.223.596.891, com participação indireta na Companhia, via GAIASEC, com 99,99%.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PACÍFICO (“JOÃO”), brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n. 25.684.186 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o endereço comercial na Rua do Rócio, 288, conj. 16, Vila Olímpia, São Paulo, CEP 04.552-000, com participação indireta na Companhia, via SYNEPAR, com 99,99%.

b. controladas e coligadas:

Não há sociedades controladas e coligadas.

c. participações do emissor em sociedades do grupo:

Não há participações do emissor em sociedades do grupo.

d. participações de sociedades do grupo no emissor

99,97% das ações da Companhia estão em titularidade da GAIASEC, detendo esta o controle acionário.

e. sociedades sob controle comum

GAIASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., com sede na Rua do Rocio, 288, CJ. 16, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 09.204.136/0001-98 e com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo -JUCESP sob o NIRE 35.221.894.984; e

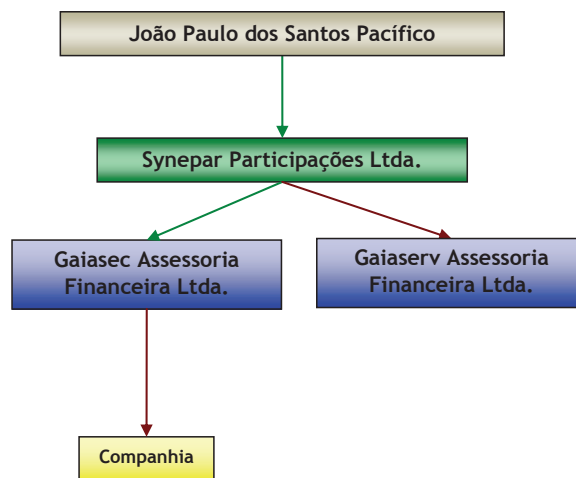
8.1 - Descrição do Grupo Econômico

GAIASERV ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., com sede na Rua do Rocio, 288, 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 12.621.628/0001-93 e com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.224.757.953.

8.2 - Organograma do Grupo Econômico

- a. controladores diretos e indiretos
- b. controladas e coligadas
- c. participações do emissor em sociedades do grupo
- d. participações de sociedades do grupo no emissor
- e. sociedades sob controle comum

A Companhia está inserida no seguinte grupo econômico:



8.3 - Operações de reestruturação

Data da operação	01/11/2011
Evento societário	Alienação e aquisição de controle societário
Descrição da operação	A sociedade GAIASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., adquiriu via integralização de capital, 99,97% (noventa e nove vírgula noventa e sete por cento) das ações da Companhia.
Data da operação	28/04/2011
Evento societário	Alienação e aquisição de controle societário
Descrição da operação	O Sr. João Paulo dos Santos Pacífico ampliou a sua participação societária na Synepar, passando a deter a totalidade do controle indireto da Companhia
Data da operação	30/08/2010
Evento societário	Outro
Descrição do evento societário "Outro"	Reestruturação do grupo econômico
Descrição da operação	Synepar passou a controlar a Companhia após a reestruturação do grupo econômico ao qual pertencia a Companhia, passando os controladores antigos a controlar de forma indireta via Synepar a Companhia.
Data da operação	12/03/2009
Evento societário	Alienação e aquisição de controle societário
Descrição da operação	Aquisição da totalidade das ações da companhia, sendo adquiridas pelo Sr. João Paulo dos Santos Pacífico 237.564 ações e pela Sra. Carla Lobato 122.364.

8.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações consideradas pelo emissor.

9.2 - Outras informações relevantes

Não há outras informações consideradas pelo emissor.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

10.1 – Condições financeiras e patrimoniais gerais

10.1 Comentários dos diretores acerca das demonstrações financeiras da Gaia Securitizadora S.A. de 2007 até o 2º

Trimestre de 2011:

A. Condições financeiras e patrimoniais em geral

A Companhia sempre operou exclusivamente com capital proprietário dos acionistas. Entre sua constituição e 2009, a empresa encontrava-se em fase pré-operacional. No segundo semestre de 2009 iniciaram-se as emissões de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI), já atingindo certo destaque com a emissão de aproximadamente R\$ 400 milhões nos primeiros 4 meses de operações.

Nos anos de 2009 e 2010, a Companhia realizou aumento de capital, pelos próprios acionistas provendo liquidez, de forma que o ativo circulante é composto por caixa depositado em CDB de baixo risco com liquidez diária.

No decorrer de 2010 a Companhia obteve um ótimo desempenho geral, obtendo resultados conforme os objetivos traçados no início do ano de 2010, dentre eles, atuar com os principais bancos de investimento do país no mercado imobiliário, como BTG Pactual, Banco Fator, Itaú BBA, Bradesco BBI e Banco do Brasil Banco de Investimentos, além de outros.

Em 2010 as operações da companhia totalizaram 1,8 bilhões de reais, distribuídos em 14 operações, tornando a Gaia Securitizadora S/A a segunda maior securitizadora do país em termos de emissões no âmbito da Instrução CVM 400¹.

No primeiro trimestre de 2011 a Companhia atuou com o objetivo de realizar operações com maior agilidade mantendo em média mais de uma operação por mês e buscar operações com maiores retornos, neste sentido a GaiaSec realizou novas emissões que juntas somam R\$ 190.591.730,00. Já no segundo trimestre de 2011, a GaiaSec realizou cinco novas emissões que juntas somaram R\$ 228.422.778,32. Assim, neste primeiro semestre a GaiaSec já realizou 70% da quantidade total de CRI emitidos em 2010, que totalizaram R\$ 419.014.508,32.

A GaiaSec continua na mesma linha de gestão e durante o primeiro semestre de 2011, utilizou somente recursos próprios, não assumiu compromissos financeiros com terceiros, nem financiamento de capital de giro.

Todas as emissões de CRI foram realizadas, pela Companhia, sob regime fiduciário, isto é, sem regresso contra a Emissora.

¹ Fonte: Comissão de Valores Mobiliários

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

No final do primeiro semestre de 2011 a GaiaSec terminou o exercício com um total de 29 CRI emitidos, totalizando mais de R\$ 2,12 bilhão em emissões.

B. Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando:

- i. Hipóteses de resgate**
- ii. Fórmula de cálculo do valor de resgate**

A estrutura de capital é constituída somente por ações ordinárias nominativas. Assim sendo, não há definições sobre hipóteses de resgate e nem de fórmulas para cálculo de valor de resgate.

C. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

O capital da companhia, desde sua constituição, é em sua totalidade próprio. Não havendo compromissos financeiros assumidos com terceiros. Não está nos planos da Companhia assumir dívidas contra terceiros.

D. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas.

Com exceção dos recebíveis imobiliários, que constituem os patrimônios separados, a Companhia não realizou investimentos em ativos circulantes ou não circulantes, desde sua constituição.

10.1 – Condições financeiras e patrimoniais gerais

E. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiência de liquidez.

Desde sua constituição, o capital da Companhia é, em sua totalidade, próprio. Não havendo compromissos financeiros assumidos com terceiros, incluindo financiamentos de capital de giro, investimentos em ativos circulantes ou não circulantes, exceção feita as obrigações assumidas decorrentes das emissões de CRI. A companhia teve dois recentes aumentos de capital social em 2010, revertendo a situação de liquidez que apresentava em 2009.

F. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

- i. Contratos de empréstimos de financiamentos relevantes**
- ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras**
- iii. Grau de subordinação entre dívidas**

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

iv. Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Ao final do exercício de 2010 a companhia, se manteve única e exclusivamente com recursos próprios, não apresentando nenhum empréstimo e/ou dívidas contraídas com terceiros.

Até 2º semestre de 2009, em fase pré-operacional, a Companhia não apresentava empréstimos e dívidas contraídas com terceiros. No exercício de 2008, a Companhia tinha um Capital a integralizar de 45 mil reais, que foram integralizados nos exercícios de 2009 e de 2010.

G. Limites de utilização dos financiamentos já contratados.

Desde sua constituição, a Companhia não contratou financiamentos de qualquer espécie.

H. Alterações significativas em cada item das demonstrações.

Com o início das operações a partir do segundo semestre de 2009, a Companhia adquiriu recebíveis imobiliários (ativos circulante e não circulante) na ordem de R\$ 394 milhões. Bem como, emitiu certificados de recebíveis imobiliários (passivos circulantes e não circulantes) de R\$ 394 milhões, lastreados nestas aquisições. Já no exercício de 2010, a Companhia fechou o ano com recebíveis imobiliários e certificados recebíveis imobiliários num montante de R\$ 911 milhões. Nos anos de 2007 e 2008, não ocorreram mudanças significativas nas demonstrações financeiras.

Atendendo a determinação da Lei n. 9.514/97, conforme demonstrações financeiras divulgadas, a companhia em 2010 alterou seus critérios contábeis em relação à apresentação do balanço da companhia, excluindo do balanço da entidade a relação de CRI's administrados, demonstrando-os como patrimônio separado.

10.2 – Resultado operacional e financeiro

a. Resultados das operações do emissor, em especial:

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

A receita do emissor decorre da prestação de serviços e de estruturação de operações de securitização e do spread gerado da compra de recebíveis imobiliários e da venda de Certificados recebíveis Imobiliários (“CRI”) lastreado pelos recebíveis. Além disso, a companhia também tem uma receita que advém da administração periódica de CRI emitidos.

ii. Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Não houve fatores externos que afetaram materialmente os resultados do emissor.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

a. resultados das operações do emissor, em especial:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A receita do emissor decorre da prestação de serviços de estruturação de operações de securitização e do *spread* gerado da compra de recebíveis imobiliários e da venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) lastreado pelos recebíveis. Além disso, a Companhia também tem uma receita que advém da administração periódica de CRI emitidos.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Não houve fatores externos que afetaram materialmente os resultados do emissor.

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

- A. introdução ou alienação de segmento operacional
- B. constituição, aquisição ou alienação de participação societária
- C. eventos ou operações não usuais

No ano de 2010, a Companhia não se envolveu em nenhum evento de alienação de segmento operacional, constituição, aquisição ou alienação de participação societária, ou ainda em operações não usuais ou diversos daqueles estabelecidos em seu objeto social.

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

Conforme Fato Relevante publicado e notas explicativas divulgadas conjuntamente com as demonstrações financeiras do exercício de 2010, a Companhia alterou os procedimentos contábeis aplicáveis às operações de securitização de recebíveis imobiliários nas quais tenha sido instituído regime fiduciário e que não tenham garantia da Companhia.

A alteração representa a adequação das demonstrações financeiras da Companhia às normas que tratam da divulgação de demonstrações financeiras independentes para as emissões de CRIs e implica na desvinculação completa das contas contábeis relativas às operações em questão, das demonstrações financeiras da Companhia.

A alteração da prática contábil em questão objetiva que as demonstrações financeiras da Companhia passem a refletir a total independência e autonomia existentes entre o patrimônio separado, instituído pela Lei 9.514/97, e o patrimônio da Companhia e a real situação patrimonial da Companhia. No segundo trimestre de 2011, a Companhia não realizou qualquer modificação em suas práticas contábeis.

10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor

Como forma de assegurar a elaboração e divulgação de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores adotaram controles internos adequados, já que todas as demonstrações preparadas não apresentaram imperfeições nem recomendações dos auditores independentes.

10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

Todos os itens relevantes da empresa nos exercícios sociais até o 2º trimestre de 2011 foram evidenciados em suas respectivas demonstrações financeiras, e não existem ativos e passivos detidos pela Companhia, contratos, responsabilidades, ou quaisquer outros componentes que não tenham sido devidamente discriminados nas demonstrações. Assim, não se aplica nenhum comentário ou descrição sobre esses possíveis elementos

10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável

10.10 - Plano de negócios

Em relação ao plano de negócios, os diretores não fizeram e nem demonstraram pretensão de fazer: investimentos, adquirir qualquer tipo de imóvel, maquinário, patentes ou ativos de qualquer espécie, e nem lançar novos produtos e serviços. Sendo que não é possível que qualquer alteração no plano de negócios venha a afetar a capacidade produtiva da empresa.

11.1 - Projeções divulgadas e premissas

De acordo com a Instrução da CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa.

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

Segundo a Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, estando os Conselheiros e Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

a) Atribuições de cada órgão e comitê:

ASSEMBLEIA GERAL - Assembleia Geral tem poder para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar conveniente à sua defesa e desenvolvimento, observadas as competências específicas dos demais órgãos de administração da Companhia.

A representação do Acionista na Assembleia Geral se dará nos termos do § 1º do artigo 126 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, desde que o respectivo instrumento de procuração tenha sido entregue na sede social da Companhia com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do horário para o qual estiver convocada a Assembleia. Se o instrumento de representação for apresentado fora do prazo de antecedência acima mencionado, este somente será aceito com a concordância do Presidente da Assembleia.

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, não computados os votos em branco com exceção das seguintes matérias que somente poderão ser consideradas aprovadas em Assembleia Geral quando tiverem o voto favorável de Acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das ações ordinárias emitidas pela Companhia:

I - alteração de quaisquer das disposições do Estatuto Social que envolva (a) alteração do objeto social da Companhia, inclusive para a inclusão da prática de novas atividades econômicas, e (b) mudança da forma de funcionamento dos órgãos de administração e seu modo de atuação na condução da administração da Companhia;

II - operações de fusão, incorporação ou cisão da Companhia, ou ainda sua liquidação ordinária;

III - incorporação, pela Companhia: (a) de outra sociedade ou (b) de parcela de patrimônio de outra sociedade;

IV - criação de ações preferenciais ou aumento de classe de ações preferenciais sem guardar proporções com as demais;

V - resgate ou amortização de ações;

VI - redução do capital social;

VII - dissolução da Companhia.

A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social da Companhia, a fim de serem discutidos os assuntos previstos em lei e, extraordinariamente quando convocada, a fim

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

de discutirem assuntos de interesse da Companhia, ou ainda quando as disposições do Estatuto Social ou da legislação vigente exigirem deliberações dos Acionistas, devendo ser convocada: a) por iniciativa do Presidente do Conselho de Administração ou a pedido da maioria de seus membros; ou, b) pelo Conselho Fiscal ou pelos Acionistas, nos casos previstos em lei. Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto. Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia será instalada por qualquer um dos administradores da Companhia, que a presidirá.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO - Compete ao Conselho de Administração, além das matérias elencadas pela legislação vigente:

- I - fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;
- II - eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração mensal;
- III - fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando os livros e papéis da Companhia, seus contratos formalizados ou em vias de celebração, bem como solicitar informações sobre quaisquer outros atos;
- IV - convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando julgar conveniente, ou nos casos em que a convocação é determinada pela lei ou pelo presente Estatuto Social, a Assembleia Geral Extraordinária;
- V - manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- VI - escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;
- VII - aprovar a alteração do endereço da sede social da Companhia, bem como a abertura de filiais, escritórios ou representações;
- VIII - autorizar a Companhia a adquirir suas próprias ações, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações mantidas em tesouraria;
- IX - autorizar a alienação ou oneração de elemento do ativo permanente da Companhia;
- X - autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações à terceiros, exceto quando realizada no curso normal dos negócios;
- XI - autorizar a tomada de empréstimos e financiamentos pela Companhia; e,
- XII - autorizar a emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários (a) que não contem com a instituição de regime fiduciário, e/ou (b) que contem com garantia flutuante outorgada pela Companhia.

DIRETORIA - Os membros da Diretoria possuem amplos poderes para representar a Companhia ativa e passivamente, gerir seus negócios, praticar todos os atos necessários para a realização de operações relacionadas com o objeto social descrito neste Estatuto Social, conforme normas e diretrizes determinadas pelo Conselho de Administração, podendo para este fim, contrair empréstimos e financiamentos, adquirir, alienar e constituir ônus reais sobre bens e direitos da Companhia, definir a política de cargos e salários dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia. A Diretoria será composta por 03 (três) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo um Diretor Presidente, um Diretor de Relação com Investidores e um Diretor sem designação específica. Para o exercício da função de membro da Diretoria, poderão ser contratados profissionais para este fim específico, ou ainda membros do Conselho de Administração.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

Compete ainda à Diretoria, autorizar a emissão e colocação junto ao mercado financeiro e de capitais de CRI ou quaisquer outros valores mobiliários que não dependam de aprovação da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, devendo, para tanto, tomar todas as medidas necessárias para a implementação destas operações.

CONSELHO FISCAL (NÃO PERMANENTE) - Compete ao Conselho Fiscal as atribuições impostas por lei.

b) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, e de criação dos comitês:

Item de preenchimento facultativo não informado.

c) mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê:

Item de preenchimento facultativo não informado.

d) em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais:

A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada: (i) pela assinatura do Diretor Presidente, agindo isoladamente; (ii) por assinaturas conjuntas de 02 (dois) Diretores; (iii) por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou, (iv) por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.

A Companhia poderá ser representada por apenas 01 (um) membro da Diretoria, ou ainda por apenas 01 (um) Procurador com poderes especiais, perante repartições públicas, sociedades de economia mista, empresas públicas e concessionárias de serviços públicos:

I - em atos que não acarretem em criação de obrigações para a Companhia;

II - no exercício do cumprimento de obrigações tributárias, para-fiscais e trabalhistas; e,

III - na preservação de seus direitos em processos administrativos.

A representação ativa e passiva da Companhia em Juízo, para receber citação ou notificação, prestar depoimento pessoal ou atos análogos, caberá ao Diretor Presidente e, na sua ausência, a qualquer um dos Diretores.

O Diretor Presidente possui amplos poderes para outorgar procuração e representar isoladamente a Companhia. Sendo que, em relação aos demais diretores, a representação e a outorga de procuração em nome da Companhia dependem de atos conjuntos de dois diretores.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

Excetuado o que se refere ao Diretor de Relações com Investidores, cujas atribuições e responsabilidades são conferidas pela legislação pertinente, não há distinção de atribuições entre os demais diretores da Companhia.

O Diretor de Relações com Investidores, de acordo com o estatuto social, tem competência para representar a Companhia perante a Comissão de Valores Econômicos, o Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais; representar a Companhia junto a seus investidores e acionistas; e manter atualizado o registro de Companhia Aberta.

Compete ao Diretor de Relações com Investidores:

I - representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais;

II - representar a Companhia junto a seus investidores e acionistas; e,

III - manter atualizado o registro de Companhia Aberta.

e) mecanismos de avaliação de desempenho dos membros do conselho de administração, dos comitês e da diretoria:

Item de preenchimento facultativo não informado.

12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76

Exercício Social	Publicação	Jornal - UF	Datas
31/12/2010	Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado de São Paulo - SP	31/03/2011
		O Dia - SP	31/03/2011
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado de São Paulo - SP	02/06/2011
		O Dia - SP	02/06/2011
31/12/2009	Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado de São Paulo - SP	06/04/2010
		O Dia - SP	02/04/2010
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado de São Paulo - SP	16/07/2010
		O Dia - SP	16/07/2010
31/12/2008	Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado de São Paulo - PR	01/04/2009
		Indústria e Comércio - PR	31/03/2009
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado de São Paulo - SP	16/07/2010
		O Dia - SP	16/07/2010

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal

Nome CPF	Idade Profissão	Orgão administração Cargo eletivo ocupado	Data da eleição		Prazo do mandato Foi eleito pelo controlador
			Data de posse		
Outros cargos e funções exercidas no emissor					
Flávio Scarpelli de Souza 293.224.508-27	30 Administrador de Empresa	Pertence apenas à Diretoria 12 - Diretor de Relações com Investidores	30/04/2011 30/04/2011		AGO 2013 Sim
Fernanda Mazzoneito 323.388.448-66	27 Administradora de Empresa	Pertence apenas à Diretoria Diretora sem designação específica	30/04/2011 30/04/2011		AGO 2013 Sim
Nelson Zanella dos Santos 205.914.628-34	60 Administrador de Empresas	Pertence apenas ao Conselho de Administração 21 - Vice Presidente Cons. de Administração	30/04/2011 30/04/2011		AGO 2013 Sim
Sergio Venditti 529.896.748-53	58 Contador	Pertence apenas ao Conselho de Administração 22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2011 30/04/2011		AGO 2013 Sim
João Paulo dos Santos Pacifico 267.616.938-61	32 Engenheiro	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração 30 - Presidente do C.A. e Diretor Presidente	30/04/2011 30/04/2011		AGO 2013 Sim

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações

Flávio Scarpelli de Souza - 293.224.508-27

Ingressou na Gaia Securitizadora no ano de 2009.

Coordenador dos processos de securitização na Matone Securitizadora de 2008 a 2009. Não houve qualquer das condenações referidas na Instrução CVM 480/2009.

Fernanda Mazzoneito - 323.388.448-66

Atuou como coordenadora associada da área de investimentos residenciais e co-incorporação da RB Capital Realty S.A. - de (09/2008) à (05/2010)

Trabalhou na RB Capital Securitizadora S.A. como analista de sênior da estruturação - de (07/2007) à (08/2008)

Trabalhou na Rio Bravo Investimentos como analista de investimentos da tesouraria - de (06/2006) à (07/2007). Não houve qualquer das condenações referidas na Instrução CVM 480/2009.

Nelson Zanella dos Santos - 205.914.628-34

Formulário de Referência - 2011 - GAIA SECURITIZADORA S/A

Conselheiro na EZ Foods (empresa pertencente ao grupo das empresas Sadia, Accor e Martins Atacadista) - 2000-2003

Diretor de Logística e Supply Chain por 9 anos de empresas - Votorantim, Sadia e AMBEV - 1987-2005

Vice Presidente da Panamco – Coca Cola (empresa responsável pelas operações para a América Latina com sede no México) - 1983-1996

Conselheiro da WWCML - World Wide Council Manufacturing and Logistics of Coca Cola - 1992-1996. Não houve qualquer das condenações referidas na Instrução CVM 480/2009.

Sergio Venditti - 529.896.748-53

KPMG Auditores Independentes (1975 a 1981).

Indústria de Pneumáticos Firestone Ltda, (1982 a 1989) - Gerente Financeiro.

Concretex S/A (1989 a 1994) - Gerente Adm. Financeiro

SpA Contadores Especializados S/C - desde 1988 - Sócio. Não houve qualquer das condenações referidas na Instrução CVM 480/2009.

João Paulo dos Santos Pacifico - 267.616.938-61

atuou como diretor de relações com Investidores e de estruturação da Matone Securitizadora S.A. – de (junho/2008) à (março/2009)

foi vice-presidente do Banco Standard de Investimentos S.A. – de (março/2008) à (maio/2008)

foi diretor de relações com Investidores e diretor operacional da Rio Bravo Securitizadora S.A. – de (março/2003) à (março/2008)

foi diretor financeiro da Associação Gaia Revida - de (janeiro/2004) à (março/2008)

trabalhou na Rio Bravo Investimentos como analista de investimentos de fundos de participações - de (novembro/1999) à (março/2003). Não houve qualquer das condenações referidas na Instrução CVM 480/2009.

12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui comitês.

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2011 - Valores Anuais				
				Total
Nº de membros				0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore				0,00
Benefícios direto e indireto				0,00
Participações em comitês				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus				0,00
Participação de resultados				0,00
Participação em reuniões				0,00
Comissões				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				0,00
Cessação do cargo				0,00
Baseada em ações				0,00
Observação				
Total da remuneração				0,00

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Valores anuais

Nº de membros
Valor da maior remuneração(Reais)
Valor da menor remuneração(Reais)
Valor médio da remuneração(Reais)

13.13 - Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e a indicação do percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, todos os administradores da Companhia renunciaram ao direito de receber pró-labore ou qualquer tipo de remuneração em razão das funções que exercem na Companhia.

13.16 - Outras informações relevantes

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, todos os administradores da Companhia renunciaram ao direito de receber pró-labore ou qualquer tipo de remuneração em razão das funções que exercem na Companhia.

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista	CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas		Ações preferenciais %	Última alteração	Total ações %
			Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)			
Detalhamento por classes de ações (Unidades)							
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)		Ações %				
GAIASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.							
09.204.136/0001-98		Não	99,97000000%	0	0,00000000%	01/11/2011	99,97000000%
	531.592						531.592
OUTROS				0	0,00000000%		0,03000000%
	108						108
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:							
	0		0,00000000%	0	0,00000000%		0,00000000%
TOTAL	531.700		100,00000000%	0	0,00000000%		100,00000000%
							531.700

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	Composição capital social	
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
CARLA CRISTINA CAVALHEIRO LOBATO						
245.976.618-16	brasileira-SP	Não	Não			
181.457	34,000000	0	0,000000	181.457		34,000000
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000000				
JOAO PAULO DOS SANTOS PACIFICO						
267.616.938-61	br-SP	Não	Sim			
352.240	66,000000	0	0,000000	352.240		66,000000
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000000				
OUTROS						
0	0,000000	0	0,000000	0		0,000000
TOTAL	533.697	100,000000	0	533.697		100,000000



15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA	CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	Total ações %
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Composição capital social	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
GAIASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.						
CPF/CNPJ acionista						
09.204.136/0001-98						
OUTROS	5	0,010000	0	0,000000	5	0,010000
SYNEPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.						
11.101.923/0001-56						
CPF/CNPJ acionista						
Não						
04/05/2011						
99.995						
99,990000						
0						
0,000000						
99.995						
99,990000						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000000				
TOTAL	100.000	100,000000		0	100.000	100,000000

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	Total ações %	
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Composição capital social	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
SYNEPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.						
CPF/CNPJ acionista						
11.101.923/0001-56						
João Paulo dos Santos Pacifico						
267.616.938-61						
Não						
Não						
533.696	99,990000	0	0,000000	533.696	99,990000	
Classe ação						
Qtde. de ações (Unidades)						
Ações %						
TOTAL	0	0,000000				
OUTROS						
1	0,010000	0	0,000000	1	0,010000	
TOTAL						
533.697	100,000000	0	0,000000	533.697	100,000000	

15.3 - Distribuição de capital

Data da última assembléia / Data da última alteração	01/11/2011
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	3
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000000%
Total	0	0,000000%

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sergio Venditti	01/04/2009	2.000,00	2.000,00	Não é possível.	indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato Conselho da Companhia							
Garantia e seguros Prestação de Serviços contábeis.							
Rescisão ou extinção Não há							
Natureza e razão para a operação aviso prévio de 60 dias							
Gaiasec Assessoria Financeira	10/08/2009	23.710,80	11.855,40	23.710,80	24 (vinte e quatro) meses renováveis.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato pertencente ao mesmo grupo econômico da Emissora							
Garantia e seguros administração de recebíveis imobiliários, atuando a GaiáSec Assessoria na qualidade de servicer secundário, sendo um relativo à 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão.							
Rescisão ou extinção Não há.							
Natureza e razão para a operação Aviso prévio de trinta dias.							
Gaiasec assessoria Financeira Ltda.	09/09/2009	41.795,52	20.897,76	41.795,52	24 (vinte e quatro) meses renováveis.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato pertencente ao mesmo grupo econômico.							
Garantia e seguros administração de recebíveis imobiliários, atuando a GaiáSec Assessoria na qualidade de servicer secundário relativo à 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão							
Rescisão ou extinção Não há.							
Natureza e razão para a operação Aviso prévio de trinta dias.							

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

As transações entre as partes relacionadas descritas no item 16.2 foram celebradas sempre considerando o curso habitual das atividades das partes e as condições equânimes de mercado. Neste sentido, verificou-se na realização de referidas transações que os termos e condições estabelecidos sempre se encontravam de acordo com as melhores práticas de mercado e os praticados pelas respectivas partes com terceiros, em especial para fins de precificação.

Além do disposto acima, todos os contratos firmados com partes relacionadas foram celebrados com declarações das respectivas partes que pretendem minimizar os possíveis conflitos de interesses existentes e oferecem conforto às partes interessadas com relação ao objeto contratado, bem como os instrumentos contratuais contam com cláusulas comuns a todo contrato que permitem o término da relação contratual na ocorrência de determinados fatos, os quais foram detalhados no item 16.2. deste Formulário de Referência.

Por fim, importante ainda salientar que, no que se referem aos contratos celebrados com Gaiasec Assessoria Financeira Ltda., os contratos celebrados tem por escopo a prestação de serviço de servicer secundário pela empresa à Companhia observam os mesmos termos e condições do contrato celebrado com o servicer primário.

17.1 - Informações sobre o capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reals)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
24/08/2010	531.700,00		531.700	0	531.700
Tipo de capital	Capital Subscrito				
24/08/2010	531.700,00		531.700	0	531.700
Tipo de capital	Capital Integralizado				
24/08/2010	531.700,00		531.700	0	531.700

17.2 - Aumentos do capital social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação	
10/07/2007	AGE	10/07/2007	100.000,00	Subscrição particular	100.000	0	100.000	100,00000000	1,00	R\$ por Unidade	
Critério para determinação do preço de emissão utilizou-se o valor do patrimônio líquido de cada ação para a determinação do preço de emissão, bem como a manutenção da participação dos acionistas no capital social.											
Forma de integralização a integralização foi realizada de acordo com Boleim de Subscrição.											
28/03/2008	AGO/E	28/03/2008	160.000,00	Subscrição particular	160.000	0	160.000	80,00000000	1,00	R\$ por Unidade	
Critério para determinação do preço de emissão utilizou-se o valor do patrimônio líquido de cada ação para a determinação do preço de emissão, bem como a manutenção da participação dos acionistas no capital social.											
Forma de integralização a integralização foi realizada de acordo com Boleim de Subscrição.											
19/08/2009	AGE	19/08/2009	101.000,00	Subscrição particular	101.000	0	101.000	28,05555555	1,00	R\$ por Unidade	
Critério para determinação do preço de emissão utilizou-se o valor do patrimônio líquido de cada ação para a determinação do preço de emissão, bem como a manutenção da participação dos acionistas no capital social.											
Forma de integralização a integralização foi realizada de acordo com Boleim de Subscrição.											
24/08/2010	AGE	30/08/2010	70.700,00	Subscrição particular	70.700	0	70.700	15,33622560	1,00	R\$ por Unidade	
Critério para determinação do preço de emissão utilizou-se o valor do patrimônio líquido de cada ação para a determinação do preço de emissão, bem como a manutenção da participação dos acionistas no capital social.											
Forma de integralização a integralização foi realizada de acordo com Boleim de Subscrição.											

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4º Emissão 9ª Série
Data de emissão	11/05/2010
Data de vencimento	11/04/2015
Quantidade (Unidades)	389
Valor total (Reais)	116.975.023,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. Remuneração: IGP-M + 7,7% a.a.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 3ª Emissão 1ª Série
Data de emissão	27/11/2009
Data de vencimento	28/12/2017
Quantidade (Unidades)	54
Valor total (Reais)	18.360.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. Remuneração: IGPM + 12% aa.
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 5ª Série
Data de emissão	28/01/2010
Data de vencimento	02/12/2014
Quantidade (Unidades)	20
Valor total (Reais)	20.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A Devedora poderá realizar o pagamento antecipado integral da Cédula de Crédito Bancário lastro da oferta, pelo maior valor apurado entre: (a) o montante devido; e (b) o fluxo remanescente da Cédula de Crédito Bancário, trazido a valor presente utilizando-se uma taxa de desconto equivalente à taxa de mercado vigente à época do pagamento antecipado. Na ocorrência disto, a Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Pavarini DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>Remuneração: IPCA + 9,7% aa.</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 3ª Série
Data de emissão	15/12/2009
Quantidade (Unidades)	339
Valor total (Reais)	101.869.500,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, os CRI foram pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	<p>Pavarini DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 4ª Série
Data de emissão	15/12/2009
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	12.596.000,00
Restrição a circulação	Não

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, os CRI foram pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pavarini DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 1ª Emissão 1ª Série
Data de emissão	10/08/2009
Data de vencimento	10/09/2038
Quantidade (Unidades)	67
Valor total (Reais)	20.334.500,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. Nos casos de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, será pago o valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de juros remuneratórios, na data do evento, de forma pro rata die.
Outras características relevantes	Pavarini DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. Remuneração: TR + 11% aa.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Identificação do valor mobiliário	CRI da 1ª Emissão 2ª Série
Data de emissão	10/08/2009
Data de vencimento	10/09/2038
Quantidade (Unidades)	13
Valor total (Reais)	4.166.506,50
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. Nos casos de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, será pago o valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de juros remuneratórios, na data do evento, de forma pro rata die.
Outras características relevantes	Pavarini DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. Remuneração: TR + 14% aa.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 1ª Série
Data de emissão	09/09/2009
Data de vencimento	09/04/2021
Quantidade (Unidades)	239
Valor total (Reais)	71.766.681,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. Nos casos de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, será pago o valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de juros remuneratórios, na data do evento, de forma pro rata die.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Pavarini DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>Remuneração: IGP-M + 9,15% aa.</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 2ª Série
Data de emissão	09/09/2009
Data de vencimento	09/04/2021
Quantidade (Unidades)	45
Valor total (Reais)	13.669.875,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. Nos casos de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, será pago o valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de juros remuneratórios, na data do evento, de forma pro rata die.
Outras características relevantes	<p>Pavarini DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>Remuneração: IGP-M + 14% aa.</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 4ª Emissão 1ª Série
Data de emissão	10/12/2009
Data de vencimento	20/12/2014

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Quantidade (Unidades)	54
Valor total (Reais)	18.252.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. Remuneração: IGPM + 10% aa.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 4ª Emissão 3ª Série
Data de emissão	15/12/2009
Data de vencimento	15/12/2012
Quantidade (Unidades)	343
Valor total (Reais)	102.906.860,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>Remuneração: 94% DI Over</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 4ª Emissão 4ª Série
Data de emissão	15/12/2009
Data de vencimento	15/12/2012
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	27.356.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>Remuneração: 94% DI Over</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 5ª Série
Data de emissão	30/03/2010

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Quantidade (Unidades)	40
Valor total (Reais)	53.359.316,13
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, os CRI foram pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 6ª Série
Data de emissão	05/05/2010
Quantidade (Unidades)	35
Valor total (Reais)	35.014.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, os CRI foram pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 6ª Série
Data de emissão	09/03/2010
Data de vencimento	29/03/2012
Quantidade (Unidades)	269
Valor total (Reais)	81.495.895,68
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pavarini DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. Remuneração: 11,5% aa.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI da 2ª Emissão 7ª Série
Data de emissão	09/03/2010
Data de vencimento	29/03/2027
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	4.289.410,77
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Hipótese e cálculo do valor de resgate mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

Outras características relevantes Pavarini DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.
Remuneração: 11,5% aa.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 10ª Série
Data de emissão	11/05/2010
Data de vencimento	11/08/2016
Quantidade (Unidades)	138
Valor total (Reais)	41.615.970,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGP-M + 12% a.a</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 7ª Série
Data de emissão	10/07/2010
Data de vencimento	10/05/2025
Quantidade (Unidades)	283
Valor total (Reais)	87.321.065,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, acrescido de eventual multa, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>Remuneração: IGP-DI + 7,95% a.a.</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 8ª Série
Data de emissão	10/07/2010

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Data de vencimento	10/05/2025
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	15.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, acrescido de eventual multa, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. Remuneração: IGP-DI + 12% a.a.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 11ª Série
Data de emissão	07/10/2010
Data de vencimento	07/09/2027
Quantidade (Unidades)	103
Valor total (Reais)	103.224.615,19
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGP-DI + 8,2% aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 15ª Série
Data de emissão	01/10/2010
Data de vencimento	01/09/2016
Quantidade (Unidades)	53
Valor total (Reais)	17.755.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, acrescido de multa, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGPM + 10% aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 12ª Série
Data de emissão	23/11/2010

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Data de vencimento	23/05/2016
Quantidade (Unidades)	51
Valor total (Reais)	15.434.149,38
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. IGP-M + 7,8% a.a.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 13ª Série
Data de emissão	30/03/2010
Data de vencimento	23/10/2017
Quantidade (Unidades)	10
Valor total (Reais)	3.055.219,30
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>TR + 11,5% a.a.</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 14ª Série
Data de emissão	30/03/2010
Data de vencimento	23/09/2020
Quantidade (Unidades)	10
Valor total (Reais)	3.009.897,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGP-M + 12,0% a.a.</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 16ª Série
Data de emissão	14/12/2010

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Data de vencimento	14/01/2016
Quantidade (Unidades)	1.000
Valor total (Reais)	300.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. CDI + 1,3% aa

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 17ª Série
Data de emissão	19/11/2010
Data de vencimento	19/11/2014
Quantidade (Unidades)	270
Valor total (Reais)	81.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGP-M + 7,8% aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 18ª Série
Data de emissão	19/11/2010
Data de vencimento	19/11/2014
Quantidade (Unidades)	30
Valor total (Reais)	9.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGP-M + 7,8% aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 19ª Série
Data de emissão	26/11/2010

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Data de vencimento	21/12/2012
Quantidade (Unidades)	760
Valor total (Reais)	228.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. 11,36% aa

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 20ª Série
Data de emissão	23/12/2010
Data de vencimento	23/12/2015
Quantidade (Unidades)	155
Valor total (Reais)	46.634.385,00
Restrição a circulação	Slm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 400, o valor mínimo de investimento é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois da obtenção do registro definitivo junto a CVM.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>Os CRI poderão ser resgatados, em sua totalidade pela Emissora, caso ocorra o indeferimento do registro dos CRI, bem como mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos.</p> <p>A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>94% DI Over</p>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 21ª Série
Data de emissão	14/01/2011
Data de vencimento	14/01/2016
Quantidade (Unidades)	75
Valor total (Reais)	22.500.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos.</p> <p>A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGP-M + 10,00% aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 22ª Série
Data de emissão	04/01/2011
Data de vencimento	04/05/2016
Quantidade (Unidades)	50
Valor total (Reais)	50.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGP-DI + 10,50% aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 23ª Série
Data de emissão	14/01/2011

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Data de vencimento	02/04/2025
Quantidade (Unidades)	40
Valor total (Reais)	73.298.874,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. TR + 10,70% aa

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 24ª Série
Data de emissão	20/04/2011
Data de vencimento	20/04/2023
Quantidade (Unidades)	42
Valor total (Reais)	42.420.715,68
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, acrescido de multa, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Planner Trustee DTVM. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGP-M + 8,5% aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 25ª Série
Data de emissão	24/03/2011
Data de vencimento	24/08/2026
Quantidade (Unidades)	122
Valor total (Reais)	36.730.052,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IPCA + 9,5% aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 26ª Série
Data de emissão	24/03/2011

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Data de vencimento	24/08/2026
Quantidade (Unidades)	26
Valor total (Reais)	8.062.704,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. IPCA + 11% aa

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 27ª Série
Data de emissão	18/04/2011
Data de vencimento	18/09/2026
Quantidade (Unidades)	32
Valor total (Reais)	32.598.688,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Planner Trustee DTVM. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IPCA + 10,5% aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 28ª Série
Data de emissão	11/06/2011
Data de vencimento	11/06/2030
Quantidade (Unidades)	130
Valor total (Reais)	43.001.787,40
Restrição a circulação	Slm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	<p>Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii)- exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IGP-M + 9,0% aa</p>

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
-------------------------	--

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 29ª Série
Data de emissão	11/06/2011
Data de vencimento	11/06/2030
Quantidade (Unidades)	127
Valor total (Reais)	42.065.718,51
Restrição a circulação	SIIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. IGP-M + 9,0% aa

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 30ª Série
Data de emissão	11/06/2011
Data de vencimento	11/06/2011
Quantidade (Unidades)	45
Valor total (Reais)	15.011.912,70
Restrição a circulação	SIIm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. IGP-M + 11,5% aa

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 5ª Emissão 3ª Série
Data de emissão	25/05/2011
Data de vencimento	25/09/2026
Quantidade (Unidades)	37
Valor total (Reais)	37.055.500,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Outras características relevantes	<p>Planner Trustee DTVM. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IPCA + 13,5%aa</p>
<hr/>	
Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI 5ª Emissão 4ª Série
Data de emissão	15/06/2011
Data de vencimento	15/02/2019
Quantidade (Unidades)	14
Valor total (Reais)	14.029.533,44
Restrição a circulação	Slm
Descrição da restrição	Por se tratar de uma oferta no âmbito da Instrução CVM 476, o valor mínimo de investimento é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o CRI somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	<p>Planner Trustee DTVM. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.</p> <p>IPCA + 12%aa</p>

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
-------------------------	--

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Identificação do valor mobiliário	CRI 4ª Emissão 2ª Série
Data de emissão	17/12/2009
Data de vencimento	14/08/2015
Quantidade (Unidades)	34
Valor total (Reais)	11.723.200,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	mediante deliberação da totalidade dos detentores dos CRI em Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas no termo de securitização de créditos. A companhia poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses em que ocorrer a antecipação do fluxo dos créditos imobiliários, caso ocorra a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, estes serão pré-pagos pelo seu valor a mercado, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Outras características relevantes	Pentágono DTVM S/A. Nos termos do art. 13 da Lei 9.514, ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe: (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado; (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça; (iii) exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado; (iv) promover, na forma do Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado; (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária. Remuneração: IGP-DI + 12% a.a.

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação

Os CRI são admitidos para negociação no mercado de balcão organizado da CETIP e da BMF&Bovespa.

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros

Os valores mobiliários de emissão da Companhia são negociados apenas no Brasil.

18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor

Não houve, salvo as relacionadas no item 18.5.

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

A Companhia procura estruturar-se com intuito de garantir elevados padrões de conduta com transparência, precisão e tempestividade, a serem compulsoriamente observados pelos Administradores (conselheiros de administração e diretores), pelos Acionistas Controladores, pelos Conselheiros Fiscais (quando instalado o Conselho Fiscal), pelos integrantes dos demais Órgãos com Funções Técnicas e Consultivas existentes ou que venham a ser criados pelo Estatuto Social da Companhia, a fim de adequar a política interna aos princípios de transparência e boas práticas de conduta no uso e divulgação de Informações Relevantes da Companhia, de modo que as exigências das normas vigentes sejam observadas.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE ATO E FATO RELEVANTE

A Política de Divulgação de Ato e Fato Relevante, (adiante denominada simplesmente “Política”), tem por objeto o estabelecimento de elevados padrões de conduta e transparência, a serem compulsoriamente observados pelos Administradores (conselheiros de administração e diretores), pelos Acionistas Controladores, pelos Conselheiros Fiscais (quando instalado o Conselho Fiscal), pelos integrantes dos demais Órgãos com Funções Técnicas e Consultivas existentes ou que venham a ser criados pelo Estatuto Social da Companhia.

As pessoas citadas acima devem firmar o respectivo Termo de Adesão à presente Política, na forma do artigo 16, § 1º da Instrução CVM n. 358/02 e conforme o modelo do Anexo I do presente instrumento, o qual ficará arquivado, na sede da Companhia, com as respectivas qualificações, de Pessoas Jurídicas ou Pessoas Físicas.

Todas as pessoas sujeitas à presente Política deverão pautar a sua conduta em conformidade com os valores da boa-fé, lealdade e veracidade.

DEVER DE DIVULGAR ATO OU FATO RELEVANTE

A divulgação e comunicação de Ato ou Fato Relevante, de responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores, têm por objetivo assegurar aos investidores a disponibilidade, em tempo hábil das informações necessárias para as suas decisões de investimento, assegurando sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que os Valores Mobiliários sejam admitidos à negociação, impedindo assim o uso indevido de informações privilegiadas no mercado de valores mobiliários pelas pessoas que a elas tenham acesso, em detrimento dos investidores em geral, do mercado e da própria Companhia.

Os Acionistas Controladores, Administradores, membros do Conselho Fiscal (quando instalado) e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, deverão comunicar qualquer Ato ou Fato Relevante de que tenham conhecimento ao Diretor de Relações com Investidores, que promoverá sua divulgação. Caso as pessoas mencionadas tenham conhecimento pessoal de Ato ou Fato Relevante e constatem a omissão do Diretor de Relações com Investidores somente se eximirão de responsabilidade caso comuniquem imediatamente o Ato ou Fato Relevante à CVM.

O Diretor de Relações com Investidores deverá divulgar nos jornais utilizados habitualmente pela Companhia e comunicar à CVM, Ato ou Fato Relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios.

EXCEÇÃO À IMEDIATA DIVULGAÇÃO

Os Administradores e Acionistas Controladores poderão submeter prontamente à CVM a sua decisão de manter em sigilo Atos ou Fatos Relevantes devendo, nesse caso, submeter, confidencialmente, sua decisão ao Presidente da CVM.

DEVER DE GUARDAR SIGILO

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

Os Acionistas Controladores, Administradores, membros do Conselho Fiscal (quando instalado), membros dos demais Órgãos com Funções Técnicas ou Consultivas da Companhia, de sua Controladora e de suas Sociedades Controladas, criados por disposição estatutária, e empregados da Companhia, deverão: (i) guardar sigilo sobre qualquer informação que ainda não tenha sido divulgada ao público investidor, originada de ato ou fato relevante, ressalvada a revelação da informação quando necessária para a Companhia conduzir seus negócios de maneira eficaz e, ainda, somente se não houver motivos ou indícios para presumir que o receptor da informação a utilizará erroneamente (ii) zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, respondendo solidariamente com estes na hipótese de descumprimento; (iii) abster-se de recomendar ou de qualquer forma sugerir que qualquer pessoa compre, venda ou retenha os Valores Mobiliários referentes às informações privilegiadas; (iv) abster-se de negociar com os Valores Mobiliários referentes às informações privilegiadas por 24 (vinte e quatro) horas após as mesmas terem sido divulgadas ao público investidor; (v) advertir a quem se verificar a necessidade de revelar a informação privilegiada, sobre a responsabilidade de todos pelo cumprimento do dever de sigilo e pela proibição legal de que se utilizem de tal informação para obter vantagem mediante negociação com os Valores Mobiliários; (vi) comunicar a informação privilegiada a que tiverem acesso ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, que a manterá sob o devido sigilo e não a utilizará para obter vantagem mediante negociação com os Valores Mobiliários a que se refira a informação privilegiada.

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Não serão considerados como Atos ou Fatos Relevantes a emissão, distribuição, recompra, revenda, resgate ou qualquer outra forma de negociação ordinária de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, emitidos pela Companhia nos termos da Lei no 9.514/97, por estarem diretamente afetos a consecução do objeto social da Companhia disciplinado em seu Estatuto Social, bem como a aquisição, pela Companhia, de créditos imobiliários para vinculação ao lastro nas emissões de CRIs, independentemente de valor ou condições da respectiva negociação.

Estão excluídas das disposições deste Capítulo, qualquer negociação extraordinária de CRIs, que não tenha como finalidade a consecução do objeto social da Companhia, para as quais aplicar-se-ão todas as demais condições da presente Política.

Esta Política foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e qualquer alteração ou revisão deverá ser submetida ao mesmo Conselho.

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

A implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações da Companhia são responsabilidades do Diretor de Relações com Investidores, Sr. Flávio Scarpelli de Souza.

22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Exceto pelas operações informadas no presente Formulário de Referência, não houve outra aquisição ou alienação de ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve.

22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não há contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas além daqueles já descritos no corpo deste Formulário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

- Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



GAIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF n. 07.587.384/0001-30

NIRE 35.300.369.149

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADAS CONCOMITAMENTE EM 30 DE ABRIL DE 2011**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** 30 (trinta) de abril de 2011, às 10:00 horas, na sede da Gaia Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua do Rocio, 288, cj. 15, 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000.
2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada a publicação do "Edital de Convocação" e dos demais avisos, de acordo com o facultado, respectivamente, pelo §4º do art. 124 e pelo §5º do art. 133 da Lei 6.404/76, considerando que a totalidade dos acionistas estava presente e que as Demonstrações Financeiras da Companhia foram publicadas 1 (um) mês antes da presente Assembleia.
3. **MESA:** Sr. João Paulo dos Santos Pacifico, presidente; Sr. Sérgio Venditti, secretário.
4. **ORDEM DO DIA:** I. **ORDINÁRIA:** (i) Aprovação do Relatório Anual da Diretoria, o Balanço Patrimonial e as demais Demonstrações Financeiras da Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31.12.10; (ii) deliberação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31.12.10 e a distribuição de dividendos, e, (iii) reeleição dos membros do Conselho de Administração. II. **EXTRAORDINÁRIA:** Alteração (i) do número de diretores que poderão compor a Diretoria; (ii) da forma de representação da Companhia e dos poderes do Conselho de Administração; e (iii) alteração de artigos do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.
5. **DELIBERAÇÕES:** O Senhor presidente declarou instalada a Assembleia e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, foi aprovado pelos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária:



JUCESP
12 09 11

- (i) O Relatório Anual da Diretoria, o Balanço Patrimonial e as demais Demonstrações Financeiras da Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31.12.10, publicados nos jornais "Diário Oficial do Estado de São Paulo", pág. 49, e "O Dia", pág. 9, na edição de 31.03.11; e,
- (ii) A destinação do lucro líquido do exercício constante das demonstrações contábeis de 31.12.10, no montante de R\$ 31.008,43 (trinta e um mil e oito reais e quatrocentos e três centavos), da seguinte forma: (a) R\$ 1.550,42 (mil, quinhentos e cinquenta reais e quarenta e dois centavos) à Reserva Legal e (b) R\$ 29.458,01 (vinte e nove mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e um centavo) ao pagamento de dividendos aos acionistas.
- (iii) A reeleição do Sr. João Paulo dos Santos Pacifico, brasileiro, engenheiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG n. 25.684.186/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 267.616.938-61, com endereço comercial na Rua do Rocio, 288, cj. 16, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, para ocupar o cargo de Presidente do Conselho de Administração; do Sr. Nelson Zanella dos Santos, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresa, portador da cédula de identidade RG n. 4.396.369-0/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n. 205.914.628-34, com endereço comercial na Rua Fortunato Ferraz, 904, São Paulo - SP, CEP 05.093-000, para ocupar o cargo de Vice Presidente do Conselho de Administração, e do Sr. Sérgio Venditti, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG n. 5.667.287-1/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n. 529.896.748-53, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.572, Conj. 315, Jardim Paulistano, São Paulo - SP, CEP 01.451-917, para ocupar o cargo de Conselheiro da Companhia, todos com mandatos até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2012.

Em Assembleia Geral Extraordinária, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, foi aprovado pelos acionistas:

- (i) Alterar de 02 (dois) para 03 (três) o número de diretores que poderão compor a Diretoria da Companhia, sendo criado, portanto, um novo cargo de Diretor sem designação

JUCESP
12 09 11


específica. Consequentemente, fica alterado o Artigo 25 do Estatuto Social da Companhia, na forma da consolidação constante do Anexo I à presente.

- (ii) Alterar a forma de representação da Companhia de forma a permitir que esta seja representada por seu Diretor Presidente, agindo isoladamente, tanto na prática de todos os atos necessários à administração, quanto na outorga de procurações, ficando, desta forma, alterado o Artigo 28 do Estatuto Social da Companhia, nos termos da consolidação constante do Anexo I à presente.
- (iii) Alterar o Artigo 24 do Estatuto Social para fazer com que as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) realizadas pela Companhia e que (a) não contem com a instituição de regime fiduciário, e/ou (b) que contem com garantia fluante outorgada pela Companhia, tenham de ser, necessariamente, aprovadas pelo Conselho de Administração, conforme nova redação dada ao Artigo 28 e indicada no Anexo I à presente.

6. **LEITURA E LAVRATURA DA ATA:** O Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso, sendo que ninguém se manifestou. A ata foi lida, aprovada e lavrada em livro próprio por todos os presentes. Acionistas presentes: Synepar Participações Ltda., João Paulo dos Santos Pacifico, Nelson Zanella dos Santos e Sergio Venditti. Conselheiros presentes: João Paulo dos Santos Pacifico - Presidente do Conselho de Administração, Nelson Zanella dos Santos - Vice Presidente do Conselho de Administração e Sergio Venditti - Conselheiro da Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2011.

Certificamos que a presente é cópia fiel de ata lavrada no livro próprio.


JOÃO PAULO DOS SANTOS PACIFICO
Presidente da Mesa


SÉRGIO VENDITTI
Secretário da Mesa



3/14



JUCESP
12 05 11

**ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADAS CONCOMITAMENTE EM 30 DE ABRIL DE 2011**

**"ESTATUTO SOCIAL
GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Denominação, Sede Social e Duração

Artigo 1º A - GAIA SECURITIZADORA S.A. é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas respectivas alterações.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 288, Cj. 15, 1º Andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Objeto Social

Artigo 4º - A Companhia tem por objeto social: a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização, conforme deliberado em Reunião da Diretoria ou do Conselho de Administração; b) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e, d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

Parágrafo Único - Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: a) a aquisição de créditos imobiliários; b) gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros; c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários; d) a emissão,

JUCESP
12 05 11

distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no Mercado Financeiro e de Capitais; e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando à cobertura de riscos; e, g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

Capital Social e Ações

Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito, é de R\$ 531.700,00 (quinhentos e trinta e um mil e setecentos reais), representado por 531.700 (quinhentas e trinta e uma mil e setecentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Artigo 6º - A cada ação ordinária corresponde um voto nas deliberações das Assembleias Gerais de Acionistas.

Artigo 7º - O capital social poderá ser representado por até 50% (cinquenta por cento) de ações preferenciais nominativas, sem direito a voto, e a criação de nova classe dessa espécie de ação ou o aumento de classe existente poderá ser efetuada sem guardar proporção com as demais ações.

Artigo 8º - A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de ações preferenciais, estabelecerá também as preferências a elas atribuídas em relação às demais classes de ações emitidas pela Companhia.

Artigo 9º - Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

Assembleia Geral

Artigo 10 - A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social da Companhia, a fim de serem discutidos os assuntos previstos em lei e, extraordinariamente quando convocada, a fim de discutirem assuntos de interesse da Companhia, ou ainda quando as disposições do Estatuto Social ou da legislação vigente exigirem deliberações dos Acionistas, devendo ser convocada: a) por iniciativa do



JUL 27
12 05 11

Presidente do Conselho de Administração ou a pedido da maioria de seus membros; ou, b) pelo Conselho Fiscal ou pelos Acionistas, nos casos previstos em lei.

Parágrafo Único - Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

Artigo 11 - A Assembleia Geral, seja ela ordinária ou extraordinária, será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração, que convidará um dos presentes para secretariar os assuntos tratados.

Parágrafo Primeiro - Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia será instalada por qualquer um dos administradores da Companhia, que a presidirá.

Parágrafo Segundo - A representação do Acionista na Assembleia Geral se dará nos termos do § 1º do artigo 126 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, desde que o respectivo instrumento de procuração tenha sido entregue na sede social da Companhia com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do horário para o qual estiver convocada a Assembleia. Se o instrumento de representação for apresentado fora do prazo de antecedência acima mencionado, este somente será aceito com a concordância do Presidente da Assembleia.

Artigo 12 - A Assembleia Geral tem poder para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar conveniente à sua defesa e desenvolvimento, observadas as competências específicas dos demais órgãos de administração da Companhia.

Artigo 13 - Com exceção ao disposto no artigo seguinte, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, não computados os votos em branco.

Artigo 14 - As matérias abaixo somente poderão ser consideradas aprovadas em Assembleia Geral quando tiverem o voto favorável de Acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das ações ordinárias emitidas pela Companhia: I - alteração de quaisquer das disposições do Estatuto Social que envolva (a) alteração do objeto social da Companhia, inclusive para a inclusão da prática de novas atividades econômicas, e (b) mudança da forma de funcionamento dos órgãos de administração e seu modo de atuação na condução da administração da Companhia; II - operações de fusão, incorporação ou cisão da Companhia, ou ainda sua liquidação ordinária; III

JCESP
12/11

- incorporação, pela Companhia: (a) de outra sociedade ou (b) de parcela de patrimônio de outra sociedade; IV - criação de ações preferenciais ou aumento de classe de ações preferenciais sem guardar proporções com as demais; V - resgate ou amortização de ações; VI - redução do capital social; e, VII - dissolução da Companhia.

Administração da Companhia

Artigo 15 - A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, cujas respectivas competências serão atribuídas pelo presente Estatuto Social, bem como pela legislação aplicável, estando os Conselheiros e Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo Primeiro - A representação da Companhia caberá à Diretoria, vez que trata-se o Conselho de Administração de um órgão de deliberação colegiada.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração, bem como da Diretoria, estarão devidamente investidos na posse quando das assinaturas dos "Termos de Posse" lavrados nos livros próprios, permanecendo em seus respectivos cargos até a efetiva posse de seus sucessores.

Parágrafo Terceiro - A Assembleia Geral deverá estabelecer a remuneração global de seus administradores, cabendo ao Conselho de Administração a sua distribuição.

Artigo 16 - O mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria é de 02 (dois) anos, sendo possível a reeleição de quaisquer dos eleitos.

Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por 03 (três) membros, todos acionistas, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo.

Parágrafo Primeiro - O Conselho de Administração será composto por um Presidente, um Vice-Presidente e ainda por um conselheiro sem denominação específica.



110511

Parágrafo Segundo - O Presidente do Conselho de Administração será substituído, em suas ausências ou impedimentos, pelo Vice-Presidente.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de ausência ou impedimento de quaisquer dos conselheiros, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro impedido ou ausente votará por si e por seu representado.

Parágrafo Quarto - Nas hipóteses de vacância de qualquer cargo do Conselho de Administração, os Conselheiros remanescentes procederão a convocação da Assembleia Geral para preenchimento do mesmo.

Artigo 18 - O Conselho de Administração reunir-se-á, sempre que necessário, por iniciativa do Presidente, ou a pedido dos outros 02 (dois) conselheiros.

Artigo 19 - Se o Presidente, dentro de 05 (cinco) dias do recebimento do pedido de convocação da reunião, não o fizer, os membros do Conselho que tiverem feito o pedido poderão encaminhar o aviso de convocação.

Artigo 20 - As convocações serão realizadas com antecedência de 05 (cinco) dias através de "Cartas Convite" que serão entregues aos membros do conselho, devidamente assinadas pelo Presidente ou por quaisquer dois membros do Conselho, cartas estas que indicarão o local da reunião, bem como a ordem do dia a ser tratada na reunião.

Parágrafo Único - Em reuniões em que estiver presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração, fica dispensada a formalidade tratada no caput deste artigo.

Artigo 21 - A reunião do Conselho de Administração instalar-se-á com a presença da maioria de seus membros em exercício.

Artigo 22 - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes na reunião, não computados os votos em branco, cabendo ao Presidente em exercício, além de seu voto ordinário, na hipótese de empate, o voto de qualidade.

Artigo 23 - Após os trabalhos efetuados na reunião do Conselho de Administração, será

ACEF
12 05 11

lavrada uma Ata respectiva no livro próprio, a qual será assinada pelos conselheiros presentes.

Artigo 24 - Compete ao Conselho de Administração, além das matérias elencadas pela legislação vigente:

- I - fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;
- II - eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração mensal;
- III - fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando os livros e papéis da Companhia, seus contratos formalizados ou em vias de celebração, bem como solicitar informações sobre quaisquer outros atos;
- IV - convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando julgar conveniente, ou nos casos em que a convocação é determinada pela lei ou pelo presente Estatuto Social, a Assembleia Geral Extraordinária;
- V - manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- VI - escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;
- VII - aprovar a alteração do endereço da sede social da Companhia, bem como a abertura de filiais, escritórios ou representações;
- VIII - autorizar a Companhia a adquirir suas próprias ações, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações mantidas em tesouraria;
- IX - autorizar a alienação ou oneração de elemento do ativo permanente da Companhia;
- X - autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações à terceiros, exceto quando realizada no curso normal dos negócios;



JUCESP
12 05 11

XI - autorizar a tomada de empréstimos e financiamentos pela Companhia; e

XII - autorizar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (a) que não contem com a instituição de regime fiduciário, e/ou (b) que contem com garantia flutuante outorgada pela Companhia.

Diretoria

Artigo 25 - A Diretoria será composta por 03 (três) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo um Diretor Presidente, um Diretor de Relação com Investidores e um Diretor sem designação específica.

Parágrafo Único - Para o exercício da função de membro da Diretoria, poderão ser contratados profissionais para este fim específico, ou ainda membros do Conselho de Administração.

Artigo 26 - Na hipótese de vacância do cargo de Presidente da Diretoria, seu substituto será eleito pelo Conselho de Administração e, enquanto não houver esta escolha, o Diretor de Relações com Investidores cumulará esta função.

Parágrafo Primeiro - A mesma situação acima aplicar-se-á na hipótese de vacância do cargo de Diretor de Relações com Investidores, cujo cargo será preenchido pelo Diretor Presidente, e com este cumulado, até que ocorra nova nomeação pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo - As situações acima descritas também aplicar-se-ão na hipótese de falta, impedimento ou ausência de quaisquer dos dois diretores.

Artigo 27 - Os membros da Diretoria possuem amplos poderes para representar a Companhia ativa e passivamente, gerir seus negócios, praticar todos os atos necessários para a realização de operações relacionadas com o objeto social descrito neste Estatuto Social, conforme normas e diretrizes determinadas pelo Conselho de Administração, podendo para este fim, contrair empréstimos e financiamentos, adquirir, alienar e constituir ônus reais sobre bens e direitos da Companhia, definir a política de cargos e salários dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia, sempre em conformidade com o Artigo 24 supra.

JUCESP
12 05 11

Parágrafo Único - Compete ainda à Diretoria, autorizar a emissão e colocação junto ao mercado financeiro e de capitais de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou quaisquer outros valores mobiliários que não dependam de aprovação da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, devendo, para tanto, tomar todas as medidas necessárias para a implementação destas operações.

Artigo 28 - A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada: (i) pela assinatura do Diretor Presidente, agindo isoladamente; (ii) por assinaturas conjuntas de 02 (dois) Diretores; (iii) por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou, (iv) por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.

Parágrafo Primeiro - As procurações mencionadas no caput deste artigo deverão ser outorgadas obrigatoriamente pelo Diretor Presidente, agindo isoladamente, ou por 02 (dois) membros da Diretoria em conjunto, devendo ter expressamente especificados os poderes outorgados, sob pena de invalidade do mandato, não podendo possuir validade superior a 01 (um) ano, exceto as de caráter "ad judícia".

Parágrafo Segundo - A Companhia poderá ser representada por apenas 01 (um) membro da Diretoria, ou ainda por apenas 01 (um) Procurador com poderes especiais, perante repartições públicas, sociedades de economia mista, empresas públicas e concessionárias de serviços públicos:

- I - em atos que não acarretem em criação de obrigações para a Companhia;
- II - no exercício do cumprimento de obrigações tributárias, parafiscais e trabalhistas; e,
- III - na preservação de seus direitos em processos administrativos.

Parágrafo Terceiro - A representação ativa e passiva da Companhia em Juízo, para receber citação ou notificação, prestar depoimento pessoal ou atos análogos, caberá ao Diretor Presidente e, na sua ausência, a qualquer um dos Diretores.

Artigo 29 - Compete ao Diretor de Relações com Investidores:

- I - representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários, Banco Central do



JUCESP
12 05 11

Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais;

- II - representar a Companhia junto a seus investidores e acionistas; e,
- III - manter atualizado o registro de Companhia Aberta.

Conselho Fiscal

Artigo 30 - A Companhia possuirá um Conselho Fiscal, com as atribuições legais, o qual será composto por 03 (três) membros, sendo um Presidente, um Vice-Presidente e um conselheiro sem denominação específica, eleitos pela Assembleia Geral, admitida a reeleição, com atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Fiscal somente será instalado nos exercícios fiscais em que for convocado pelos Acionistas, nos termos da lei.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho Fiscal também será responsável por estabelecer as respectivas remunerações.

Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Destinação do Lucro

Artigo 31 - O exercício social da Companhia terminará em 31 de dezembro de cada ano, findo o qual serão elaboradas pela Diretoria as demonstrações financeiras do correspondente exercício, as quais serão apreciadas pela Assembleia Geral Ordinária em conjunto com a proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como da distribuição de dividendos.

Parágrafo Primeiro - A destinação do lucro líquido do exercício se dará da seguinte forma:

- I - 5% (cinco por cento) será aplicado na constituição de reserva legal, observado que não poderá exceder 20% (vinte por cento) do capital social;
- II - pagamento de dividendo mínimo obrigatório; e
- III - pagamento de dividendos extraordinários, caso aprovado pela Assembleia Geral.

12/14

JUCEP
12 05 11

Parágrafo Segundo - O saldo remanescente depois de atendidas as exigências legais terá a destinação determinada pela Assembleia Geral.

Artigo 32 - Será distribuído em cada exercício social, como dividendo mínimo obrigatório pela Companhia, o montante correspondente a 10% (dez por cento) do lucro líquido do exercício ajustado nos termos do inciso I do artigo 202 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.

Parágrafo único: O montante a ser distribuído será reduzido pela importância destinada à constituição da reserva legal, mencionada no inciso I, do parágrafo primeiro do artigo anterior e da reserva para contingências previstas no artigo 195 da Lei 6.404/7, acrescido do montante eventualmente revertido da reserva para contingências formada em exercícios anteriores.

Artigo 33 - A Companhia poderá pagar juros sobre o capital próprio, imputando-os como dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 34 - A qualquer tempo durante o exercício social, o Conselho de Administração poderá declarar e pagar dividendos intermediários à conta de reservas de lucros e de lucros acumulados existentes nos exercícios sociais precedentes.

Liquidação

Artigo 35 - A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral, caso em que competirá ao Conselho de Administração nomear o liquidante, bem como fixar a remuneração do mesmo.

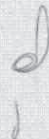
Parágrafo Único - No período de liquidação da Companhia, o Conselho de Administração continuará em funcionamento.

Foro

Artigo 36 - Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente

JUCEP
120811

a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.”



ANEXO III

- Ata da Reunião do Conselho da Emissora que Aprova a Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP PROTOCOLO
0.422.011/09-5



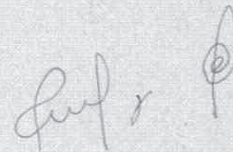
GAIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 07.587.384/0001-30

NIRE 41.300.070.130

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
E DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADAS CONCOMITANTEMENTE EM 11 DE MARÇO DE 2009**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 11 (onze) dias do mês de março de 2009, às 10:00 horas, na sede da Gaia Securitizadora S.A. ("Companhia") na Rua Pasteur, nº 463. 11º Andar, Batel, Curitiba, PR, CEP 80.250-080.
2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** dispensada a publicação do "Edital de Convocação", em conformidade com o disposto no § 4º do art. 124 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, considerando que a totalidade dos acionistas estava presente ou devidamente representada, conforme o registro de presença lavrado em livro próprio.
3. **MESA:** Sr. João Paulo dos Santos Pacifico, presidente;
Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, secretária.
4. **ORDEM DO DIA:** Aprovação: (i) da alteração da sede social da Companhia; (ii) da destituição dos Srs. Fernando Marques de Marsillac Fontes, Ricardo Binelli e Luis Gustavo Deodato de Oliveira, como membros do Conselho de Administração da Companhia, e dos Srs. Luiz Fernand Gonçalves Hurel e José Adalberto de Oliveira Filho, como membros da Diretoria da Companhia; (iii) da eleição dos novos membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, (iv) das emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Companhia e (v) alteração dos periódicos nos quais são efetuadas as publicações legais.



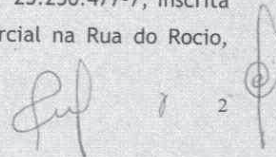


5. **DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a Assembléia e, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, resolveram:

- (i) Alterar o endereço da Companhia para a Rua do Rocio, 288, Cj. 61, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000. Desta forma, o Art.2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

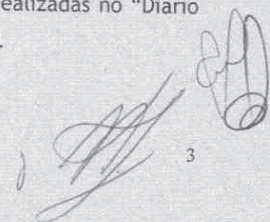
“Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 288, Cj. 61, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.”

- (ii) Destituir os Srs. Fernando Marques de Marsillac Fontes, Ricardo Binelli e Luis Gustavo Deodato de Oliveira do Conselho de Administração e os Srs. Luiz Fernand Gonçalves Hurel e José Adalberto de Oliveira Filho da Diretoria da Companhia.
- (iii) Eleger os acionistas João Paulo dos Santos Pacifico, brasileiro, engenheiro, casado, portador do RG nº 25.684.186/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 267.616.938-61, com endereço comercial na Rua do Rocio, 288, Cj. 61, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000; Nelson Zanella dos Santos, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG 4.396.369-0/SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº. 205.914.628-34, com endereço comercial na Rua Fortunato Ferraz, 904, São Paulo, SP, CEP 05.093-000 e Sergio Venditti, brasileiro, casado, contador, portador do RG 5.667.287-1/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 529.896.748-53, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.572, Conj. 315, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01.451-917, para ocuparem, respectivamente, os cargos de Presidente, Vice Presidente e Conselheiro do Conselho de Administração da Companhia, e eleger o Sr. João Paulo dos Santos Pacifico, já qualificado, e a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, brasileira, advogada, casada, portadora do RG nº 25.256.477-7, inscrita no CPF/MF sob nº 245.976.618-16, com endereço comercial na Rua do Rocio,



288, Cj. 61, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.552-000, para ocuparem, respectivamente, os cargos de Diretor Presidente e Diretora de Relações com Investidores, todos com mandato até a realização da Assembléia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2010.

- (a) Aprovar a remuneração global anual de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para os administradores da Sociedade, cabendo ao Conselho de Administração a sua distribuição.
- (b) Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria ora eleitos aceitaram os cargos para os quais foram nomeados, afirmando expressamente, sob as penas da lei, que não estão impedidos, por lei especial, de exercer a administração de sociedades, e nem condenados ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, e tomaram posse em seus respectivos cargos, nos termos da legislação aplicável, mediante assinatura do Termo de Posse, lavrado em livro próprio.
- (iv) Autorizar a emissão de CRI's até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) pela Companhia, por prazo indeterminado.
 - (a) Os CRI's serão emitidos em uma ou mais emissões e séries, nos termos da lei competente, e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente.
- (v) Alterar os periódicos nos quais a Companhia publica os seus atos, nos moldes do disposto no art. 289 da Lei nº 6.404/76, passando a serem realizadas no "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e no periódico "Jornal o Dia".



3



TABLETÃO DE NOTAS
PROB. 1470
João do Silva
Autorizado

JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ
CERTIFICO O REGISTRO EM: 28/04/2009
SOB NÚMERO: 20091582245
Protocolo: 09/158224-5, DE 23/04/2009
Empresário: 41.3.0007013-0
GAIASEC SEQUITIZADORA S/A
LUIZ CARLOS SÁLVARO
SECRETÁRIO GERAL

5. **ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA:** Nada mais havendo a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembléia, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos presentes, aprovada e assinada.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio.

João Paulo dos Santos Pacifico
JOÃO PAULO DOS SANTOS PACIFICO
Presidente da Mesa

Carla Cristina Cavalheiro Lobato
CARLA CRISTINA CAVALHEIRO LOBATO
Secretária da Mesa

Assinaturas:

João Paulo dos Santos Pacifico
JOÃO PAULO DOS SANTOS PACIFICO
Acionista
Diretor Presidente
Presidente do Conselho de Administração

Nelson Zanella dos Santos
NELSON ZANELLA DOS SANTOS
Acionista
Vice-Presidente do Conselho de Administração

Sergio Venditti
SERGIO VENDITTI
Acionista/Conselheiro

Carla Cristina Cavalheiro Lobato
CARLA CRISTINA CAVALHEIRO LOBATO
Acionista
Diretor de Relações com Investidores

Cartório
Registreiro Civil do Vale do Paraíba
Av. Sarg. Faria Lima, 1675 - CEP: 01452-001 - Fone: (11) 3816-7700
Andréia Spazzante Giugliardi - OFICIAL TITULAR

Reconhecimento por semelhança a firma de:
SERGIO VENDITTI

em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 25 de Março de 2009. Em Test. de Verdade.

Elaine Cristina Leite dos Santos
ELAINE CRISTINA LEITE DOS SANTOS - ESCRIVENTE
R\$ 4,80-Valido somente com selo de Autenticidade.

1072AA299821

ANEXO IV

- CCB SP/IPCA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula nº	Local:	Data de Emissão:
CCB 0002-12	RIO DE JANEIRO	15/12/2011

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta **Cédula de Crédito Bancário** ("Cédula"), na qualidade de emitente da presente Cédula ("Emitente"), abaixo qualificado, comprometo-me a pagar ao **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Credor"), ou à sua ordem, nas Datas de Vencimento abaixo definidas, os Valores Liberados abaixo definidos, correspondentes ao crédito utilizado nos termos da presente Cédula, atualizado monetariamente e acrescido dos juros, despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula.

Emitente: Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.
Endereço: Avenida das Nações Unidas número 14171, 14º Andar Torre B, Brooklin Novo, CEP 04794-000
Cidade e Estado: São Paulo - SP
CNPJ: 58.877.812/0001-08

Avalista: Brookfield Incorporações S.A.
Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706
Cidade e Estado: Rio de Janeiro – RJ
CNPJ: 07.700.557/0001-84

Interveniente Anuente: Gaia Securitizadora S.A.
--

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Endereço: Rua do Rocio, nº 288, 1º andar.
Cidade e Estado: São Paulo – SP
CNPJ: 07.587.384/0001-30

CONSIDERANDO QUE a Emitente desenvolve empreendimentos imobiliários residenciais para comercialização;

CONSIDERANDO QUE, para complementar os recursos para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais mencionados no Anexo I desta Cédula, a Emitente pretende obter financiamento junto ao Credor, e o Credor pretende conceder financiamento nos termos desta Cédula;

CONSIDERANDO QUE o Credor tem interesse em negociar os créditos imobiliários vinculados a esta Cédula;

CONSIDERANDO QUE esta Cédula é garantida por garantia fidejussória (aval) prestada pela Avalista;

CONSIDERANDO QUE o Credor pretende emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os créditos desta Cédula (“CCI”);

CONSIDERANDO QUE o Credor pretende ceder e a Interveniante Anuente pretende adquirir os créditos imobiliários representados pela CCI e constituí-los como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 11ª Série da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), de acordo com o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado entre Interveniante Anuente, Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Avalista (“Termo de Securitização”);

CONSIDERANDO QUE a Interveniante Anuente pretende contratar o Credor para atuar como instituição intermediária líder da distribuição pública dos CRI da 10ª e da 11ª Série da 5ª Emissão (“Oferta Pública”), por meio do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Firme, da 10ª e 11ª Séries da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., a ser celebrado nesta data entre a Interveniente Anuente, o Credor e a Avalista (“Contrato de Distribuição”);

A Emitente RESOLVE emitir a presente Cédula nos termos e condições abaixo:

DADOS DA CÉDULA (Quadro Resumo)

1	Valor do Principal
Até R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais).	
2	IOF
Operação de crédito isenta do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, e sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“ <u>IOF</u> ”).	
3	Liberação dos Recursos e Datas de Desembolso
<p>O Valor do Principal poderá ser desembolsado, e este desembolso está sujeito à satisfação da Condição Suspensiva, em uma ou diversas parcelas até 20 de setembro de 2012 (“<u>Data Limite de Desembolso</u>”) (sendo (i) cada parcela do Valor do Principal liberada nos termos desta Cédula doravante designada como um “<u>Valor Liberado</u>”, e em conjunto “<u>Valores Liberados</u>”; e (ii) cada data em que ocorrer a liberação de um Valor Liberado doravante designada como “<u>Data de Desembolso</u>” em relação a tal parcela, e em conjunto, “<u>Datas de Desembolso</u>”), observado o disposto no parágrafo seguinte.</p> <p>A primeira parcela do Valor do Principal deverá ser desembolsada até 20 de março de 2012, observada a Condição Suspensiva definida abaixo (“<u>Data do Primeiro Desembolso</u>”).</p> <p>Os desembolsos dos Valores Liberados à Emitente serão realizados desde que (i) recebidos de investidores no âmbito da Oferta Pública, até a Data do Primeiro Desembolso, recursos destinados à integralização de CRI em montante igual ou superior a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e (ii) identificados, nos termos do Anexo I e do item 11 do Quadro Resumo abaixo, Empreendimentos Imobiliários cujas despesas totais passíveis de financiamento, nos termos desta Cédula, sejam iguais ou superiores ao somatório de todos os Valores Liberados e do valor a ser desembolsado (“<u>Condição Suspensiva</u>”). Por ocasião de cada integralização de CRI, o Credor deverá apurar eventual ocorrência da Condição Suspensiva para desembolso de um Valor Liberado nos termos desta Cédula, restando a</p>	

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

<p>presente Condição Suspensiva vigente para o saldo do Valor do Principal ainda não desembolsado.</p> <p>Cada Valor Liberado será disponibilizado à Emitente mediante crédito na conta corrente da Emitente junto ao Banco BTG Pactual S.A. (Banco 208) – Agência 001 – C/C nº 115412 (“Conta”).</p>	
4	Atualização Monetária e Juros Remuneratórios
<p>Cada Valor Liberado será atualizado monetariamente, a contar da Data de Desembolso, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (http://www.ibge.gov.br) e acrescido de juros remuneratórios (<i>spread</i>) incidentes à taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data do Primeiro Desembolso até a data do efetivo pagamento nos termos desta Cédula (“<u>Remuneração</u>”).</p>	
5	Encargos no Período
<p>A serem obtidos mediante aplicação da Remuneração, nos termos da Cláusula 1.1 abaixo.</p>	
6	Prazo
<p>4.474 (quatro mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias a contar da Data de Emissão desta Cédula.</p>	
7	Local de Pagamento da Dívida
<p>Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501 – 5º andar.</p>	
8	Garantia
<p>Garantia fidejussória prestada pela Brookfield Incorporações S.A., acima qualificada, na forma de aval.</p>	
9	Datas de Vencimento (cada data de vencimento de juros e/ou principal é doravante referida como uma “ <u>Data de Vencimento</u> ”)
<p>Amortização do Principal: em uma única parcela, em 15 de março de 2024.</p>	
<p>Periodicidade e Datas de Pagamento de Juros: anual, conforme cronograma constante no Anexo II</p>	
10	Anexos a esta Cédula
<p>Anexo I – Relação inicial dos empreendimentos imobiliários residenciais onde serão</p>	



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

aplicados os Valores Liberados (em conjunto com quaisquer outros empreendimentos imobiliários residenciais que venham a ser indicados pela Emitente nos termos do item 11 abaixo, “Empreendimentos Residenciais”).

Anexo II – Cronograma de Pagamento do Valor do Principal e Juros.

11	Uso dos Recursos
-----------	-------------------------

Os Valores Liberados à Emitente deverão ser utilizados exclusivamente para fins de financiamento, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais (“SPE”), de parte ou da totalidade das despesas já incorridas ou que venham a ocorrer, a partir desta data, com relação ao desenvolvimento imobiliário dos Empreendimentos Residenciais. O Valor Liberado poderá ser utilizado para financiar todas as despesas, incorridas ou a incorrer, relacionadas ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, com exceção das despesas de marketing e tributos.

A Emitente poderá, até a Data Limite de Desembolso, indicar, mediante notificação ao Credor ou ao Cessionário, conforme o caso, outros empreendimentos imobiliários para fins de financiamento nos termos desta Cédula, que passarão a integrar automaticamente o conceito de Empreendimentos Residenciais. A notificação a que se refere este parágrafo conterà, em relação aos novos Empreendimentos Residenciais nela indicados, as mesmas informações contidas no Anexo I em relação aos Empreendimentos Residenciais lá indicados. Caso a Emitente não indique outros empreendimentos imobiliários nos termos deste parágrafo, não serão realizados quaisquer desembolsos após a Data do Primeiro Desembolso.

1. ENCARGOS

1.1 Sem prejuízo do pagamento dos demais encargos e tributos previstos nesta Cédula, os pagamentos devidos deverão ser realizados nas Datas de Pagamento indicadas no Anexo II. Os juros serão capitalizados diariamente, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* mensal, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, à taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), acrescidos da atualização monetária pela variação acumulada do IPCA prevista no item 4 do quadro preambular, calculada sobre cada Valor Liberado e não pago da Cédula no período compreendido entre cada Data de Desembolso desta Cédula, exclusive, e a primeira Data de Vencimento, inclusive, bem como períodos compreendidos entre quaisquer das outras Datas de Vencimento, exclusive, e a Data de Vencimento imediatamente subsequente, inclusive (sendo

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

cada um de tais períodos doravante designado simplesmente e individualmente “Período de Capitalização”). A Remuneração que será capitalizada, na forma indicada nesta Cláusula, calculada de acordo com a seguinte fórmula, observado o disposto nos itens 1.1.1 e 1.1.2 abaixo:

O saldo do valor nominal unitário será corrigido monetariamente pro rata temporis sendo a capitalização mensal, desde a Data do Primeiro Desembolso, pela variação do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente. Os juros remuneratórios correspondem à taxa máxima (spread) de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano). A correção monetária e a Remuneração serão calculadas de acordo com a fórmula abaixo:

- (a) Cálculo do Valor Nominal da CCB com correção monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = SD_{mant} \times C, \text{ em que:}$$

SDa = Valor Nominal Unitário da CCB atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_{mant} = Valor Nominal Unitário na Data do Desembolso, na última Data de Pagamento ou amortização extraordinária, após a amortização ou incorporação ou pagamento de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente (“M-1”) (Exemplo: se o desembolso ocorrer em março, será utilizado o índice base do IPCA de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ ou } (1 + VA)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ em que:}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês da próxima Data de Pagamento, inclusive; caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE anterior ao NI_k ;



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

VA= Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível até um dia útil antes da referida Data de Pagamento, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k . A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Desembolso, Data de Pagamento imediatamente anterior ou amortização extraordinária exclusive, o que ocorrer por último, e data de cálculo inclusive, o que ocorrer por último, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de úteis corridos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Pagamento inclusive, sendo “dct” um número inteiro.

Considera-se “Data de Pagamento” todas as datas descritas no Anexo II

(b) Cálculo da Remuneração:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1), \text{ em que:}$$

J_i = Valor unitário dos juros acumulados da CCB na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$FJ = \left\{ \left[\left(i + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}, \text{ em que:}$$

i = Juros Remuneratórios da CCB, conforme definido no item 4;

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Desembolso ou a Data de Pagamento imediatamente anterior ou amortização de extraordinária exclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo inclusive, sendo dcp um número inteiro;

dct = Número de dias úteis existente entre a Data de Pagamento imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Pagamento inclusive, sendo dct um número inteiro.

(c) Cálculo da Amortização:

$$AM_i = SD_{mantA} \times TA, \text{ em que:}$$

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_{mantA} = Valor Nominal Unitário na Data do Primeiro Desembolso ou na última Data de Pagamento em que houve efetivo pagamento, ou amortização extraordinária, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante no Anexo II.

(d) Cálculo das Parcelas:

$$P_i = AM_i + JA_i + E_i, \text{ em que:}$$

P_i = valor da parcela do pagamento, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

AM_i = conforme definido acima.

JA_i = Juros acumulados e não pagos que foram capitalizados mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$$E_i = SD_{mantA} \times (CA - 1), \text{ em que:}$$

E_i = Atualização monetária acumulada e não paga, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SD_{mantA} = conforme definido acima;



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

CA = Fator acumulado do IPCA/IBGE entre a Data de Desembolso ou última data de pagamento em que houve efetivo pagamento e próxima data de pagamento em que houve efetivo pagamento.

1.1.1. Excepcionalmente, no primeiro período de capitalização haverá o prêmio de 02 (dois) dias corridos no dep no Fator da variação do IPCA/IBGE e Fator de Juros. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração acima descritas.

1.1.2. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento efetiva constante no Anexo II, haverá amortização extraordinária calculada da seguinte forma:

$$AETotal = \sum_{n=1}^k AE_k$$

AETotal = Amortização extraordinária total, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$$AE_k = VNb_k - VNA_k$$

AE_k = Amortização extraordinária da parcela “k” calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

k – número de ordem da parcela desembolsada.

VNb_k = Valor efetivamente desembolsado na data “k”

VNA_k = Valor nominal ajustado na data “k”, calculado da seguinte forma:

$$VNA_k = \frac{VNB_k}{(FC_k \times FJ_k)}$$

VNb_k = Conforme definido acima

FC_k = Fator acumulado do IPCA/IBGE entre a Data do Primeiro Desembolso e Data do Desembolso da parcela de ordem k, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

FJ_k = Fator acumulado de Juros entre a Data do Primeiro Desembolso e Data do Desembolso da parcela de ordem k , calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Caso a primeira Data de Desembolso desta CCB seja a única Data de Desembolso desta Cédula, este item 1.1.2 não será aplicável.

1.1.3 Para todos os efeitos desta Cédula, serão considerados como dias úteis quaisquer dias que não recaiam em sábado, domingo ou feriado nacional. (“Dias Úteis”).

1.1.4 Caso seja criado feriado nacional que recaia sobre alguma das Datas de Vencimento estipuladas no item 9 do Quadro Resumo, o respectivo pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior à referida data. Nesta hipótese, a Remuneração incidirá até a data do efetivo pagamento.

1.2 Além dos juros estabelecidos nesta Cláusula, ficarão também a cargo da Emitente todas e quaisquer despesas e encargos ordinários ou extraordinários, especialmente, mas não exclusivamente, as despesas com a cobrança desta Cédula, reconhecimento de firmas e inscrições e/ou registros cartorários, bem como qualquer outra despesa que o Credor seja obrigado a arcar relativamente a esta Cédula ou sua garantia, desde que tenham sido previamente aprovadas pela Emitente. Essas despesas serão pagas pela Emitente diretamente aos terceiros a quem forem devidas ou, se for o caso, ao Credor, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, pela Emitente, do respectivo aviso de débito, sob pena de vencimento antecipado desta Cédula.

1.3 A Emitente e a Avalista declaram-se cientes e concordam com que o Credor possa repassar-lhes e exigir o pagamento de quaisquer tributos, contribuições e/ou demais encargos que incidam sobre esta Cédula e/ou que venham a incidir no futuro e que representem ônus adicional para o Credor, decorrente do aumento e/ou criação desses mesmos tributos, contribuições e/ou demais encargos e/ou da criação de outros tributos, contribuições e/ou demais encargos. Para tanto, a Emitente e a Avalista desde já reconhecem como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pelo Credor pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais encargos, os quais deverão ser liquidados, pela Emitente e/ou pela Avalista, por ocasião da sua apresentação, ou mediante reembolso no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando arcado pelo Credor, sob pena de vencimento antecipado desta Cédula e execução da sua garantia.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.4 O crédito decorrente desta Cédula, por ter fins habitacionais, é isento de IOF, nos termos do Artigo 1º do Decreto-lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988.

1.4.1 A Emitente concorda e se compromete a arcar com o pagamento do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro e sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários – IOF, com os devidos acréscimos legais, caso (i) a utilização de qualquer Valor Liberado não seja destinada à incorporação dos Empreendimentos Residenciais nos termos desta Cédula; ou (ii) o desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais seja caracterizado, pelas autoridades competentes, como não sendo para fins habitacionais. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Emitente e a Avalista se responsabilizam por todos os custos incorridos pelo Credor em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, sendo tais questionamentos informados à Emitente e à Avalista no momento de seu recebimento pelo Credor.

1.5 Caso haja cessão dos créditos objeto desta Cédula para cessionário sujeito a tributação pelo regime do lucro real (“Cessionário”), a Emitente e a Avalista, conforme o caso, será/ão responsável/is pelo custo de todos os tributos incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devido ao Cessionário no âmbito desta Cédula. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente e/ou pela Avalista ao Cessionário no âmbito da presente Cédula, e cujo pagamento seja exigível do Cessionário, serão suportados pela Emitente e/ou pela Avalista, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos e cujo pagamento seja exigível do Cessionário no âmbito desta Cédula, inclusive, mas não se limitando a, dos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, à Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Da mesma forma, caso por força de (i) lei, (ii) de decisão judicial irrecorrível, proferida em ação judicial da qual faça parte a Emitente, a Emitente tiver que reter ou deduzir dos pagamentos feitos ao Credor quaisquer tributos e/ou taxas, ou (iii) a Emitente voluntariamente venha fazê-lo, deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Credor receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*Gross up*).

1.6 A Emitente declara que:

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

(a) a soma dos recursos captados para o desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais, por meio desta Cédula ou de outros instrumentos de financiamento, não excede os custos totais de tais Empreendimentos Residenciais;

(b) os custos financiados com recursos desta Cédula não poderão ter sido financiados por qualquer outra fonte ou modalidade de financiamento de terceiros anterior, ressalvando-se à Emitente e às demais sociedades integrantes do grupo econômico da Brookfield Incorporações S.A.: (i) a possibilidade de o Credor financiar à Emitente mediante a emissão de cédulas de crédito bancário com forma e conteúdo iguais a esta Cédula, ou forma e conteúdo iguais exceto no que diz respeito ao valor de principal, às condições de atualização monetária e de remuneração, (ii) o direito da Emitente de contratar o financiamento, e/ou de realizar aportes ao capital social das SPE, dos recursos complementares para o desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais, em relação às despesas que não forem supridas por meio desta Cédula; e

(c) não irá obter outros financiamentos sobre a mesma parcela das despesas dos Empreendimentos Residenciais que tiverem sido financiadas com recursos oriundos da presente Cédula, exceto na hipótese do Credor financiar à Emitente mediante a emissão de cédula de crédito bancário com forma e conteúdo iguais a esta Cédula, exceto no que diz respeito ao valor de principal e às condições de atualização monetária e de remuneração.

1.7 A Emitente obriga-se a fornecer ao Credor, (i) trimestralmente, a cada dia 30 dos meses de abril, julho, outubro e janeiro a partir de 30 de julho de 2012, inclusive, até (a) que seja destinada a totalidade dos recursos obtidos com esta Cédula nos Empreendimentos Imobiliários; e, cumulativamente, obtidos os respectivos “habite-se” dos Empreendimentos Residenciais, devidamente averbados nas respectivas matrículas no serviço de Registro de Imóveis (“Conclusão dos Empreendimentos”) ou (b) a liquidação total das obrigações da Emitente sob esta Cédula, o que ocorrer primeiro, e (ii) a qualquer momento após a Conclusão dos Empreendimentos e até liquidação total das obrigações da Emitente sob esta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que receber uma solicitação em tal sentido, relatório de informação sobre a aplicação dos recursos desembolsados nesta Cédula no desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais, de acordo com o modelo constante do Anexo III, observado que o relatório entregue trimestralmente na forma do subitem (i) incluirá descrição da aplicação dos recursos nos 3 (três) meses imediatamente anteriores ao mês da data de entrega do relatório, e o relatório entregue mediante solicitação na forma do subitem (ii) incluirá descrição da aplicação dos recursos desde a primeira Data de Desembolso até o 31º (trigésimo primeiro) dia, inclusive, anterior à data do relatório.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.8. A Emitente terá o direito de alterar os parâmetros de Remuneração da presente Cédula (“Repactuação”), nas condições estabelecidas a seguir.

1.8.1. A primeira data para o exercício da Repactuação pela Emitente (“Data Para Exercício de Repactuação”) corresponde ao dia 15 de janeiro de 2015.

1.8.2. A Emitente, caso deseje exercer seu direito à Repactuação, deverá, conjuntamente com a Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Outra Devedora”), até a Data Para Exercício da Repactuação, enviar comunicação por escrito ao Credor ou, na hipótese de cessão dos direitos emergentes desta Cédula, ao Cessionário, ou a quem este indicar, confirmando o exercício da Repactuação e informando: (i) os novos parâmetros da Remuneração e seu(s) respectivo(s) período(s) de capitalização; e (ii) a próxima Data Para Exercício de Repactuação, observado que os termos e condições da Repactuação, inclusive no que diz respeito à próxima Data Para Exercício de Repactuação, deverão ser aplicáveis igualmente a esta Cédula e à cédula de crédito bancário emitida pela Outra Devedora em favor do Credor nesta data e em termos e condições equivalentes aos desta Cédula (inclusive no que diz respeito à Remuneração, e exceto no que diz respeito ao valor de principal), sob pena de não se considerar exercido o direito a Repactuação. Os parâmetros de Remuneração conforme alterados nos termos da Repactuação passarão a aplicar-se a esta Cédula a partir da primeira Data de Vencimento que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício (como abaixo definido), observado o disposto nos itens 1.8.3 a 1.8.4 abaixo.

1.8.2.1. Caso a Emitente não informe a próxima Data Para Exercício de Repactuação, nos termos do parágrafo precedente, será considerada, para todos os fins desta Cédula, como próxima Data Para Exercício de Repactuação a data em que se encerrar o período de 36 (trinta e seis) meses a contar da Data Para Exercício de Repactuação corrente, sempre considerando no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência em relação à próxima data de pagamento de juros nos termos dos CRI da série afetada.

1.8.3. O Credor ou o Cessionário terá 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da Data Para Exercício de Repactuação (“Prazo de Aviso do Exercício”) para: (i) informar à Emitente que não concorda com a Repactuação; ou (ii) informar à Emitente que concorda com a Repactuação apenas sobre parte dos Valores Liberados. No caso da primeira repactuação o Prazo de Aviso do Exercício será o dia 2 de março de 2015.

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.8.3.1. Caso o Credor, tendo em vista a efetiva ausência de manifestação do titular de CRI, não se manifeste no prazo estabelecido acima, mesmo que em parte, seu silêncio deverá ser interpretado como concordância aos termos da Repactuação, com a consequente recusa da opção de exercer seu direito de requerer a aquisição do CRI pela Emitente ou pela Avalista, nos termos do item 1.8.3.3 abaixo.

1.8.3.2. Na hipótese de não ter havido cessão desta Cédula para Cessionário, a Emitente deverá realizar o pagamento antecipado dos Valores Liberados não repactuados, acrescidos da correspondente Remuneração incorrida e não paga e das despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula, na primeira Data de Vencimento que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício, observado o disposto na cláusula 1.8.3.2 abaixo.

1.8.3.3. Na hipótese de ter ocorrido cessão desta Cédula para Cessionário e vinculação dos créditos dela emergentes à Emissão de CRI, a Emitente e a Avalista obrigam-se solidariamente a adquirir todos os CRI cujos titulares tenham manifestado discordância em relação à repactuação, nos termos do Termo de Securitização, conforme relatório que será enviado à Avalista pelo Cessionário ou pelo agente fiduciário dos CRI. A aquisição deverá ocorrer na primeira data de pagamento dos juros dos CRI que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício, após o pagamento da remuneração dos CRI devida naquela data, por valor equivalente aos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI, acrescidos de eventual remuneração incorporada e incorrida.

1.8.4. A Emitente poderá, até a Data de Vencimento do principal desta Cédula, dar todos ou parte dos CRI adquiridos conforme o parágrafo precedente em pagamento parcial ou total, conforme o caso, desta Cédula, nos termos dos artigos 356 a 359 do Código Civil Brasileiro e observado o disposto nos parágrafos seguintes (“Dação em Pagamento”).

1.8.4.1. A opção pela Dação em Pagamento deverá ser manifestada pela Emitente mediante notificação ao Cessionário com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, sendo que ao final de tal prazo de antecedência a Dação em Pagamento será considerada como tendo sido consumada e plenamente eficaz (“Data da Dação em Pagamento”).

1.8.4.2. Para os fins da Dação em Pagamento, será atribuído aos CRI valor correspondente ao somatório dos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI, acrescidos da respectiva remuneração e demais encargos incorridos até a Data da Dação em Pagamento, conforme ratificado pelo Cessionário e pelo agente fiduciário dos CRI.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.8.4.3. Os CRI objeto de Dação em Pagamento serão aplicados ao pagamento (i) de parcela proporcional do valor do principal em aberto nesta Cédula correspondente ao somatório dos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI; e (ii) de parcela da remuneração e dos demais encargos incorridos nesta Cédula correspondente ao valor da remuneração e dos demais encargos incorridos em tais CRI até a Data da Dação em Pagamento. Tais valores serão considerados quitados na Data da Dação em Pagamento.

1.8.4.4. Os CRI objeto de Dação em Pagamento deverão ser transferidos pela Emitente ao Cessionário em caráter irrevogável e irretroatável e livres de ônus, gravames ou condições de qualquer natureza. A Emitente compromete-se a tomar, às suas custas, todas as providências que lhe caibam para formalizar e dar efeito à transferência dos CRI objeto de Dação em Pagamento ao Cessionário, conforme lhe sejam comunicadas pelo Cessionário.

1.8.5. As Partes deverão envidar seus melhores esforços para, em 30 (trinta) dias corridos contados do término do Prazo de Aviso do Exercício, realizar um aditamento à presente Cédula com o objetivo de fazer constar, no item 4 do preâmbulo, no item 1.1 e demais itens aplicáveis desta Cédula, a nova Remuneração pactuada aplicável a partir do dia da Data de Vencimento que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício.

1.8.6. Observado o disposto acima, na hipótese de a Emitente optar por não exercer seu direito à Repactuação, os parâmetros de Remuneração da presente Cédula permanecerão inalterados. Neste caso, observados os mesmos prazos e condições acima, a Emitente e a Avalista obrigam-se solidariamente a adquirir todos os CRI cujos titulares venham a manifestar discordância em relação à permanência dos parâmetros da presente Cédula, nos termos do Termo de Securitização, conforme relatório que será enviado à Avalista pelo Cessionário.

1.8.7. A Emitente e a Avalista se obrigam solidariamente a arcar com todas as despesas necessárias à implementação da Repactuação, devendo inclusive adiantá-las, conforme solicitado, ao Credor, ao Cessionário e/ou ao Agente Fiduciário, para a realização de publicações, assembleias, comunicações, registros etc.

2. VENCIMENTO ANTECIPADO

2.1 As obrigações da Emitente constantes desta Cédula poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, mediante simples aviso do Credor ou do Cessionário à Emitente, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (a) pedido de recuperação judicial, decretação de falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência da Avalista e/ou da Emitente e/ou de qualquer controlada direta ou indireta da Avalista cujo patrimônio líquido, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Avalista imediatamente anteriores ao evento, seja, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 12 (doze) meses), superior a R\$19.304.714,00 (dezenove milhões, trezentos e quatro mil, setecentos e quatorze reais) (“Controladas Relevantes”) e/ou de qualquer de seus acionistas controladores, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de inadimplência contumaz, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável;
- (b) protesto de títulos contra a Avalista e/ou a Emitente, ainda que na condição de garantidora, e/ou de suas Controladas Relevantes, cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse R\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos), valor este corrigido pelo IGPM (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 20 (vinte) Dias Úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Avalista e/ou pela Emitente, que o protesto foi sustado ou cancelado, ou ainda, que foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- (c) não pagamento, injustificado, na data de vencimento original, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer Controlada Relevante, 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\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos, ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data de Emissão; ou (ii) quaisquer outras obrigações pecuniárias da Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer Controlada Relevante, não decorrentes de operações mencionadas no item (i) anterior desta sub-cláusula em valor, individual ou agregado, superior a R\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos, ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Avalista e/ou pela Emitente, que o vencimento antecipado ou inadimplemento (seja para os casos mencionados nos itens (i) ou (ii) acima) ocorreu indevidamente ou foi sanado pela Avalista e/ou pela Emitente ou por qualquer Controlada Relevante, ou foram suspensos os efeitos do inadimplemento por meio de qualquer medida judicial ou arbitral;



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

(d) ocorrência de qualquer alteração na composição societária que venha a resultar na perda, transferência ou alienação do controle acionário direto ou indireto da Avalista e/ou da Emitente, desde que tal alteração na composição societária resulte na saída da Avalista e/ou da Emitente do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc., sem prévia e expressa aprovação do Credor;

(e) descumprimento pela Avalista e/ou pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta Cédula, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do vencimento da respectiva obrigação, sem prejuízo dos encargos, da atualização monetária, dos juros de mora e das penalidades aplicáveis no período;

(f) descumprimento, pela Avalista e/ou pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada a esta Cédula, salvo se no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis da data do recebimento pela Avalista e/ou pela Emitente de notificação enviada pelo Credor tal descumprimento for sanado pela Avalista e/ou pela Emitente;

(g) não atendimento, pela Avalista, 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 ao somatório, apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista: (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;

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

“Dívida SFH” corresponde ao somatório de todos os contratos de empréstimo da Avalista cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, incluindo valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios;

“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” é conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Avalista, 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 Avalista, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

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

- (h) liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Avalista e/ou da Emitente e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto as sociedades de propósito específico ou aquelas destinadas exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimento determinado, desde que não haja perda da geração de fluxo de caixa dos empreendimentos, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (i) comprovação de inveracidade, insuficiência, incorreção ou inconsistência de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente na presente Cédula;
- (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 Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer controlada da Avalista e/ou da Emitente, caso a Avalista e/ou a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Cédula, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”);



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (k) não-cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Avalista e/ou a Emitente, ainda que na condição de garantidora, ou contra suas controladas ou coligadas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$23.374.590,00 (vinte e três milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa reais) ou o seu equivalente 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) recompra de ações, no caso da Avalista e/ou da Emitente estar inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas nesta Cédula;
- (m) transformação da Avalista e/ou da Emitente em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das S.A.;
- (n) realização de redução de capital social da Avalista e/ou da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia e expressa do Credor ou do Cessionário, conforme o caso;
- (o) se as obrigações de pagar da Avalista e/ou da Emitente previstas nesta Cédula deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Avalista e/ou da Emitente, conforme o caso, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (p) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra espécie de reorganização societária possível (todos esses eventos, em conjunto, "Reorganização Societária") envolvendo a Avalista e/ou a Emitente, sem a prévia e expressa anuência do Credor ou do Cessionário, conforme o caso, exceto se a Reorganização Societária não implicar, cumulativamente, (i) redução da classificação de risco da Emissão ou da Avalista, 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 Avalista e/ou da Emitente, que resulte na saída da Avalista e/ou da Emitente do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc.; e (iii) descumprimento, pela Avalista, quando analisada de maneira pro-forma pós-Reorganização Societária, dos Índices Financeiros mencionados na letra "g" acima;

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (q) alteração ou modificação relevante do objeto social da Avalista e/ou da Emitente, 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;
- (r) 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 Avalista e/ou da Emitente; ou
- (s) vencimento antecipado de quaisquer outras cédulas de crédito bancário emitidas pela Emitente ou pela Outra Devedora nesta data e com forma e conteúdo iguais a esta Cédula, ou forma e conteúdo iguais exceto no que diz respeito ao valor de principal, às condições de atualização monetária e/ou de remuneração, desde que sujeitas ao mesmo Termo de Securitização dos créditos decorrentes desta Cédula.

2.2 Para fins do disposto na alínea (g) do item 2.1. acima, os índices financeiros serão apurados pela Avalista, com base nas informações trimestrais consolidadas da Avalista, referentes aos trimestres a findar em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro e com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista, 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 2011. A primeira verificação para fins deste subitem ocorrerá com relação às informações trimestrais consolidadas relativas ao trimestre a findar em 31 de dezembro de 2012 e continuarão a ser realizadas trimestralmente até o pagamento integral desta Cédula. Ademais, a Avalista deverá disponibilizar ao Credor ou ao Cessionário, conforme o caso, 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 com a memória de cálculo, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais índices financeiros, podendo o Credor ou o Cessionário solicitar à Avalista todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

2.3 Para fins do disposto na alínea (p) do item 2.1. acima, a Avalista deverá disponibilizar ao Credor ou ao Cessionário, conforme o caso, em até 45 (quarenta e cinco) 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. Ainda, para fins deste item, “informações financeiras pro-forma” ficam definidas como sendo a soma aritmética das rubricas do balanço patrimonial e da demonstração de resultado consolidados da Avalista e/ou da Emitente e da empresa adquirida,



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

ajustados, unicamente, de forma a refletir as práticas contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2011, para uma mesma data-base, que não poderá ser anterior ao último exercício social encerrado.

2.4 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas (a), (b), (c), (d), (e), (h), (j), (l), (m), (n), (o) e (s) acima acarretará o vencimento antecipado automático desta Cédula, sendo que, nesta hipótese, todas as obrigações decorrentes desta Cédula serão automaticamente declaradas como antecipadamente vencidas e será exigido o pagamento do que for devido.

2.5 Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (f), (g), (i), (k), (p), (q) e (r) da cláusula 2.1 acima, o Credor terá 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência de tais eventos, para se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da dívida, de forma que, até o final deste prazo, o respectivo evento de vencimento antecipado, indicado em tais alíneas, somente acarretará o vencimento antecipado da dívida após a manifestação do Credor em tal sentido. Caso o Credor não se manifeste, até o final do prazo mencionado acima nesta Cláusula, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como plena concordância com a caracterização do vencimento antecipado da dívida, nos termos desta Cláusula.

3. PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

3.1. Nas Datas de Vencimento estipuladas no item 9 do Quadro Resumo, obriga-se, a Emitente, a disponibilizar ao Credor a totalidade dos valores devidos, incluindo principal, juros e demais encargos, conforme o caso.

3.2. A disponibilização dos recursos deverá ser realizada mediante crédito na Conta, observado o disposto na cláusula 3.2.2 abaixo.

3.2.1. Para os fins do disposto nesta Cláusula, fica o titular da via negociável da presente Cédula constituído como agente de cobrança desta Cédula (e, no exercício destas funções, doravante denominado “Agente de Cobrança”).

3.2.2. Caso as funções de Agente de Cobrança venham a ser atribuídas a outra instituição, sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emitente obriga-se a sempre efetuar os pagamentos devidos nas épocas dos seus respectivos vencimentos, sempre na conta que for expressamente indicada pelo titular da via negociável da presente Cédula.

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

3.2.3. Qualquer recebimento de parcela fora do prazo avençado constituirá mera tolerância, e não afetará os vencimentos ou os demais itens e condições desta Cédula, nem importará em novação ou modificação do quanto ora acordado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

3.3. Na hipótese de declaração de vencimento antecipado, não havendo saldo na Conta, a Emitente deverá pagar o saldo devedor da Cédula, incluindo o valor de principal, juros e encargos conforme descrito na Cláusula Quarta desta Cédula, em até 2 (dois) Dias Úteis da efetiva declaração, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerada em mora.

3.4. Caso o saldo devedor da Cédula, incluindo o principal dos Valores Liberados, a Remuneração e encargos conforme descrito na Cláusula Quarta desta Cédula, não seja quitado nas respectivas Datas de Vencimento, ou até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte à data da declaração de vencimento antecipado, será facultado ao Credor o direito de efetuar a imediata execução da garantia vinculada a esta Cédula, até a final e integral liquidação do débito, sem prejuízo de outras medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis.

4. PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO

4.1 Não haverá, a qualquer tempo, pagamento antecipado ou pré-pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, acrescido ou não de prêmio, salvo nos casos previstos no item 1.8 desta Cédula e seus subitens.

5. ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

5.1 No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas nesta Cédula, inclusive reembolsos de despesas devidos pela Emitente nos termos desta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelo seu vencimento nos termos do item 9 do Quadro Resumo ou por verificação de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nesta Cédula, será devido pela Emitente, mediante prévia notificação, o saldo devedor, incluindo principal, juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, aplicando-se, a partir do inadimplemento:

(i) sobre o saldo devedor vencido e não pago, a taxa de que trata o item 4 do Quadro Resumo, calculada na forma da Cláusula Primeira;



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (ii) sobre o saldo devedor vencido e não pago, juros moratórios de 1% (um por cento) lineares ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e
- (iii) sobre o saldo devedor vencido e não pago acrescido dos encargos calculados na forma dos itens (i) e (ii) acima, multa não indenizatória de 2% (dois por cento).

6. COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

6.1 Se, para recebimento de seu crédito, o Credor tiver que recorrer a cobrança judicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão arbitrados judicialmente e devidamente incorporadas ao saldo devedor vencido e não pago, incluindo principal, juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

7. COMUNICAÇÕES

7.1 A Emitente obriga-se a informar o Credor, por escrito, de toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 5 (cinco) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais.

8. CESSÃO DE CRÉDITO E EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

8.1 A Emitente e a Avalista não poderá/ão transferir as suas obrigações descritas nesta Cédula para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Credor. O Credor poderá ceder seus direitos decorrentes desta Cédula a terceiros, que ficarão sub-rogados em todas as ações, privilégios e garantias decorrentes dos direitos cedidos, mediante endosso desta Cédula ou por meio de formalização de contrato de cessão de créditos.

8.1.1 Caso haja cessão dos créditos objeto desta Cédula, o Credor transferirá a função de Agente de Cobrança para o respectivo cessionário ou a quem o cessionário expressamente indicar para figurar nesta posição. Nessa hipótese, o Credor deixará de ter quaisquer direitos ou poderes relativos a essa função, devendo os pagamentos ser realizados diretamente na conta corrente indicada pelo cessionário.

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

8.2 A Emitente desde já concorda que a presente Cédula poderá ser utilizada como lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 6º da Lei nº 9514/97, tendo em vista que os recursos decorrentes desta Cédula serão aplicados nos Empreendimentos Residenciais.

8.3. O Credor desta Cédula, poderá emitir a CCI para representar os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula, nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

9. REGISTRO

9.1 A Emitente autoriza o Credor, ou terceiros por ele indicados, a, se assim desejar, registrar a presente Cédula em sistema de negociação eletrônica, notadamente no sistema operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados, às expensas da Emitente e/ou da Avalista.

10. CERTIFICADO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

10.1 Nos termos da legislação aplicável, o Credor poderá, às expensas da Emitente e/ou da Avalista, emitir Certificados de Cédulas de Crédito Bancário ("Certificados") com lastro nesta Cédula, podendo negociá-los livremente no mercado.

10.2 A Emitente autoriza o Credor ou terceiros por ele indicado, a tomar todas as medidas necessárias à devida formalização, às expensas da Emitente e/ou da Avalista, da custódia e registro dos Certificados em sistema de negociação eletrônica, comprometendo-se, para tanto, a fornecer-lhes todos os documentos e informações que forem solicitadas para esse fim.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O não exercício pelo Credor de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estabelecidas nesta Cédula.

11.2. A Emitente e a Avalista, neste ato, autorizam o Credor a acessar os seus dados e informações financeiras junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A e quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pelo Credor.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

11.3. A Emitente concorda e se compromete a utilizar o Valor Liberado, única e exclusivamente, para o desenvolvimento e incorporação dos Empreendimentos Residenciais, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais. A Emitente poderá incluir e alterar os Empreendimentos Residenciais previstos no Anexo I, mediante termo de aditamento a esta Cédula devidamente firmado entre as partes.

11.4. A Emitente declara que (i) está ciente do direito que assiste ao Credor de utilizar esta Cédula como lastro para emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 10.931/2004; e (ii) está ciente do direito que assiste ao Credor de promover o registro desta Cédula em sistema de registro e liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil, ou, ao exclusivo critério do Credor, manter a esta Cédula sob sua custódia, ou de terceiro.

11.5. Esta Cédula será aditada com relação ao Valor do Principal caso este não seja integralmente desembolsado até a Data Limite de Desembolso. Nesta hipótese, o novo Valor do Principal corresponderá ao somatório dos Valores Liberados até a Data Limite de Desembolso.

12. CERTEZA E LIQUIDEZ

12.1. A Emitente e a Avalista reconhecem a certeza e a liquidez do total da dívida objeto desta Cédula, compreendendo o principal dos Valores Liberados, correspondentes ao crédito utilizado nos termos da presente Cédula, acrescidos dos juros, despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula. Reconhece também que a presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do art. 28, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

13. COMPROVAÇÃO DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS E APURAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

13.1. A comprovação do crédito do Valor Liberado estipulado no item 3 do Quadro Resumo, na Conta da Emitente, será considerada prova cabal da liberação dos recursos em favor deste último.

13.2. Sempre que necessário, a apuração do valor exato do saldo devedor, representado pela presente Cédula, será feita pelo Credor, por meio de planilha de cálculo e/ou de extrato da Conta emitido pelo Credor, documentos esses que integrarão a Cédula.

14. ARBITRAGEM E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1. A presente Cédula é regida pelas leis brasileiras e o meio de solução de controvérsia será a Arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“Regulamento”), por tribunal composto por três árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento (“Tribunal Arbitral”).

14.1.1. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá ao Tribunal Arbitral.

14.2. O procedimento arbitral terá: (i) lugar no Município de São Paulo; (ii) como idioma oficial o português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

14.2.1. O Tribunal Arbitral deverá aplicar primeiro as cláusulas desta Cédula e, na omissão, o disposto na legislação brasileira.

14.2.2. Em caso de conflito entre as normas prevalecerão as desta Cédula.

14.3. A parte interessada notificará a Câmara sobre sua intenção de começar a arbitragem, conforme as regras do Regulamento.

14.3.1. A recusa, por qualquer parte, em celebrar os termos de referência ou compromisso de arbitragem não impedirá que a arbitragem se desenvolva e se conclua validamente, ainda que à revelia, e que a sentença arbitral assim proferida seja plenamente vinculante e eficaz às partes.

14.4. A sentença arbitral será proferida no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

14.4.1. Nenhum recurso caberá contra a sentença arbitral, a qual terá, para as partes, natureza de decisão final e irrecorrível.

14.5. As partes poderão requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares urgentes que não possam ser obtidas em tempo na arbitragem, ou medidas coercitivas para execução desta cláusula arbitral, sem prejuízo do julgamento do mérito pelo Tribunal Arbitral e não pelo Poder Judiciário.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

14.5.1. Em sendo necessária a obtenção de medida liminar antes da instauração do procedimento arbitral, as partes elegem o Foro do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

14.5.2. Quando a lei exigir que o autor da ação cautelar ajuíze ação principal ou equivalente, entender-se-á como tal a instituição da própria arbitragem.

14.5.3. Em qualquer hipótese, o processo judicial se extinguirá sem resolução do mérito tanto que o Tribunal Arbitral conceda, confirme, altere ou revogue a medida cautelar.

14.5.4. As partes reconhecem ainda que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar no Poder Judiciário não é incompatível com esta cláusula compromissória, nem constitui renúncia à execução da cláusula compromissória ou renúncia à sujeição das partes à arbitragem.

14.6. As despesas relacionadas a qualquer disputa submetida à arbitragem nos termos acima deverão ser arcadas pela parte que for vencida no procedimento arbitral, incluindo as custas e os honorários advocatícios razoáveis incorridos pela parte vencedora, e, se for dada procedência parcial à pretensão, as partes arcarão com as despesas em partes iguais, exceto se de outra forma determinado pelos árbitros.

Esta Cédula é emitida em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, recebendo a Emitente, o Credor, a Avalista e a Interveniente Anuente cada qual uma dessas vias. Somente será negociável a via do Credor.

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2011.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)





GAIASEC
Securitização ágil e eficaz



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Página de assinaturas 1/4 da Cédula de Crédito Bancário de nº 0002-12, emitida pela Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. em 15 de dezembro de 2011, que tem a Brookfield Incorporações S.A. na qualidade de avalista e a Gata Securitizadora S.A. na qualidade de interveniente amiente.

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Emitente
Nome: Denise Goulart de Freitas Nome: Alessandro Olzon Vedrossi
Cargo: Diretora Jurídica Cargo: Diretor Presidente



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Página de assinaturas 2/4 da Cédula de Crédito Bancário de nº 0002-12, emitida pela Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. em 15 de dezembro de 2011, que tem a Brookfield Incorporações S.A. na qualidade de avalista e a Gaia Securitizadora S.A. na qualidade de interveniente anuente.



BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.


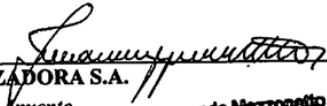
Avalista

Nome: Denise Gubart de Freitas
Cargo: Diretora Jurídica

Nome: Alessandro Olzon Vedrossi
Cargo: Diretor Operacional

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Página de assinaturas 3/4 da Cédula de Crédito Bancário de nº 0002-12, emitida pela Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. em 15 de dezembro de 2011, que tem a Brookfield Incorporações S.A. na qualidade de avalista e a Gaia Securitizadora S.A. na qualidade de interveniente anuente.

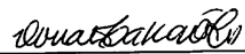
	
GAIA SECURITIZADORA S.A.	
<i>Interveniente anuente</i>	
Nome: João Paulo dos Santos Pacifico	Nome: Fernanda Mazzonetto
Cargo: Diretor	Cargo: Diretora




VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Página de assinaturas 4/4 da Cédula de Crédito Bancário de nº 0002-12, emitida pela Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. em 15 de dezembro de 2011, que tem a Brookfield Incorporações S.A. na qualidade de avalista e a Gaia Securitizadora S.A. na qualidade de interveniente anuente.

TESTEMUNHAS:



Nome: **Viviane Takaishi**
RG nº: **RG. 25.741.710-2**
CPF/MF nº: **CPF. 297.714.728-44**



Nome: **Maria Sandra Paes**
RG nº: **RG 19 879 936-6**
CPF/MF nº: **CPF 135 531 168-38**

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

ANEXO I
à Cédula de Crédito Bancário nº CCB CCB 0002-12
RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS

Sociedade Emitente	Sociedade Incorporadora	Empreendimento	Matrícula e Registro de Imóveis	Comarca
Brookfield SP	Brookfield SP	Mechertl	Matrícula nº 149.252 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo
	Brookfield SP	London Blue	Matrícula nº 206.220 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo
	Brookfield SP	Place Santana	Matrícula nº 41.500 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo
	Brookfield SP	Benjamin Constant	matrícula nº 11.554 do 01º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Campinas.	Campinas/SP
	Brookfield SP	Brookfield Home Design	matrícula nº 188.460 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo
	Brookfield SP	Ettore Living (Rua Ettore Ximenes)	matrícula nº 139.713 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo
	Brookfield SP SPE-8	Gardens Living Club II (Marques de Lajes)	matrícula nº 25.885 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo
	Brookfield SP	Gardens Living Club (Descampado)	matrícula nº 120.018 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo
	Brookfield SP	Vista Val Paraiso	matrícula nº 110.889 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André - São Paulo	Santo André/SP
	Brookfield SP	Água Verde	matrícula nº 61.491 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba	Curitiba/PR



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

ANEXO II
à Cédula de Crédito Bancário nº CCB 0002-12
Cronograma de Pagamento do Valor do Principal e Juros

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
0	15/12/2011	-	-	-	0%
1	16/01/2012	-	-	-	0%
2	15/02/2012	-	-	-	0%
3	15/03/2012	-	-	-	0%
4	16/04/2012	-	-	-	0%
5	15/05/2012	-	-	-	0%
6	15/06/2012	-	-	-	0%
7	16/07/2012	-	-	-	0%
8	15/08/2012	-	-	-	0%
9	17/09/2012	-	-	-	0%
10	15/10/2012	-	-	-	0%
11	16/11/2012	-	-	-	0%
12	17/12/2012	-	-	-	0%
13	15/01/2013	-	-	-	0%
14	15/02/2013	-	-	-	0%
15	15/03/2013	SIM	SIM	-	0%
16	15/04/2013	-	-	-	0%
17	15/05/2013	-	-	-	0%
18	17/06/2013	-	-	-	0%
19	15/07/2013	-	-	-	0%
20	15/08/2013	-	-	-	0%
21	16/09/2013	-	-	-	0%
22	15/10/2013	-	-	-	0%
23	18/11/2013	-	-	-	0%
24	16/12/2013	-	-	-	0%
25	15/01/2014	-	-	-	0%
26	17/02/2014	-	-	-	0%
27	17/03/2014	SIM	SIM	-	0%
28	15/04/2014	-	-	-	0%
29	15/05/2014	-	-	-	0%
30	16/06/2014	-	-	-	0%
31	15/07/2014	-	-	-	0%
32	15/08/2014	-	-	-	0%
33	15/09/2014	-	-	-	0%
34	15/10/2014	-	-	-	0%
35	17/11/2014	-	-	-	0%
36	15/12/2014	-	-	-	0%
37	15/01/2015	-	-	-	0%



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
38	18/02/2015	-	-	-	0%
39	16/03/2015	SIM	SIM	-	0%
40	15/04/2015	-	-	-	0%
41	15/05/2015	-	-	-	0%
42	15/06/2015	-	-	-	0%
43	15/07/2015	-	-	-	0%
44	17/08/2015	-	-	-	0%
45	15/09/2015	-	-	-	0%
46	15/10/2015	-	-	-	0%
47	16/11/2015	-	-	-	0%
48	15/12/2015	-	-	-	0%
49	15/01/2016	-	-	-	0%
50	15/02/2016	-	-	-	0%
51	15/03/2016	SIM	SIM	-	0%
52	15/04/2016	-	-	-	0%
53	16/05/2016	-	-	-	0%
54	15/06/2016	-	-	-	0%
55	15/07/2016	-	-	-	0%
56	15/08/2016	-	-	-	0%
57	15/09/2016	-	-	-	0%
58	17/10/2016	-	-	-	0%
59	16/11/2016	-	-	-	0%
60	15/12/2016	-	-	-	0%
61	16/01/2017	-	-	-	0%
62	15/02/2017	-	-	-	0%
63	15/03/2017	SIM	SIM	-	0%
64	17/04/2017	-	-	-	0%
65	15/05/2017	-	-	-	0%
66	16/06/2017	-	-	-	0%
67	17/07/2017	-	-	-	0%
68	15/08/2017	-	-	-	0%
69	15/09/2017	-	-	-	0%
70	16/10/2017	-	-	-	0%
71	16/11/2017	-	-	-	0%
72	15/12/2017	-	-	-	0%
73	15/01/2018	-	-	-	0%
74	15/02/2018	-	-	-	0%
75	15/03/2018	SIM	SIM	-	0%
76	16/04/2018	-	-	-	0%
77	15/05/2018	-	-	-	0%
78	15/06/2018	-	-	-	0%
79	16/07/2018	-	-	-	0%
80	15/08/2018	-	-	-	0%
81	17/09/2018	-	-	-	0%
82	15/10/2018	-	-	-	0%
83	16/11/2018	-	-	-	0%
84	17/12/2018	-	-	-	0%
85	15/01/2019	-	-	-	0%
86	15/02/2019	-	-	-	0%
87	15/03/2019	SIM	SIM	-	0%
88	15/04/2019	-	-	-	0%
89	15/05/2019	-	-	-	0%
90	17/06/2019	-	-	-	0%
91	15/07/2019	-	-	-	0%
92	15/08/2019	-	-	-	0%



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
93	16/09/2019	-	-	-	0%
94	15/10/2019	-	-	-	0%
95	18/11/2019	-	-	-	0%
96	16/12/2019	-	-	-	0%
97	15/01/2020	-	-	-	0%
98	17/02/2020	-	-	-	0%
99	16/03/2020	SIM	SIM	-	0%
100	15/04/2020	-	-	-	0%
101	15/05/2020	-	-	-	0%
102	15/06/2020	-	-	-	0%
103	15/07/2020	-	-	-	0%
104	17/08/2020	-	-	-	0%
105	15/09/2020	-	-	-	0%
106	15/10/2020	-	-	-	0%
107	16/11/2020	-	-	-	0%
108	15/12/2020	-	-	-	0%
109	15/01/2021	-	-	-	0%
110	17/02/2021	-	-	-	0%
111	15/03/2021	SIM	SIM	-	0%
112	15/04/2021	-	-	-	0%
113	17/05/2021	-	-	-	0%
114	15/06/2021	-	-	-	0%
115	15/07/2021	-	-	-	0%
116	16/08/2021	-	-	-	0%
117	15/09/2021	-	-	-	0%
118	15/10/2021	-	-	-	0%
119	16/11/2021	-	-	-	0%
120	15/12/2021	-	-	-	0%
121	17/01/2022	-	-	-	0%
122	15/02/2022	-	-	-	0%
123	15/03/2022	SIM	SIM	-	0%
124	18/04/2022	-	-	-	0%
125	16/05/2022	-	-	-	0%
126	15/06/2022	-	-	-	0%
127	15/07/2022	-	-	-	0%
128	15/08/2022	-	-	-	0%
129	15/09/2022	-	-	-	0%
130	17/10/2022	-	-	-	0%
131	16/11/2022	-	-	-	0%
132	15/12/2022	-	-	-	0%
133	16/01/2023	-	-	-	0%
134	15/02/2023	-	-	-	0%
135	15/03/2023	SIM	SIM	-	0%
136	17/04/2023	-	-	-	0%
137	15/05/2023	-	-	-	0%
138	15/06/2023	-	-	-	0%
139	17/07/2023	-	-	-	0%
140	15/08/2023	-	-	-	0%
141	15/09/2023	-	-	-	0%
142	16/10/2023	-	-	-	0%
143	16/11/2023	-	-	-	0%
144	15/12/2023	-	-	-	0%
145	15/01/2024	-	-	-	0%
146	15/02/2024	-	-	-	0%
147	15/03/2024	SIM	SIM	SIM	100%



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

ANEXO III

à Cédula de Crédito Bancário nº CCB 0002-12

Modelo de relatório de informação da aplicação dos recursos desembolsados nesta Cédula no desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais

Relatório de Contas Pagas					
Emitente da CCB:					
Empresa:					
Empreendimento:					
Período					
Fornecedor	Tipo de Despesa	Data de Pagamento	Valor Bruto	Parcela Paga	Valor Líquido

ANEXO V

- CCB MB IPCA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula nº	Local:	Data de Emissão:
CCB 0004-12	RIO DE JANEIRO	15/12/2011

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta **Cédula de Crédito Bancário** ("Cédula"), na qualidade de emitente da presente Cédula ("Emitente"), abaixo qualificado, comprometo-me a pagar ao **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Credor"), ou à sua ordem, nas Datas de Vencimento abaixo definidas, os Valores Liberados abaixo definidos, correspondentes ao crédito utilizado nos termos da presente Cédula, atualizado monetariamente e acrescido dos juros, despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula.

Emitente: Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.
Endereço: Avenida T-9, número 1423, Setor Bueno, CEP 74215-020
Cidade e Estado: Goiânia - Goiás
CNPJ: 04.123.616/0001-00

Avalista: Brookfield Incorporações S.A.
Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706
Cidade e Estado: Rio de Janeiro – RJ
CNPJ: 07.700.557/0001-84

Interveniente Anuente: Gaia Securitizadora S.A.
Endereço: Rua do Rocio, nº 288, 1º andar.

Cidade e Estado: São Paulo – SP
CNPJ: 07.587.384/0001-30

CONSIDERANDO QUE a Emitente desenvolve empreendimentos imobiliários residenciais para comercialização;

CONSIDERANDO QUE, para complementar os recursos para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais mencionados no Anexo I desta Cédula, a Emitente pretende obter financiamento junto ao Credor, e o Credor pretende conceder financiamento nos termos desta Cédula;

CONSIDERANDO QUE o Credor tem interesse em negociar os créditos imobiliários vinculados a esta Cédula;

CONSIDERANDO QUE esta Cédula é garantida por garantia fidejussória (aval) prestada pela Avalista;

CONSIDERANDO QUE o Credor pretende emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os créditos desta Cédula (“CCI”);

CONSIDERANDO QUE o Credor pretende ceder e a Interveniante Anuente pretende adquirir os créditos imobiliários representados pela CCI e constituí-los como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 11ª Série da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), de acordo com o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado entre Interveniante Anuente, Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Avalista (“Termo de Securitização”);

CONSIDERANDO QUE a Interveniante Anuente pretende contratar o Credor para atuar como instituição intermediária líder da distribuição pública dos CRI da 10ª e da 11ª Série da 5ª Emissão (“Oferta Pública”), por meio do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme, da 10ª e 11ª Séries da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., a ser celebrado entre a Interveniante Anuente, o Credor e a Avalista (“Contrato de Distribuição”);



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

A Emitente RESOLVE emitir a presente Cédula nos termos e condições abaixo:

DADOS DA CÉDULA (Quadro Resumo)

1	Valor do Principal
Até R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais).	
2	IOF
Operação de crédito isenta do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, e sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“ <u>IOF</u> ”).	
3	Liberação dos Recursos e Datas de Desembolso
<p>O Valor do Principal poderá ser desembolsado, e este desembolso está sujeito à satisfação da Condição Suspensiva, em uma ou diversas parcelas até 20 de setembro de 2012 (“<u>Data Limite de Desembolso</u>”) (sendo (i) cada parcela do Valor do Principal liberada nos termos desta Cédula doravante designada como um “<u>Valor Liberado</u>”, e em conjunto “<u>Valores Liberados</u>”; e (ii) cada data em que ocorrer a liberação de um Valor Liberado doravante designada como “<u>Data de Desembolso</u>” em relação a tal parcela, e em conjunto, “<u>Datas de Desembolso</u>”), observado o disposto no parágrafo seguinte.</p> <p>A primeira parcela do Valor do Principal deverá ser desembolsada até 20 de março de 2012, observada a Condição Suspensiva definida abaixo (“<u>Data do Primeiro Desembolso</u>”).</p> <p>Os desembolsos dos Valores Liberados à Emitente serão realizados desde que (i) recebidos de investidores no âmbito da Oferta Pública, até a Data do Primeiro Desembolso, recursos destinados à integralização de CRI em montante igual ou superior a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e (ii) identificados, nos termos do Anexo I e do item 11 do Quadro Resumo abaixo, Empreendimentos Imobiliários cujas despesas totais passíveis de financiamento, nos termos desta Cédula, sejam iguais ou superiores ao somatório de todos os Valores Liberados e do valor a ser desembolsado (“<u>Condição Suspensiva</u>”). Por ocasião de cada integralização de CRI, o Credor deverá apurar eventual ocorrência da Condição Suspensiva para desembolso de um Valor Liberado nos termos desta Cédula, restando a presente Condição Suspensiva vigente para o saldo do Valor do Principal ainda não desembolsado.</p>	

<p>Cada Valor Liberado será disponibilizado à Emitente mediante crédito na conta corrente da Emitente junto ao Banco BTG Pactual S.A. (Banco 208) – Agência 001 – C/C nº 129028 (“Conta”).</p>	
4	Atualização Monetária e Juros Remuneratórios
<p>Cada Valor Liberado será atualizado monetariamente, a contar da Data de Desembolso, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (http://www.ibge.gov.br) e acrescido de juros remuneratórios (<i>spread</i>) incidentes à taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data do Primeiro Desembolso até a data do efetivo pagamento nos termos desta Cédula (“Remuneração”).</p>	
5	Encargos no Período
<p>A serem obtidos mediante aplicação da Remuneração, nos termos da Cláusula 1.1 abaixo.</p>	
6	Prazo
<p>4.474 (quatro mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias a contar da Data de Emissão desta Cédula.</p>	
7	Local de Pagamento da Dívida
<p>Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501 – 5º andar.</p>	
8	Garantia
<p>Garantia fidejussória prestada pela Brookfield Incorporações S.A., acima qualificada, na forma de aval.</p>	
9	Datas de Vencimento (cada data de vencimento de juros e/ou principal é doravante referida como uma “ <u>Data de Vencimento</u> ”)
<p>Amortização do Principal: em uma única parcela, em 15 de março de 2024.</p>	
<p>Periodicidade e Datas de Pagamento de Juros: anual, conforme cronograma constante no Anexo II</p>	
10	Anexos a esta Cédula
<p>Anexo I – Relação inicial dos empreendimentos imobiliários residenciais onde serão aplicados os Valores Liberados (em conjunto com quaisquer outros empreendimentos imobiliários residenciais que venham a ser indicados pela Emitente nos termos do item 11</p>	



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

abaixo, “Empreendimentos Residenciais”).

Anexo II – Cronograma de Pagamento do Valor do Principal e Juros.

11	Uso dos Recursos
-----------	-------------------------

Os Valores Liberados à Emitente deverão ser utilizados exclusivamente para fins de financiamento, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais (“SPE”), de parte ou da totalidade das despesas já incorridas ou que venham a ocorrer, a partir desta data, com relação ao desenvolvimento imobiliário dos Empreendimentos Residenciais. O Valor Liberado poderá ser utilizado para financiar todas as despesas, incorridas ou a incorrer, relacionadas ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, com exceção das despesas de marketing e tributos.

A Emitente poderá, até a Data Limite de Desembolso, indicar, mediante notificação ao Credor ou ao Cessionário, conforme o caso, outros empreendimentos imobiliários para fins de financiamento nos termos desta Cédula, que passarão a integrar automaticamente o conceito de Empreendimentos Residenciais. A notificação a que se refere este parágrafo conterà, em relação aos novos Empreendimentos Residenciais nela indicados, as mesmas informações contidas no Anexo I em relação aos Empreendimentos Residenciais lá indicados. Caso a Emitente não indique outros empreendimentos imobiliários nos termos deste parágrafo, não serão realizados quaisquer desembolsos após a Data do Primeiro Desembolso.

1. ENCARGOS

1.1 Sem prejuízo do pagamento dos demais encargos e tributos previstos nesta Cédula, os pagamentos devidos deverão ser realizados nas Datas de Pagamento indicadas no Anexo II. Os juros serão capitalizados diariamente, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* mensal, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, à taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), acrescidos da atualização monetária pela variação acumulada do IPCA prevista no item 4 do quadro preambular, calculada sobre cada Valor Liberado e não pago da Cédula no período compreendido entre cada Data de Desembolso desta Cédula, exclusive, e a primeira Data de Vencimento, inclusive, bem como períodos compreendidos entre quaisquer das outras Datas de Vencimento, exclusive, e a Data de Vencimento imediatamente subsequente, inclusive (sendo cada um de tais períodos doravante designado simplesmente e individualmente “Período de Capitalização”). A Remuneração que será capitalizada, na forma indicada nesta Cláusula,

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

calculada de acordo com a seguinte fórmula, observado o disposto nos itens 1.1.1 e 1.1.2 abaixo:

O saldo do valor nominal unitário será corrigido monetariamente pro rata temporis sendo a capitalização mensal, desde a Data do Primeiro Desembolso, pela variação do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente. Os juros remuneratórios correspondem à taxa máxima (spread) de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano). A correção monetária e a Remuneração serão calculadas de acordo com a fórmula abaixo:

- (a) Cálculo do Valor Nominal da CCB com correção monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = SD_{mant} \times C, \text{ em que:}$$

SDa = Valor Nominal Unitário da CCB atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_{mant} = Valor Nominal Unitário na Data do Desembolso, na última Data de Pagamento ou amortização extraordinária, após a amortização ou incorporação ou pagamento de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente ("M-1") (Exemplo: se o desembolso ocorrer em março, será utilizado o índice base do IPCA de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ ou } (1 + VA)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ em que:}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês da próxima Data de Pagamento, inclusive; caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE anterior ao NI_k ;



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

VA= Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível até um dia útil antes da referida Data de Pagamento, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k . A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Desembolso, Data de Pagamento imediatamente anterior ou amortização extraordinária exclusive, o que ocorrer por último, e data de cálculo inclusive, o que ocorrer por último, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Aniversário inclusive, sendo “dct” um número inteiro.

Considera-se “Data de Pagamento” todas as datas descritas no Anexo II

(b) Cálculo da Remuneração:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1), \text{ em que:}$$

J_i = Valor unitário dos juros acumulados da CCB na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$FJ = \left\{ \left[\left(i + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}, \text{ em que:}$$

i = Juros Remuneratórios da CCB, conforme definido no item 4;

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Desembolso ou a Data de Pagamento imediatamente anterior ou amortização extraordinária exclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo inclusive, sendo dcp um número inteiro;

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

dct = Número de dias úteis existente entre a Data de Pagamento imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Pagamento inclusive, sendo dct um número inteiro.

(c) Cálculo da Amortização:

$$AM_i = SD_{mantA} \times TA, \text{ em que:}$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_{mantA} = Valor Nominal Unitário na Data do Primeiro Desembolso ou na última Data de Pagamento em que houve efetivo pagamento, ou amortização extraordinária, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante no Anexo II.

(d) Cálculo das Parcelas:

$$P_i = AM_i + JA_i + E_i, \text{ em que:}$$

P_i = valor da parcela do pagamento, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

AM_i = conforme definido acima.

JA_i = Juros acumulados e não pagos que foram capitalizados mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$$E_i = SD_{mantA} \times (CA - 1), \text{ em que:}$$

E_i = Atualização monetária acumulada e não paga, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SD_{mantA} = conforme definido acima;



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

CA = Fator acumulado do IPCA/IBGE entre a Data de Desembolso ou última data de pagamento em que houve efetivo pagamento e próxima data de pagamento em que houve efetivo pagamento.

1.1.1. Excepcionalmente, no primeiro período de capitalização haverá o prêmio de 02 (dois) dias corridos no dep no Fator da variação do IPCA/IBGE e Fator de Juros. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração acima descritas.

1.1.2. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento efetiva constante no Anexo II, haverá amortização extraordinária calculada da seguinte forma:

$$AETotal = \sum_{n=1}^k AE_k$$

AETotal = Amortização extraordinária total, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$$AE_k = VNb_k - VNA_k$$

AE_k = Amortização extraordinária da parcela “k” calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

k – número de ordem da parcela desembolsada.

VNb_k = Valor efetivamente desembolsado na data “k”

VNA_k = Valor nominal ajustado na data “k”, calculado da seguinte forma:

$$VNA_k = \frac{VNB_k}{(FC_k \times FJ_k)}$$

VNb_k = Conforme definido acima

FC_k = Fator acumulado do IPCA/IBGE entre a Data do Primeiro Desembolso e Data do Desembolso da parcela de ordem k, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

FJ_k = Fator acumulado de Juros entre a Data do Primeiro Desembolso e Data do Desembolso da parcela de ordem k, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Caso a primeira Data de Desembolso desta CCB seja a única Data de Desembolso desta Cédula, este item 1.1.2 não será aplicável.

1.1.3 Para todos os efeitos desta Cédula, serão considerados como dias úteis quaisquer dias que não recaiam em sábado, domingo ou feriado nacional. (“Dias Úteis”).

1.1.4 Caso seja criado feriado nacional que recaia sobre alguma das Datas de Vencimento estipuladas no item 9 do Quadro Resumo, o respectivo pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior à referida data. Nesta hipótese, a Remuneração incidirá até a data do efetivo pagamento.

1.2 Além dos juros estabelecidos nesta Cláusula, ficarão também a cargo da Emitente todas e quaisquer despesas e encargos ordinários ou extraordinários, especialmente, mas não exclusivamente, as despesas com a cobrança desta Cédula, reconhecimento de firmas e inscrições e/ou registros cartorários, bem como qualquer outra despesa que o Credor seja obrigado a arcar relativamente a esta Cédula ou sua garantia, desde que tenham sido previamente aprovadas pela Emitente. Essas despesas serão pagas pela Emitente diretamente aos terceiros a quem forem devidas ou, se for o caso, ao Credor, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, pela Emitente, do respectivo aviso de débito, sob pena de vencimento antecipado desta Cédula.

1.3 A Emitente e a Avalista declaram-se cientes e concordam com que o Credor possa repassar-lhes e exigir o pagamento de quaisquer tributos, contribuições e/ou demais encargos que incidam sobre esta Cédula e/ou que venham a incidir no futuro e que representem ônus adicional para o Credor, decorrente do aumento e/ou criação desses mesmos tributos, contribuições e/ou demais encargos e/ou da criação de outros tributos, contribuições e/ou demais encargos. Para tanto, a Emitente e a Avalista desde já reconhecem como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pelo Credor pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais encargos, os quais deverão ser liquidados, pela Emitente e/ou pela Avalista, por ocasião da sua apresentação, ou mediante reembolso no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando arcado pelo Credor, sob pena de vencimento antecipado desta Cédula e execução da sua garantia.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.4 O crédito decorrente desta Cédula, por ter fins habitacionais, é isento de IOF, nos termos do Artigo 1º do Decreto-lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988.

1.4.1 A Emitente concorda e se compromete a arcar com o pagamento do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro e sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários – IOF, com os devidos acréscimos legais, caso (i) a utilização de qualquer Valor Liberado não seja destinada à incorporação dos Empreendimentos Residenciais nos termos desta Cédula; ou (ii) o desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais seja caracterizado, pelas autoridades competentes, como não sendo para fins habitacionais. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Emitente e a Avalista se responsabilizam por todos os custos incorridos pelo Credor em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, sendo tais questionamentos informados à Emitente e à Avalista no momento de seu recebimento pelo Credor.

1.5 Caso haja cessão dos créditos objeto desta Cédula para cessionário sujeito a tributação pelo regime do lucro real (“Cessionário”), a Emitente e a Avalista, conforme o caso, será/ão responsável/is pelo custo de todos os tributos incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devido ao Cessionário no âmbito desta Cédula. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente e/ou pela Avalista ao Cessionário no âmbito da presente Cédula, e cujo pagamento seja exigível do Cessionário, serão suportados pela Emitente e/ou pela Avalista, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos e cujo pagamento seja exigível do Cessionário no âmbito desta Cédula, inclusive, mas não se limitando a, dos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, à Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Da mesma forma, caso por força de (i) lei, (ii) de decisão judicial irrecorrível, proferida em ação judicial da qual faça parte a Emitente, a Emitente tiver que reter ou deduzir dos pagamentos feitos ao Credor quaisquer tributos e/ou taxas, ou (iii) a Emitente voluntariamente venha fazê-lo, deverá crescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Credor receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*Gross up*).

1.6 A Emitente declara que:

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

(a) a soma dos recursos captados para o desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais, por meio desta Cédula ou de outros instrumentos de financiamento, não excede os custos totais de tais Empreendimentos Residenciais;

(b) os custos financiados com recursos desta Cédula não poderão ter sido financiados por qualquer outra fonte ou modalidade de financiamento de terceiros anterior, ressalvando-se à Emitente e às demais sociedades integrantes do grupo econômico da Brookfield Incorporações S.A.: (i) a possibilidade de o Credor financiar à Emitente mediante a emissão de cédulas de crédito bancário com forma e conteúdo iguais a esta Cédula, ou forma e conteúdo iguais exceto no que diz respeito ao valor de principal, às condições de atualização monetária e de remuneração, (ii) o direito da Emitente de contratar o financiamento, e/ou de realizar aportes ao capital social das SPE, dos recursos complementares para o desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais, em relação às despesas que não forem supridas por meio desta Cédula; e

(c) não irá obter outros financiamentos sobre a mesma parcela das despesas dos Empreendimentos Residenciais que tiverem sido financiadas com recursos oriundos da presente Cédula, exceto na hipótese do Credor financiar à Emitente mediante a emissão de cédula de crédito bancário com forma e conteúdo iguais a esta Cédula, exceto no que diz respeito ao valor de principal e às condições de atualização monetária e de remuneração.

1.7 A Emitente obriga-se a fornecer ao Credor, (i) trimestralmente, a cada dia 30 dos meses de abril, julho, outubro e janeiro a partir de 30 de julho de 2012, inclusive, até (a) que seja destinada a totalidade dos recursos obtidos com esta Cédula nos Empreendimentos Imobiliários; e, cumulativamente, obtidos os respectivos “habite-se” dos Empreendimentos Residenciais, devidamente averbados nas respectivas matrículas no serviço de Registro de Imóveis (“Conclusão dos Empreendimentos”) ou (b) a liquidação total das obrigações da Emitente sob esta Cédula, o que ocorrer primeiro, e (ii) a qualquer momento após a Conclusão dos Empreendimentos e até liquidação total das obrigações da Emitente sob esta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que receber uma solicitação em tal sentido, relatório de informação sobre a aplicação dos recursos desembolsados nesta Cédula no desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais, de acordo com o modelo constante do Anexo III, observado que o relatório entregue trimestralmente na forma do subitem (i) incluirá descrição da aplicação dos recursos nos 3 (três) meses imediatamente anteriores ao mês da data de entrega do relatório, e o relatório entregue mediante solicitação na forma do subitem (ii) incluirá descrição da aplicação dos recursos desde a primeira Data de Desembolso até o 31º (trigésimo primeiro) dia, inclusive, anterior à data do relatório.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.8. A Emitente terá o direito de alterar os parâmetros de Remuneração da presente Cédula (“Repactuação”), nas condições estabelecidas a seguir.

1.8.1. A primeira data para o exercício da Repactuação pela Emitente (“Data Para Exercício de Repactuação”) corresponde ao dia 15 de janeiro de 2015.

1.8.2. A Emitente, caso deseje exercer seu direito à Repactuação, deverá, conjuntamente com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Outra Devedora”), até a Data Para Exercício da Repactuação, enviar comunicação por escrito ao Credor ou, na hipótese de cessão dos direitos emergentes desta Cédula, ao Cessionário, ou a quem este indicar, confirmando o exercício da Repactuação e informando: (i) os novos parâmetros da Remuneração e seu(s) respectivo(s) período(s) de capitalização; e (ii) a próxima Data Para Exercício de Repactuação, observado que os termos e condições da Repactuação, inclusive no que diz respeito à próxima Data Para Exercício de Repactuação, deverão ser aplicáveis igualmente a esta Cédula e à cédula de crédito bancário emitida pela Outra Devedora em favor do Credor nesta data e em termos e condições equivalentes aos desta Cédula (inclusive no que diz respeito à Remuneração, e exceto no que diz respeito ao valor de principal), sob pena de não se considerar exercido o direito a Repactuação. Os parâmetros de Remuneração conforme alterados nos termos da Repactuação passarão a aplicar-se a esta Cédula a partir da primeira Data de Vencimento que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício (como abaixo definido), observado o disposto nos itens 1.8.3 a 1.8.4 abaixo.

1.8.2.1. Caso a Emitente não informe a próxima Data Para Exercício de Repactuação, nos termos do parágrafo precedente, será considerada, para todos os fins desta Cédula, como próxima Data Para Exercício de Repactuação a data em que se encerrar o período de 36 (trinta e seis) meses a contar da Data Para Exercício de Repactuação corrente, sempre considerando no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência em relação à próxima data de pagamento de juros nos termos dos CRI da série afetada.

1.8.3. O Credor ou o Cessionário terá 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da Data Para Exercício de Repactuação (“Prazo de Aviso do Exercício”) para: (i) informar à Emitente que não concorda com a Repactuação; ou (ii) informar à Emitente que concorda com a Repactuação apenas sobre parte dos Valores Liberados. No caso da primeira repactuação o Prazo de Aviso do Exercício será o dia 2 de março de 2015.

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.8.3.1. Caso o Credor, tendo em vista a efetiva ausência de manifestação do titular de CRI, não se manifeste no prazo estabelecido acima, mesmo que em parte, seu silêncio deverá ser interpretado como concordância aos termos da Repactuação, com a consequente recusa da opção de exercer seu direito de requerer a aquisição do CRI pela Emitente ou pela Avalista, nos termos do item 1.8.3.3 abaixo.

1.8.3.2. Na hipótese de não ter havido cessão desta Cédula para Cessionário, a Emitente deverá realizar o pagamento antecipado dos Valores Liberados não repactuados, acrescidos da correspondente Remuneração incorrida e não paga e das despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula, na primeira Data de Vencimento que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício, observado o disposto na cláusula 1.8.3.2 abaixo.

1.8.3.3. Na hipótese de ter ocorrido cessão desta Cédula para Cessionário e vinculação dos créditos dela emergentes à Emissão de CRI, a Emitente e a Avalista obrigam-se solidariamente a adquirir todos os CRI cujos titulares tenham manifestado discordância em relação à repactuação, nos termos do Termo de Securitização, conforme relatório que será enviado à Avalista pelo Cessionário ou pelo agente fiduciário dos CRI. A aquisição deverá ocorrer na primeira data de pagamento dos juros dos CRI que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício, após o pagamento da remuneração dos CRI devida naquela data, por valor equivalente aos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI, acrescidos de eventual remuneração incorporada e incorrida.

1.8.4. A Emitente poderá, até a Data de Vencimento do principal desta Cédula, dar todos ou parte dos CRI adquiridos conforme o parágrafo precedente em pagamento parcial ou total, conforme o caso, desta Cédula, nos termos dos artigos 356 a 359 do Código Civil Brasileiro e observado o disposto nos parágrafos seguintes (“Dação em Pagamento”).

1.8.4.1. A opção pela Dação em Pagamento deverá ser manifestada pela Emitente mediante notificação ao Cessionário com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, sendo que ao final de tal prazo de antecedência a Dação em Pagamento será considerada como tendo sido consumada e plenamente eficaz (“Data da Dação em Pagamento”).

1.8.4.2. Para os fins da Dação em Pagamento, será atribuído aos CRI valor correspondente ao somatório dos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI, acrescidos da respectiva remuneração e demais encargos incorridos até a Data da Dação em Pagamento, conforme ratificado pelo Cessionário e pelo agente fiduciário dos CRI.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.8.4.3. Os CRI objeto de Dação em Pagamento serão aplicados ao pagamento (i) de parcela proporcional do valor do principal em aberto nesta Cédula correspondente ao somatório dos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI; e (ii) de parcela da remuneração e dos demais encargos incorridos nesta Cédula correspondente ao valor da remuneração e dos demais encargos incorridos em tais CRI até a Data da Dação em Pagamento. Tais valores serão considerados quitados na Data da Dação em Pagamento.

1.8.4.4. Os CRI objeto de Dação em Pagamento deverão ser transferidos pela Emitente ao Cessionário em caráter irrevogável e irretroatável e livres de ônus, gravames ou condições de qualquer natureza. A Emitente compromete-se a tomar, às suas custas, todas as providências que lhe caibam para formalizar e dar efeito à transferência dos CRI objeto de Dação em Pagamento ao Cessionário, conforme lhe sejam comunicadas pelo Cessionário.

1.8.5. As Partes deverão envidar seus melhores esforços para, em 30 (trinta) dias corridos contados do término do Prazo de Aviso do Exercício, realizar um aditamento à presente Cédula com o objetivo de fazer constar, no item 4 do preâmbulo, no item 1.1 e demais itens aplicáveis desta Cédula, a nova Remuneração pactuada aplicável a partir do dia da Data de Vencimento que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício.

1.8.6. Observado o disposto acima, na hipótese de a Emitente optar por não exercer seu direito à Repactuação, os parâmetros de Remuneração da presente Cédula permanecerão inalterados. Neste caso, observados os mesmos prazos e condições acima, a Emitente e a Avalista obrigam-se solidariamente a adquirir todos os CRI cujos titulares venham a manifestar discordância em relação à permanência dos parâmetros da presente Cédula, nos termos do Termo de Securitização, conforme relatório que será enviado à Avalista pelo Cessionário.

1.8.7. A Emitente e a Avalista se obrigam solidariamente a arcar com todas as despesas necessárias à implementação da Repactuação, devendo inclusive adiantá-las, conforme solicitado, ao Credor, ao Cessionário e/ou ao Agente Fiduciário, para a realização de publicações, assembleias, comunicações, registros etc.

2. VENCIMENTO ANTECIPADO

2.1 As obrigações da Emitente constantes desta Cédula poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, mediante simples aviso do Credor ou do Cessionário à Emitente, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

(a) pedido de recuperação judicial, decretação de falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência da Avalista e/ou da Emitente e/ou de qualquer controlada direta ou indireta da Avalista cujo patrimônio líquido, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Avalista imediatamente anteriores ao evento, seja, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 12 (doze) meses), superior a R\$19.304.714,00 (dezenove milhões, trezentos e quatro mil, setecentos e quatorze reais) (“Controladas Relevantes”) e/ou de qualquer de seus acionistas controladores, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de inadimplência contumaz, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável;

(b) protesto de títulos contra a Avalista e/ou a Emitente, ainda que na condição de garantidora, e/ou de suas Controladas Relevantes, cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse R\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos), valor este corrigido pelo IGPM (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 20 (vinte) Dias Úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Avalista e/ou pela Emitente, que o protesto foi sustado ou cancelado, ou ainda, que foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;

(c) não pagamento, injustificado, na data de vencimento original, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer Controlada Relevante, 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\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos, ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data de Emissão; ou (ii) quaisquer outras obrigações pecuniárias da Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer Controlada Relevante, não decorrentes de operações mencionadas no item (i) anterior desta sub-cláusula em valor, individual ou agregado, superior a R\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos, ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Avalista e/ou pela Emitente, que o vencimento antecipado ou inadimplemento (seja para os casos mencionados nos itens (i) ou (ii) acima) ocorreu indevidamente ou foi sanado pela Avalista e/ou pela Emitente ou por qualquer Controlada Relevante, ou foram suspensos os efeitos do inadimplemento por meio de qualquer medida judicial ou arbitral;



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

(d) ocorrência de qualquer alteração na composição societária que venha a resultar na perda, transferência ou alienação do controle acionário direto ou indireto da Avalista e/ou da Emitente, desde que tal alteração na composição societária resulte na saída da Avalista e/ou da Emitente do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc., sem prévia e expressa aprovação do Credor;

(e) descumprimento pela Avalista e/ou pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta Cédula, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do vencimento da respectiva obrigação, sem prejuízo dos encargos, da atualização monetária, dos juros de mora e das penalidades aplicáveis no período;

(f) descumprimento, pela Avalista e/ou pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada a esta Cédula, salvo se no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis da data do recebimento pela Avalista e/ou pela Emitente de notificação enviada pelo Credor tal descumprimento for sanado pela Avalista e/ou pela Emitente;

(g) não atendimento, pela Avalista, 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 ao somatório, apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista: (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;

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

“Dívida SFH” corresponde ao somatório de todos os contratos de empréstimo da Avalista cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, incluindo valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios;

“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” é conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Avalista, 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 Avalista, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

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

(h) liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Avalista e/ou da Emitente e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto as sociedades de propósito específico ou aquelas destinadas exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimento determinado, desde que não haja perda da geração de fluxo de caixa dos empreendimentos, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(i) comprovação de inveracidade, insuficiência, incorreção ou inconsistência de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente na presente Cédula;

(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 Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer controlada da Avalista e/ou da Emitente, caso a Avalista e/ou a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Cédula, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”);



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (k) não-cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Avalista e/ou a Emitente, ainda que na condição de garantidora, ou contra suas controladas ou coligadas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$23.374.590,00 (vinte e três milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa reais) ou o seu equivalente 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) recompra de ações, no caso da Avalista e/ou da Emitente estar inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas nesta Cédula;
- (m) transformação da Avalista e/ou da Emitente em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das S.A.;
- (n) realização de redução de capital social da Avalista e/ou da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia e expressa do Credor ou do Cessionário, conforme o caso;
- (o) se as obrigações de pagar da Avalista e/ou da Emitente previstas nesta Cédula deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Avalista e/ou da Emitente, conforme o caso, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (p) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra espécie de reorganização societária possível (todos esses eventos, em conjunto, "Reorganização Societária") envolvendo a Avalista e/ou a Emitente, sem a prévia e expressa anuência do Credor ou do Cessionário, conforme o caso, exceto se a Reorganização Societária não implicar, cumulativamente, (i) redução da classificação de risco da Emissão ou da Avalista, 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 Avalista e/ou da Emitente, que resulte na saída da Avalista e/ou da Emitente do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc.; e (iii) descumprimento, pela Avalista, quando analisada de maneira pro-forma pós-Reorganização Societária, dos Índices Financeiros mencionados na letra "g" acima;

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (q) alteração ou modificação relevante do objeto social da Avalista e/ou da Emitente, 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;
- (r) 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 Avalista e/ou da Emitente; ou
- (s) vencimento antecipado de quaisquer outras cédulas de crédito bancário emitidas pela Emitente ou pela Outra Devedora nesta data e com forma e conteúdo iguais a esta Cédula, ou forma e conteúdo iguais exceto no que diz respeito ao valor de principal, às condições de atualização monetária e/ou de remuneração, desde que sujeitas ao mesmo Termo de Securitização dos créditos decorrentes desta Cédula.

2.2 Para fins do disposto na alínea (g) do item 2.1. acima, os índices financeiros serão apurados pela Avalista, com base nas informações trimestrais consolidadas da Avalista, referentes aos trimestres a findar em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro e com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista, 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 2011. A primeira verificação para fins deste subitem ocorrerá com relação às informações trimestrais consolidadas relativas ao trimestre a findar em 31 de dezembro de 2012 e continuarão a ser realizadas trimestralmente até o pagamento integral desta Cédula. Ademais, a Avalista deverá disponibilizar ao Credor ou ao Cessionário, conforme o caso, 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 com a memória de cálculo, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais índices financeiros, podendo o Credor ou o Cessionário solicitar à Avalista todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

2.3 Para fins do disposto na alínea (p) do item 2.1. acima, a Avalista deverá disponibilizar ao Credor ou ao Cessionário, conforme o caso, em até 45 (quarenta e cinco) 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. Ainda, para fins deste item, “informações financeiras pro-forma” ficam definidas como sendo a soma aritmética das rubricas do balanço patrimonial e da demonstração de resultado consolidados da Avalista e/ou da Emitente e da empresa adquirida,



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

ajustados, unicamente, de forma a refletir as práticas contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2011, para uma mesma data-base, que não poderá ser anterior ao último exercício social encerrado.

2.4 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas (a), (b), (c), (d), (e), (h), (j), (l), (m), (n), (o) e (s) acima acarretará o vencimento antecipado automático desta Cédula, sendo que, nesta hipótese, todas as obrigações decorrentes desta Cédula serão automaticamente declaradas como antecipadamente vencidas e será exigido o pagamento do que for devido.

2.5 Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (f), (g), (i), (k), (p), (q) e (r) da cláusula 2.1 acima, o Credor terá 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência de tais eventos, para se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da dívida, de forma que, até o final deste prazo, o respectivo evento de vencimento antecipado, indicado em tais alíneas, somente acarretará o vencimento antecipado da dívida após a manifestação do Credor em tal sentido. Caso o Credor não se manifeste, até o final do prazo mencionado acima nesta Cláusula, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como plena concordância com a caracterização do vencimento antecipado da dívida, nos termos desta Cláusula.

3. PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

3.1. Nas Datas de Vencimento estipuladas no item 9 do Quadro Resumo, obriga-se, a Emitente, a disponibilizar ao Credor a totalidade dos valores devidos, incluindo principal, juros e demais encargos, conforme o caso.

3.2. A disponibilização dos recursos deverá ser realizada mediante crédito na Conta, observado o disposto na cláusula 3.2.2 abaixo.

3.2.1. Para os fins do disposto nesta Cláusula, fica o titular da via negociável da presente Cédula constituído como agente de cobrança desta Cédula (e, no exercício destas funções, doravante denominado “Agente de Cobrança”).

3.2.2. Caso as funções de Agente de Cobrança venham a ser atribuídas a outra instituição, sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emitente obriga-se a sempre efetuar os pagamentos devidos nas épocas dos seus respectivos vencimentos, sempre na conta que for expressamente indicada pelo titular da via negociável da presente Cédula.

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

3.2.3. Qualquer recebimento de parcela fora do prazo avençado constituirá mera tolerância, e não afetará os vencimentos ou os demais itens e condições desta Cédula, nem importará em novação ou modificação do quanto ora acordado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

3.3. Na hipótese de declaração de vencimento antecipado, não havendo saldo na Conta, a Emitente deverá pagar o saldo devedor da Cédula, incluindo o valor de principal, juros e encargos conforme descrito na Cláusula Quarta desta Cédula, em até 2 (dois) Dias Úteis da efetiva declaração, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerada em mora.

3.4. Caso o saldo devedor da Cédula, incluindo o principal dos Valores Liberados, a Remuneração e encargos conforme descrito na Cláusula Quarta desta Cédula, não seja quitado nas respectivas Datas de Vencimento, ou até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte à data da declaração de vencimento antecipado, será facultado ao Credor o direito de efetuar a imediata execução da garantia vinculada a esta Cédula, até a final e integral liquidação do débito, sem prejuízo de outras medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis.

4. PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO

4.1 Não haverá, a qualquer tempo, pagamento antecipado ou pré-pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, acrescido ou não de prêmio, salvo nos casos previstos no item 1.8 desta Cédula e seus subitens.

5. ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

5.1 No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas nesta Cédula, inclusive reembolsos de despesas devidos pela Emitente nos termos desta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelo seu vencimento nos termos do item 9 do Quadro Resumo ou por verificação de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nesta Cédula, será devido pela Emitente, mediante prévia notificação, o saldo devedor, incluindo principal, juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, aplicando-se, a partir do inadimplemento:

(i) sobre o saldo devedor vencido e não pago, a taxa de que trata o item 4 do Quadro Resumo, calculada na forma da Cláusula Primeira;



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (ii) sobre o saldo devedor vencido e não pago, juros moratórios de 1% (um por cento) lineares ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e
- (iii) sobre o saldo devedor vencido e não pago acrescido dos encargos calculados na forma dos itens (i) e (ii) acima, multa não indenizatória de 2% (dois por cento).

6. COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

6.1 Se, para recebimento de seu crédito, o Credor tiver que recorrer a cobrança judicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão arbitrados judicialmente e devidamente incorporadas ao saldo devedor vencido e não pago, incluindo principal, juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

7. COMUNICAÇÕES

7.1 A Emitente obriga-se a informar o Credor, por escrito, de toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 5 (cinco) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais.

8. CESSÃO DE CRÉDITO E EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

8.1 A Emitente e a Avalista não poderá/ão transferir as suas obrigações descritas nesta Cédula para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Credor. O Credor poderá ceder seus direitos decorrentes desta Cédula a terceiros, que ficarão sub-rogados em todas as ações, privilégios e garantias decorrentes dos direitos cedidos, mediante endosso desta Cédula ou por meio de formalização de contrato de cessão de créditos.

8.1.1 Caso haja cessão dos créditos objeto desta Cédula, o Credor transferirá a função de Agente de Cobrança para o respectivo cessionário ou a quem o cessionário expressamente indicar para figurar nesta posição. Nessa hipótese, o Credor deixará de ter quaisquer direitos ou poderes relativos a essa função, devendo os pagamentos ser realizados diretamente na conta corrente indicada pelo cessionário.

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

8.2 A Emitente desde já concorda que a presente Cédula poderá ser utilizada como lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 6º da Lei nº 9514/97, tendo em vista que os recursos decorrentes desta Cédula serão aplicados nos Empreendimentos Residenciais.

8.3. O Credor desta Cédula, poderá emitir a CCI para representar os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula, nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

9. REGISTRO

9.1 A Emitente autoriza o Credor, ou terceiros por ele indicados, a, se assim desejar, registrar a presente Cédula em sistema de negociação eletrônica, notadamente no sistema operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados, às expensas da Emitente e/ou da Avalista.

10. CERTIFICADO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

10.1 Nos termos da legislação aplicável, o Credor poderá, às expensas da Emitente e/ou da Avalista, emitir Certificados de Cédulas de Crédito Bancário ("Certificados") com lastro nesta Cédula, podendo negociá-los livremente no mercado.

10.2 A Emitente autoriza o Credor ou terceiros por ele indicado, a tomar todas as medidas necessárias à devida formalização, às expensas da Emitente e/ou da Avalista, da custódia e registro dos Certificados em sistema de negociação eletrônica, comprometendo-se, para tanto, a fornecer-lhes todos os documentos e informações que forem solicitadas para esse fim.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O não exercício pelo Credor de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estabelecidas nesta Cédula.

11.2. A Emitente e a Avalista, neste ato, autorizam o Credor a acessar os seus dados e informações financeiras junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A e quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pelo Credor.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

11.3. A Emitente concorda e se compromete a utilizar o Valor Liberado, única e exclusivamente, para o desenvolvimento e incorporação dos Empreendimentos Residenciais, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais. A Emitente poderá incluir e alterar os Empreendimentos Residenciais previstos no Anexo I, mediante termo de aditamento a esta Cédula devidamente firmado entre as partes.

11.4. A Emitente declara que (i) está ciente do direito que assiste ao Credor de utilizar esta Cédula como lastro para emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 10.931/2004; e (ii) está ciente do direito que assiste ao Credor de promover o registro desta Cédula em sistema de registro e liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil, ou, ao exclusivo critério do Credor, manter a esta Cédula sob sua custódia, ou de terceiro.

11.5. Esta Cédula será aditada com relação ao Valor do Principal caso este não seja integralmente desembolsado até a Data Limite de Desembolso. Nesta hipótese, o novo Valor do Principal corresponderá ao somatório dos Valores Liberados até a Data Limite de Desembolso.

12. CERTEZA E LIQUIDEZ

12.1. A Emitente e a Avalista reconhecem a certeza e a liquidez do total da dívida objeto desta Cédula, compreendendo o principal dos Valores Liberados, correspondentes ao crédito utilizado nos termos da presente Cédula, acrescidos dos juros, despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula. Reconhece também que a presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do art. 28, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

13. COMPROVAÇÃO DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS E APURAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

13.1. A comprovação do crédito do Valor Liberado estipulado no item 3 do Quadro Resumo, na Conta da Emitente, será considerada prova cabal da liberação dos recursos em favor deste último.

13.2. Sempre que necessário, a apuração do valor exato do saldo devedor, representado pela presente Cédula, será feita pelo Credor, por meio de planilha de cálculo e/ou de extrato da Conta emitido pelo Credor, documentos esses que integrarão a Cédula.

14. ARBITRAGEM E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

14.1. A presente Cédula é regida pelas leis brasileiras e o meio de solução de controvérsia será a Arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“Regulamento”), por tribunal composto por três árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento (“Tribunal Arbitral”).

14.1.1. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá ao Tribunal Arbitral.

14.2. O procedimento arbitral terá: (i) lugar no Município de São Paulo; (ii) como idioma oficial o português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

14.2.1. O Tribunal Arbitral deverá aplicar primeiro as cláusulas desta Cédula e, na omissão, o disposto na legislação brasileira.

14.2.2. Em caso de conflito entre as normas prevalecerão as desta Cédula.

14.3. A parte interessada notificará a Câmara sobre sua intenção de começar a arbitragem, conforme as regras do Regulamento.

14.3.1. A recusa, por qualquer parte, em celebrar os termos de referência ou compromisso de arbitragem não impedirá que a arbitragem se desenvolva e se conclua validamente, ainda que à revelia, e que a sentença arbitral assim proferida seja plenamente vinculante e eficaz às partes.

14.4. A sentença arbitral será proferida no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

14.4.1. Nenhum recurso caberá contra a sentença arbitral, a qual terá, para as partes, natureza de decisão final e irrecorrível.

14.5. As partes poderão requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares urgentes que não possam ser obtidas em tempo na arbitragem, ou medidas coercitivas para execução desta cláusula arbitral, sem prejuízo do julgamento do mérito pelo Tribunal Arbitral e não pelo Poder Judiciário.

14.5.1. Em sendo necessária a obtenção de medida liminar antes da instauração do procedimento arbitral, as partes elegem o Foro do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

14.5.2. Quando a lei exigir que o autor da ação cautelar ajuíze ação principal ou equivalente, entender-se-á como tal a instituição da própria arbitragem.

14.5.3. Em qualquer hipótese, o processo judicial se extinguirá sem resolução do mérito tanto que o Tribunal Arbitral conceda, confirme, altere ou revogue a medida cautelar.

14.5.4. As partes reconhecem ainda que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar no Poder Judiciário não é incompatível com esta cláusula compromissória, nem constitui renúncia à execução da cláusula compromissória ou renúncia à sujeição das partes à arbitragem.

14.6. As despesas relacionadas a qualquer disputa submetida à arbitragem nos termos acima deverão ser arcadas pela parte que for vencida no procedimento arbitral, incluindo as custas e os honorários advocatícios razoáveis incorridos pela parte vencedora, e, se for dada procedência parcial à pretensão, as partes arcarão com as despesas em partes iguais, exceto se de outra forma determinado pelos árbitros.

Esta Cédula é emitida em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, recebendo a Emitente, o Credor, a Avalista e a Interveniente Anuente cada qual uma dessas vias. Somente será negociável a via do Credor.

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2011.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

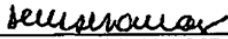


GAIASEC
Securitização ágil e eficaz



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

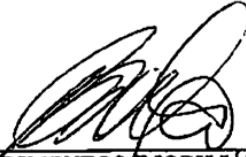
Página de assinaturas 1/4 da Cédula de Crédito Bancário de nº 0004-12, emitida pela Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. em 15 de dezembro de 2011, que tem a Brookfield Incorporações S.A. na qualidade de avalista e a Gaia Securitizadora S.A. na qualidade de interveniente anuente.



BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emitente

Nome: Denize Goulart de Freitas
Cargo: Diretora Jurídica



Nome: Marcelo Martins Borba
Cargo: Diretor Operacional



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Página de assinaturas 2/4 da Cédula de Crédito Bancário de nº 0004-12, emitida pela Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. em 15 de dezembro de 2011, que tem a Brookfield Incorporações S.A. na qualidade de avalista e a Gala Securitizadora S.A. na qualidade de interventente anuente.



BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

Avalista

Nome: Denise Goulart de Freitas
Cargo: Diretora Jurídica

Nome: Alessandro Olzon Vedrossi
Cargo: Diretor Operacional

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Página de assinaturas 3/4 da Cédula de Crédito Bancário de nº 0004-12, emitida pela Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. em 15 de dezembro de 2011, que tem a Brookfield Incorporações S.A. na qualidade de avalista e a Gaia Securitizadora S.A. na qualidade de interveniente anuente.




GAIA SECURITIZADORA S.A.
Interveniente Anuente

João Paulo dos Santos Pacifico
Diretor
Nome:
Cargo:

Fernanda Meszonetto
Diretora
Nome:
Cargo:



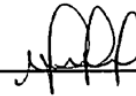
VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Página de assinaturas 4/4 da Cédula de Crédito Bancário de nº 0004-12, emitida pela Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. em 15 de dezembro de 2011, que tem a Brookfield Incorporações S.A. na qualidade de avalista e a Gaia Securitizadora S.A. na qualidade de interveniente anuente.

TESTEMUNHAS:



Nome: _____
RG nº: **Viviane Takaishi**
RG. 25.741.710-2
CPF/MF nº: **CPF. 297.714.728-44**



Nome: _____
RG nº: **Maria Sandra Paes**
RG 19 879 938-6
CPF/MF nº: **CPF 135 531 188-38**

VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

ANEXO I
à Cédula de Crédito Bancário nº CCB0004-12
RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS

Sociedade Emitente	Sociedade Incorporadora	Empreendimentos	Matrícula e Registro de Imóveis	Comarca	
Brookfield MB	Brookfield MB	All (Cooperfênix Qd. 208) Bloco 2	Matrícula nº 308.384 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal	
	Brookfield MB	Harmonia Bloco 1	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	
	Brookfield MB	Harmonia Bloco 2	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	
	Brookfield MB	Harmonia Bloco 3	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	
	Brookfield MB	Harmonia Bloco 4	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	
	Brookfield MB	Harmonia Bloco 5	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	
	Brookfield MB SPE 023	Riviera Dei Fiori Bloco A (Qd 107 – Casa Fibra)	Riviera Dei Fiori Bloco A (Qd 107 – Casa Fibra)	Matrícula nº 137.583 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal
			Riviera Dei Fiori Bloco B (Qd 107 – Casa Fibra)	Matrícula nº 137.583 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal
			Riviera Dei Fiori Bloco C (Qd 107 – Casa Fibra)	Matrícula nº 137.583 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal
	Brookfield MB SPE 042	Vitalitá Blocos B e C	Vitalitá Blocos B e C	Matrícula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS
			Vitalitá Blocos D e E	Matrícula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS
			Vitalitá Blocos F e G	Matrícula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS
			Vitalitá Blocos H	Matrícula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

ANEXO II
à Cédula de Crédito Bancário nº CCB 0004-12
Cronograma de Pagamento do Valor do Principal e Juros

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
0	15/12/2011	-	-	-	0%
1	16/01/2012	-	-	-	0%
2	15/02/2012	-	-	-	0%
3	15/03/2012	-	-	-	0%
4	16/04/2012	-	-	-	0%
5	15/05/2012	-	-	-	0%
6	15/06/2012	-	-	-	0%
7	16/07/2012	-	-	-	0%
8	15/08/2012	-	-	-	0%
9	17/09/2012	-	-	-	0%
10	15/10/2012	-	-	-	0%
11	16/11/2012	-	-	-	0%
12	17/12/2012	-	-	-	0%
13	15/01/2013	-	-	-	0%
14	15/02/2013	-	-	-	0%
15	15/03/2013	SIM	SIM	-	0%
16	15/04/2013	-	-	-	0%
17	15/05/2013	-	-	-	0%
18	17/06/2013	-	-	-	0%
19	15/07/2013	-	-	-	0%
20	15/08/2013	-	-	-	0%
21	16/09/2013	-	-	-	0%
22	15/10/2013	-	-	-	0%
23	18/11/2013	-	-	-	0%
24	16/12/2013	-	-	-	0%
25	15/01/2014	-	-	-	0%
26	17/02/2014	-	-	-	0%
27	17/03/2014	SIM	SIM	-	0%
28	15/04/2014	-	-	-	0%
29	15/05/2014	-	-	-	0%
30	16/06/2014	-	-	-	0%
31	15/07/2014	-	-	-	0%
32	15/08/2014	-	-	-	0%
33	15/09/2014	-	-	-	0%
34	15/10/2014	-	-	-	0%
35	17/11/2014	-	-	-	0%
36	15/12/2014	-	-	-	0%
37	15/01/2015	-	-	-	0%



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
38	18/02/2015	-	-	-	0%
39	16/03/2015	SIM	SIM	-	0%
40	15/04/2015	-	-	-	0%
41	15/05/2015	-	-	-	0%
42	15/06/2015	-	-	-	0%
43	15/07/2015	-	-	-	0%
44	17/08/2015	-	-	-	0%
45	15/09/2015	-	-	-	0%
46	15/10/2015	-	-	-	0%
47	16/11/2015	-	-	-	0%
48	15/12/2015	-	-	-	0%
49	15/01/2016	-	-	-	0%
50	15/02/2016	-	-	-	0%
51	15/03/2016	SIM	SIM	-	0%
52	15/04/2016	-	-	-	0%
53	16/05/2016	-	-	-	0%
54	15/06/2016	-	-	-	0%
55	15/07/2016	-	-	-	0%
56	15/08/2016	-	-	-	0%
57	15/09/2016	-	-	-	0%
58	17/10/2016	-	-	-	0%
59	16/11/2016	-	-	-	0%
60	15/12/2016	-	-	-	0%
61	16/01/2017	-	-	-	0%
62	15/02/2017	-	-	-	0%
63	15/03/2017	SIM	SIM	-	0%
64	17/04/2017	-	-	-	0%
65	15/05/2017	-	-	-	0%
66	16/06/2017	-	-	-	0%
67	17/07/2017	-	-	-	0%
68	15/08/2017	-	-	-	0%
69	15/09/2017	-	-	-	0%
70	16/10/2017	-	-	-	0%
71	16/11/2017	-	-	-	0%
72	15/12/2017	-	-	-	0%
73	15/01/2018	-	-	-	0%
74	15/02/2018	-	-	-	0%
75	15/03/2018	SIM	SIM	-	0%
76	16/04/2018	-	-	-	0%
77	15/05/2018	-	-	-	0%
78	15/06/2018	-	-	-	0%
79	16/07/2018	-	-	-	0%
80	15/08/2018	-	-	-	0%
81	17/09/2018	-	-	-	0%
82	15/10/2018	-	-	-	0%
83	16/11/2018	-	-	-	0%
84	17/12/2018	-	-	-	0%
85	15/01/2019	-	-	-	0%
86	15/02/2019	-	-	-	0%
87	15/03/2019	SIM	SIM	-	0%
88	15/04/2019	-	-	-	0%
89	15/05/2019	-	-	-	0%
90	17/06/2019	-	-	-	0%
91	15/07/2019	-	-	-	0%
92	15/08/2019	-	-	-	0%



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
93	16/09/2019	-	-	-	0%
94	15/10/2019	-	-	-	0%
95	18/11/2019	-	-	-	0%
96	16/12/2019	-	-	-	0%
97	15/01/2020	-	-	-	0%
98	17/02/2020	-	-	-	0%
99	16/03/2020	SIM	SIM	-	0%
100	15/04/2020	-	-	-	0%
101	15/05/2020	-	-	-	0%
102	15/06/2020	-	-	-	0%
103	15/07/2020	-	-	-	0%
104	17/08/2020	-	-	-	0%
105	15/09/2020	-	-	-	0%
106	15/10/2020	-	-	-	0%
107	16/11/2020	-	-	-	0%
108	15/12/2020	-	-	-	0%
109	15/01/2021	-	-	-	0%
110	17/02/2021	-	-	-	0%
111	15/03/2021	SIM	SIM	-	0%
112	15/04/2021	-	-	-	0%
113	17/05/2021	-	-	-	0%
114	15/06/2021	-	-	-	0%
115	15/07/2021	-	-	-	0%
116	16/08/2021	-	-	-	0%
117	15/09/2021	-	-	-	0%
118	15/10/2021	-	-	-	0%
119	16/11/2021	-	-	-	0%
120	15/12/2021	-	-	-	0%
121	17/01/2022	-	-	-	0%
122	15/02/2022	-	-	-	0%
123	15/03/2022	SIM	SIM	-	0%
124	18/04/2022	-	-	-	0%
125	16/05/2022	-	-	-	0%
126	15/06/2022	-	-	-	0%
127	15/07/2022	-	-	-	0%
128	15/08/2022	-	-	-	0%
129	15/09/2022	-	-	-	0%
130	17/10/2022	-	-	-	0%
131	16/11/2022	-	-	-	0%
132	15/12/2022	-	-	-	0%
133	16/01/2023	-	-	-	0%
134	15/02/2023	-	-	-	0%
135	15/03/2023	SIM	SIM	-	0%
136	17/04/2023	-	-	-	0%
137	15/05/2023	-	-	-	0%
138	15/06/2023	-	-	-	0%
139	17/07/2023	-	-	-	0%
140	15/08/2023	-	-	-	0%
141	15/09/2023	-	-	-	0%
142	16/10/2023	-	-	-	0%
143	16/11/2023	-	-	-	0%
144	15/12/2023	-	-	-	0%
145	15/01/2024	-	-	-	0%
146	15/02/2024	-	-	-	0%
147	15/03/2024	SIM	SIM	SIM	100%



VIA NÃO NEGOCIÁVEL
(ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

ANEXO III

à Cédula de Crédito Bancário nº CCB 0004-12

Modelo de relatório de informação da aplicação dos recursos desembolsados nesta Cédula no desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais

Relatório de Contas Pagas					
Emitente da CCB:					
Empresa:					
Empreendimento:					
Período					
Forneecedor	Tipo de Despesa	Data de Pagamento	Valor Bruto	Parcela Paga	Valor Líquido

ANEXO VI

- Escritura de Emissão CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei nº 11.076/2004, as partes.

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (adiante designada como “Emissor” ou “Banco BTG”);

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada como “Instituição Custodiante”);

e, como intervenientes:

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas número 14.171, 14º Andar Torre B, Brooklin Novo, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.877.812/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Brookfield SP”);

BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T-9, número 1423, Setor Bueno, CEP 74215-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.123.616/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Brookfield MB” e, em conjunto com a Brookfield SP, as “Devedoras”); e

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 02, salas 601 a 608 e salas 703 a 706, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada “Avalista” ou “Brookfield”).

Resolvem firmar o presente Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

“Aval”	O aval concedido nas CCB;
“Avalista”	A Brookfield, que comparece neste instrumento para manifestar sua expressa anuência em relação à emissão das CCI que representarão os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB, bem como expresso conhecimento e concordância em relação aos termos da presente Escritura de Emissão, permanecendo válido e plenamente eficaz o Aval apostado nas CCB, que serão representadas pela CCI. Referido Aval aproveitará os eventuais cessionários das CCI objeto desta Escritura de Emissão;
“Brookfield”	A Brookfield Incorporações S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 02, salas 601 a 608 e salas 703 a 706, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/001-84;
“CCB”	As CCB Brookfield MB e CCB Brookfield SP, quando referidas em conjunto;
“CCB Brookfield MB”	Cédula de Crédito Bancário de nº 0004-12, emitida pela Brookfield MB em favor do Emissor em 15 de dezembro de 2011, cujos recursos serão destinados para financiamento dos Empreendimentos Residenciais, descritos na CCI de nº 0004 no Anexo I abaixo, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais;

“CCB Brookfield SP”	Cédula de Crédito Bancário de nº 0002-12, emitida pela Brookfield SP em favor do Emissor em 15 de dezembro de 2011, cujos recursos serão destinados para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Brookfield SP, descritos na CCI de nº 0002 no Anexo I abaixo, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais Brookfield SP;
“CCI”	As CCI Brookfield MB e CCI Brookfield SP, quando referidas em conjunto;
“CCI Brookfield MB”	Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pelo Emissor por meio desta Escritura de Emissão, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB Brookfield MB;
“CCI Brookfield SP”	Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pelo Emissor por meio desta Escritura de Emissão, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB Brookfield SP;
“CETIP”	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira, com sede na Av. República do Chile, nº 230, 11º andar, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20031-170;
“Créditos Imobiliários”	Os Créditos Imobiliários Brookfield MB e os Créditos Imobiliários Brookfield SP, quando referidos em conjunto;
“Créditos Imobiliários Brookfield MB”	100% (cem por cento) do valor de principal desembolsado ou que vier a ser desembolsado nos termos da CCB Brookfield MB, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e dos demais encargos, contratuais e legais,

descritos na CCB Brookfield MB, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Brookfield MB ou pela Avalista, ou titulados pela Emissora, por força da CCB Brookfield MB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB Brookfield MB;

“Créditos Imobiliários Brookfield SP”

100% (cem por cento) do valor de principal desembolsado ou que vier a ser desembolsado nos termos da CCB Brookfield SP, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e dos demais encargos, contratuais e legais, descritos na CCB Brookfield SP, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Brookfield SP ou pela Avalista, ou titulados pela Emissora, por força da CCB Brookfield SP, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB Brookfield SP;

“Brookfield MB”

Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T-9, número 1423, Setor Bueno, CEP 74215-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.123.616/0001-00;

“Brookfield SP”

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas número 14171, 14º Andar Torre B, Brooklin Novo, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.877.812/0001-08;

“Devedoras”

A Brookfield MB e a Brookfield SP, quando referidas em conjunto;

“Dia Útil”

Todo e qualquer dia em que não seja sábado, domingo e feriado nacional;

“Emissão”	A presente emissão de CCI;
“Empreendimentos Residenciais”	Empreendimentos Residenciais Brookfield MB e Empreendimentos Residenciais Brookfield SP, quando referidos em conjunto;
“Empreendimentos Residenciais Brookfield MB”	Empreendimentos imobiliários residenciais, conforme descritos na CCI de nº 0004 no Anexo I desta Escritura de Emissão;
“Empreendimentos Residenciais Brookfield SP”	Empreendimentos imobiliários residenciais, conforme descritos na CCI de nº 0002 no Anexo I desta Escritura de Emissão;
“Escritura de Emissão”	O presente Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural;
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (http://http://www.ibge.gov.br).
“Lei nº 4.728”	Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada;
“Lei nº 9.514”	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“Lei nº 10.931”	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“Taxa DI”	Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br); e
“Titular das CCI”	O(s) detentor(es) das CCI da presente Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão, o Emissor emite as CCI indicadas no Anexo I, representativas dos Créditos Imobiliários detidos pelo Emissor contra as Devedoras, com aval da Avalista, nos termos das CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. As CCI da presente Emissão possuem as seguintes características:

3.1.1. **Quantidade de CCI:** Serão emitidas 2 (duas) CCI, as quais representarão, cada uma, a CCB Brookfield MB e a CCB Brookfield SP.

3.1.2. **Valor Nominal Total da Emissão:** o valor nominal total da emissão das CCI é de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais reais) (“Valor Total da Emissão”).

3.1.3. **Número e Série:** as CCI terão os números e integrarão as séries seguintes: (i) Número: 0002 e 0004; e (ii) Série “Brook7”.

3.1.4. **Forma:** As CCI são integrais, representativas da totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, e serão emitidas sob a forma escritural.

3.1.5. **Custódia:** As CCI serão custodiadas pela Instituição Custodiante.

3.1.5.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações encaminhadas pelo Emissor em arquivo hábil para tanto, bem como pela guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão e de cópia simples dos documentos relacionados à Emissão.

3.1.5.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Titulares das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante consultas à CETIP, a titularidade das CCI ora emitidas. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.1.6. **Negociação:** Para fins de negociação, as CCI serão registradas pela Instituição Custodiante na CETIP, observado o disposto na Cláusula Quarta abaixo.

3.1.7. **Local e Forma de Pagamento:** os Créditos Imobiliários representados pelas CCI deverão ser pagos em conta que venha a ser indicada pelo credor das CCB.

3.1.8. **Encargos Moratórios:** Os encargos moratórios das CCI são aqueles conforme descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.1.9. **Vencimento Antecipado:** as regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas na Cláusula 2 das CCB.

3.1.10. **Repactuação:** As regras aplicáveis a eventual repactuação dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas na cláusula 1.8 das respectivas CCB, observado que os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB Brookfield MB de nº 0004-12 somente poderão ser repactuados em conjunto com os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB Brookfield SP de nº 0002-12.

3.1.11. **Dívida Líquida e Certa:** Os Créditos Imobiliários efetivamente desembolsados às Devedoras constituem dívida líquida certa e exigível das Devedoras e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Emissor e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.1.12. **Documentos Comprobatórios:** A Instituição Custodiante será responsável pela guarda da presente Escritura de Emissão, sendo certo que o Emissor deverá disponibilizar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão e eventuais futuros aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura destes.

3.1.13. **Emissão sob Condição Suspensiva:** A eficácia da emissão de cada uma das CCI, nos termos desta Escritura de Emissão, encontra-se sujeita a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, de modo a somente produzir efeitos em relação a cada CCI conforme for realizado o primeiro desembolso de financiamento representado pela CCB correspondente, nos termos e condições estabelecidos na referida CCB (“Condição Suspensiva”).

3.1.13.1. Esta Escritura de Emissão será aditada com relação ao valor dos Créditos Imobiliários constante do Anexo I, para refletir o valor efetivamente desembolsado das CCB.

3.1.14. **Identificação dos Imóveis:** os imóveis objeto de Empreendimentos Residenciais, a serem financiados total ou parcialmente por meio de desembolsos de financiamentos objeto dos Créditos Imobiliários, são identificados no Anexo I.

CLÁUSULA QUARTA – DA CESSÃO DAS CCI

4.1. A cessão dos Créditos Imobiliários pelo Emissor está sujeita à satisfação da Condição Suspensiva e deverá ser realizada necessariamente, sob pena de nulidade, mediante a negociação das CCI por meio de sistema de registro da CETIP.

4.2. A transferência de titularidade das CCI deverá ser comunicada à Instituição Custodiante mediante o envio de correspondência aos endereços previstos no preâmbulo desta Escritura de Emissão. Deverá ser informado à Instituição Custodiante, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI, para que esta proceda o devido cadastro no sistema de registro da CETIP.

4.2.1. A Instituição Custodiante indicará o Titular das CCI ao Emissor, quando for o caso, mediante solicitação por escrito deste. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

4.3. A cessão das CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, tais como garantias, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados ao Emissor, ficando o Titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

4.4. O Emissor ou eventual cessionário da CCI será responsável pela guarda de 1 (uma) via negociável de cada CCB, cabendo à Instituição Custodiante a guarda (custódia física) de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão.

4.5. Não obstante o previsto no parágrafo precedente, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931 e pelos regulamentos da CETIP, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob

a guarda do Emissor, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. São de responsabilidade exclusiva das Devedoras todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão, bem como as despesas de custódia, registro e uso do terminal das CCI pela Instituição Custodiante, e seus honorários, e ainda, as despesas relativas à manutenção das CCI nos sistemas de registro e negociação administrados pela CETIP, bem como as eventuais despesas de locomoção, estadia e alimentação das partes para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes nesta Escritura de Emissão, desde que efetivamente comprovadas e previamente aprovadas.

5.1.1. Sem prejuízo do disposto 5.1. acima, a título de remuneração, a Instituição Custodiante fará jus a uma remuneração anual, corrigida pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M), de R\$ 3.000,00 (três mil) líquidos, sendo o primeiro pagamento em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do primeiro desembolso no âmbito das CCB e os demais pagamentos nas mesmas datas dos anos subsequentes até a liquidação integral dos Créditos Imobiliários.

5.2. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração do Emissor ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pelo Emissor ou por terceiros a seu pedido para se basear nas suas decisões. Não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

5.3. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável, bem como a realização dos cadastros respectivos no sistema da CETIP. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação.

5.4. Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do artigo 585, inciso II do Código de Processo Civil Brasileiro e do artigo 20 da Lei n.º 10.931, são consideradas título executivo extrajudicial.

5.5. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas.

CLÁUSULA SEXTA – ARBITRAGEM E LEGISLAÇÃO APLICAVEL

6.1. A presente Escritura de Emissão é regida pelas leis brasileiras e o meio de solução de controvérsia será a Arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“Regulamento”), por tribunal composto por três árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento (“Tribunal Arbitral”).

6.1.1. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá ao Tribunal Arbitral.

6.2. O procedimento arbitral terá: (i) lugar no município de São Paulo; (ii) como idioma oficial o português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

6.2.1. O Tribunal Arbitral deverá aplicar primeiro as cláusulas desta Escritura de Emissão e, na omissão, o disposto na legislação brasileira, observado o disposto no item 6.2.1.1 abaixo.

6.2.1.1. Esta Escritura de Emissão deverá ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação estruturada de captação de recursos em que se insere, a qual corresponde à securitização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio de sua cessão e vinculação a certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) emitidos nos termos da Lei nº 9.514. São definidos como “Documentos da Operação”:

- i) as CCB;
- ii) esta Escritura de Emissão;

- iii) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 16 de fevereiro de 2012 entre Emissor, Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”) e Brookfield, com interveniência da Brookfield MB e da Brookfield SP;
- iv) Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª Série da 5ª Emissão de CRI da GaiaSec; e
- v) Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme, da 10ª e 11ª Séries da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., celebrado em 05 de janeiro de 2012 entre GaiaSec, Emissor, Brookfield SP, Brookfield MB e Brookfield, conforme aditado em 26 de janeiro de 2012.

6.2.2. Em caso de conflito entre as normas desta Escritura de Emissão e as dos demais Documentos da Operação, prevalecerão as normas estabelecidas no Termo de Securitização, cujo conteúdo as partes declaram expressamente conhecer, exceto pelo que for regulado especificamente em outros Documentos da Operação.

6.3. A parte interessada notificará a Câmara sobre sua intenção de começar a arbitragem, conforme as regras do Regulamento.

6.3.1. A recusa, por qualquer parte, em celebrar os termos de referência ou compromisso de arbitragem não impedirá que a arbitragem se desenvolva e se conclua validamente, ainda que à revelia, e que a sentença arbitral assim proferida seja plenamente vinculante e eficaz às partes.

6.4. A sentença arbitral será proferida no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

6.4.1. Nenhum recurso caberá contra a sentença arbitral, a qual terá, para as partes, natureza de decisão final e irrecorrível.

6.5. As partes poderão requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares urgentes que não possam ser obtidas em tempo na arbitragem, ou medidas coercitivas para execução desta cláusula arbitral, sem prejuízo do julgamento do mérito pelo Tribunal Arbitral e não pelo Poder Judiciário.

6.5.1. Em sendo necessária a obtenção de medida liminar antes da instauração do procedimento arbitral, as partes elegem o Foro do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

6.5.2. Quando a lei exigir que o autor da ação cautelar ajuíze ação principal ou equivalente, entender-se-á como tal a instituição da própria arbitragem.

6.5.3. Em qualquer hipótese, o processo judicial se extinguirá sem resolução do mérito tanto que o Tribunal Arbitral conceda, confirme, altere ou revogue a medida cautelar.

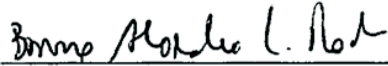
6.5.4. As partes reconhecem ainda que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar no Poder Judiciário não é incompatível com esta cláusula compromissória, nem constitui renúncia à execução da cláusula compromissória ou renúncia à sujeição das partes à arbitragem.

6.6. As despesas relacionadas a qualquer disputa submetida à arbitragem nos termos acima deverão ser arcadas pela parte que for vencida no procedimento arbitral, incluindo as custas e os honorários advocatícios razoáveis incorridos pela parte vencedora, e, se for dada procedência parcial à pretensão, as partes arcarão com as despesas em partes iguais, exceto se de outra forma determinado pelos árbitros.

As partes firmam esta Escritura de Emissão em 6 (seis) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.

Página de assinaturas 1/6 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Banco BTG Pactual S.A., Planner Corretora de Valores S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield Incorporações S.A.



BANCO BTG PACTUAL S.A.


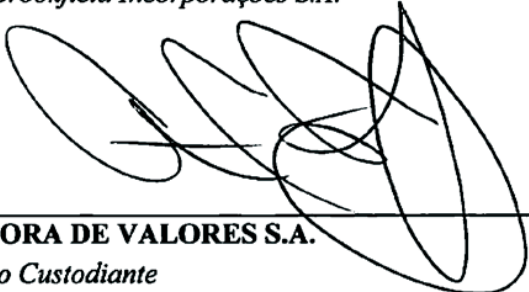
Emissor

Nome: **Bruno Alexandre Licarião Rocha**
Cargo: **Procurador**



Nome: **Rafael Maradei**
Cargo: **Procurador**

Página de assinaturas 2/6 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Banco BTG Pactual S.A, Planner Corretora de Valores S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield Incorporações S.A.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Instituição Custodiante

Nome: **Ronaldo Pedro** Nome: **Artur M. de Figueiredo**
Cargo: **CPF: 079.379.318-17** Cargo: **Diretor**

Páginas de assinaturas 3/6 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Banco BTG Pactual S.A, Planner Corretora de Valores S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield Incorporações S.A.




BROOKFIELD SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
Brookfield SP

Nome: Denise Goubart de Freitas
Cargo: Diretora Jurídica

Nome: Alessandro Olzon Vedrossi
Cargo: Diretor Presidente



Página de assinaturas 4/6 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Banco BTG Pactual S.A., Planner Corretora de Valores S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield Incorporações S.A.

Assinatura

BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Brookfield MB

Nome: Denise Goulart de Freitas
Cargo: Diretora Jurídica

Nome: Marcelo Martins Borba
Cargo: Diretor Operacional

Página de assinaturas 5/6 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Banco BTG Pactual S.A, Plamer Corretora de Valores S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield Incorporações S.A.



BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

Brookfield

Nome: Denise Goubert de Freitas
Cargo: Diretora Jurídica

Nome: Alessandro Olzon Vedrossi
Cargo: Diretor Operacional



Página de assinaturas 6/6 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Banco BTG Pactual S.A, Planner Corretora de Valores S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield Incorporações S.A.

TESTEMUNHAS:

Nome: **Viviane Takashi**
RG nº: **RG. 25.741.710-2**
CPF/MF nº: **CPF. 297.714.728-44**

Nome: **Maria Sandra Paes**
RG nº: **RG 19 879 936-6**
CPF/MF nº: **CPF 135 531 168-38**

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS CCI
CCI N° 0002

CÉDULA DE CRÉDITO	DATA DE EMISSÃO:
IMOBILIÁRIO	15 de dezembro de 2011

SÉRIE	BROOK7	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSOR

RAZÃO SOCIAL: Banco BTG Pactual S.A.

CNPJ/MF: 30.306.294/0001-45

ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501

COMPLEMENTO	5° e 6° andares	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	
--------------------	-----------------	---------------	----------------	-----------	----	------------	--

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54

ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900

COMPLEMENTO	10° andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-132
--------------------	-----------	---------------	-----------	-----------	----	------------	-----------

3. DEVEDOR

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF: 58.877.812/0001-08

ENDEREÇO : Avenida das Nações Unidas número 14171

COMPLEMENTO	14° Andar Torre B	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04794-000
--------------------	-------------------	---------------	-----------	-----------	----	------------	-----------

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 0002-12, cujos recursos serão destinados para o financiamento de Empreendimentos Residenciais com fins habitacionais descritos no item 6. abaixo, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de tais Empreendimentos Residenciais, bem como a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento dos referidos Empreendimentos Residenciais.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), na data de emissão

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)							
EMPREENDIMENTO: Melchert							
ENDEREÇO: Avenida Melchert nos. 49, 59 e 117							
COMPLEMENTO	Vila Matilde	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	16o Oficial de Registro de Imóveis da Capital						
Nº MATRÍCULA	149.252						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: London Blue							
ENDEREÇO: Rua Gabriele D'Annunzio nos. 887, 879 e s/no							
COMPLEMENTO	Campo Belo	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	15o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	206.220						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: Place Santana							
ENDEREÇO: Rua Carlos Escobar							
COMPLEMENTO	Santana	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	3o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	41.500						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: Benjamin Constant							
ENDEREÇO: Rua Benjamin Constant, nº 1.969							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Campinas	UF	S P	CEP	-
CARTÓRIO	01º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Campinas.						
Nº MATRÍCULA	11.554						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							

EMPREENHIMENTO: <u>Agua Verde</u>							
ENDEREÇO: Rua Romédio Dorigo							
COMPLEMENTO	No 105	CIDADE	Curitiba	UF	P R	CEP	-
CARTÓRIO	5º RGI de Curitiba						
Nº MATRÍCULA	61,491						
EMPREENHIMENTO: Ettore Living							
ENDEREÇO: Rua Ettore Ximenes, 313, no 26º Subdistrito – Vila Prudente							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	SP	UF	S P	CEP	-
CARTÓRIO	6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	139.713						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENHIMENTO: Gardens Living Club II							
ENDEREÇO: Rua Marquês de Lages, 1380							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	SP	UF	S P	CEP	-
CARTÓRIO	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	25.885						
TITULAR: BROOKFIELD SPE SP-8 S.A							
EMPREENHIMENTO: <u>Gardens Living Club</u>							
ENDEREÇO: Rua Descampado, 121, no 21º Subdistrito – Saúde, no Município de São Paulo;							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	SP	UF	S P	CEP	-
CARTÓRIO	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	120.018						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A							
EMPREENHIMENTO: Brookfield Home Design							
ENDEREÇO: Rua Professor José Leite e Oiticica, 97, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, no Município de São Paulo							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	SP	UF	S	CEP	-

					P		
CARTÓRIO	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	188.460						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A							
EMPREENDIMENTO: VISTA VALPARAÍSO							
ENDEREÇO: Rua Xingu, 989, no Município de Santo André - São Paulo							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Santo André	UF	S P	CEP	-
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF						
Nº MATRÍCULA	110.889						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	4.474 (quatro mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias, contados da data de sua emissão, com vencimento final em 15 de março de 2024.
7.2. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	15 de dezembro de 2011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), nesta data.
7.4. PAGAMENTO FINAL	15 de março de 2024.
7.5. PAGAMENTOS (PRINCIPAL E JUROS):	12 (doze) parcelas anuais e sucessivas, sendo (a) 11 (onze) parcelas referentes ao pagamento de juros, as quais serão pagas anualmente a partir de 15 de março de 2013; e (b) 1 (uma) parcela referente ao pagamento de juros e principal, o qual, na data de emissão da CCI, possui valor de R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), a qual será paga em 15 de março de 2024, conforme remunerado e reajustado nos termos do item 7.8. abaixo.

7.6. LOCAL DE PAGAMENTO	TED (Transferência Eletrônica Direta)
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, adicionados de multa moratória de 2% (dois por cento), incidentes sobre o valor inadimplido.
7.8. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E REAJUSTES	Os Créditos Imobiliários representados pela CCI da Série 0002-12 sujeitam-se a atualização monetária <i>pro rata temporis</i> , pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (http://http://www.ibge.gov.br) e acrescido de juros remuneratórios (<i>spread</i>) incidentes à taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a respectiva Data de Desembolso até a data do efetivo pagamento, nos termos da CCB 0002-12.
8.GARANTIA	Aval da Brookfield Incorporações S.A.

CCI N° 0004

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2011
--------------------------------------	---

SÉRIE	BROOK7	NÚMERO	0004	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: Banco BTG Pactual S.A.							
CNPJ/MF: 30.306.294/0001-45							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501							
COMPLEMENTO	5° e 6° andares	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	-

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Planner Corretora de Valores S.A.							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900							
COMPLEMENTO	10° andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-132

3. DEVEDOR							
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 04.123.616/0001-00							
ENDEREÇO : Avenida T-9, número 1423							
COMPLEMENTO	Setor Bueno	CIDADE	Goiânia	UF	Goiás	CEP	74215-020

4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 0004-12, cujos recursos serão destinados para o financiamento de Empreendimentos Residenciais com fins habitacionais descritos no item 6. abaixo, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de tais Empreendimentos Residenciais, bem como a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento dos referidos Empreendimentos Residenciais.							

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis
--

milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais), na data de emissão

6.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)							
EMPREENDIMENTO: “ALL”							
ENDEREÇO: Quadra 208, Lotes nº 2 e 4, Praça Sabiá – Águas Claras/DF							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Aguas Claras	UF	DF	CEP	71926-500
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF.						
Nº MATRÍCULA	308.384						
TITULAR	Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.						
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 1	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						
TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 2	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						
TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 3	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						

TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 4	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						
TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 5	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						
TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL VITALITÁ							
ENDEREÇO: Avenida Nelly Martins, lote M, Parque Soter, Campo Grande, Mato Grosso do Sul							
COMPLEMENTO	BLOCO H	CIDADE	Campo Grande	UF	MS	CEP:	79.023-135
CARTÓRIO	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul						
Nº MATRÍCULA	218.468						
TITULAR: MB ENGENHARIA SPE 042 S.A.							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL VITALITÁ							
ENDEREÇO: Avenida Nelly Martins, lote M, Parque Soter, Campo Grande, Mato Grosso do Sul							
COMPLEMENTO	BLOCOS B e C	CIDADE	Campo Grande	UF	MS	CEP:	79.023-135
CARTÓRIO	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul						

Nº MATRÍCULA	218.468					
TITULAR: MB ENGENHARIA SPE 042 S.A.						
EMPREENHIMENTO: RESIDENCIAL VITALITÁ						
ENDEREÇO: Avenida Nelly Martins, lote M, Parque Soter, Campo Grande, Mato Grosso do Sul						
COMPLEMENTO	BLOCOS D e E	CIDADE	Campo Grande	UF	MS	CEP: 79.023-135
CARTÓRIO	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul					
Nº MATRÍCULA	218.468					
TITULAR: MB ENGENHARIA SPE 042 S.A.						
EMPREENHIMENTO: RESIDENCIAL VITALITÁ						
ENDEREÇO: Avenida Nelly Martins, lote M, Parque Soter, Campo Grande, Mato Grosso do Sul						
COMPLEMENTO	BLOCOS F e G	CIDADE	Campo Grande	UF	MS	CEP: 79.023-135
CARTÓRIO	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul					
Nº MATRÍCULA	218.468					
TITULAR: MB ENGENHARIA SPE 042 S.A.						
EMPREENHIMENTO: “RIVIERA DEI FIORE”						
ENDEREÇO: Quadra 107, Praça do Tucano Lotes 1 e 2, Alameda das Acácias Lotes 2 e 4						
COMPLEMENTO	Torre A	CIDADE	Águas Claras	UF	DF	CEP: 71920-540
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF					
Nº MATRÍCULA	137.583					
TITULAR: MB Engenharia SPE 023 S.A						
EMPREENHIMENTO: “RIVIERA DEI FIORE”						
ENDEREÇO: Quadra 107, Praça do Tucano Lotes 1 e 2, Alameda das Acácias Lotes 2 e 4						
COMPLEMENTO	Torre B	CIDADE	Águas Claras	UF	DF	CEP: 71920-540
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF					

Nº MATRÍCULA	137.583					
TITULAR: MB Engenharia SPE 023 S.A						
EMPREENHIMENTO: “RIVIERA DEI FIORE”						
ENDEREÇO: Quadra 107, Praça do Tucano Lotes 1 e 2, Alameda das Acácias Lotes 2 e 4						
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	Águas Claras	UF	DF	CEP: 71920-540
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF					
Nº MATRÍCULA	137.583					
TITULAR: MB Engenharia SPE 023 S.A						

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.9. PRAZO	4.474 (quatro mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias, contados da data de sua emissão, com vencimento final em 15 de março de 2024.
7.10. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	15 de dezembro de 2011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.11. VALOR PRINCIPAL	R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais), nesta data.
7.12. PAGAMENTO FINAL	15 de março de 2024
7.13. PAGAMENTOS (PRINCIPAL E JUROS):	12 (doze) parcelas anuais e sucessivas, sendo (a) 11 (onze) parcelas referentes ao pagamento de juros, as quais serão pagas anualmente a partir de 15 de março de 2013; e (b) 1 (uma) parcela referente ao pagamento de juros e principal, o qual, na data de emissão da CCI, possui valor de R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais), a qual será paga em 15 de março de 2024, conforme remunerado e reajustado nos termos do item 7.8. abaixo.
7.14. LOCAL DE PAGAMENTO	TED (Transferência Eletrônica Direta)
7.15. ENCARGOS MORATÓRIOS	juros de mora de 1% (um por cento) ao mês,

	adicionados de multa moratória de 2% (dois por cento), incidentes sobre o valor inadimplido.
7.16. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E REAJUSTES	Os Créditos Imobiliários representados pela CCI da Série 0004-12 sujeitam-se a atualização monetária <i>pro rata temporis</i> , pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (http://http://www.ibge.gov.br) e acrescido de juros remuneratórios (<i>spread</i>) incidentes à taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a respectiva Data de Desembolso até a data do efetivo pagamento, nos termos da CCB 0004-12.
8.GARANTIA	Aval da Brookfield Incorporações S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

- Contrato de Cessão CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular:

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“BTG Pactual” ou “Cedente”); e

GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária” e, em conjunto com o Cedente, “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”);

E, na qualidade de intervenientes anuentes,

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Avalista” ou “Brookfield”);

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas número 14171, 14º Andar Torre B, Brooklin Novo, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.877.812/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Brookfield SP”); e

BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T-9, número 1423, Setor Bueno, CEP 74215-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.123.616/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Brookfield MB” e, em conjunto com a Brookfield SP, as “Devedoras”),

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 15 de dezembro de 2011, a Brookfield SP emitiu em favor do BTG Pactual 1 (uma) cédula de crédito bancário por meio da qual o BTG Pactual, sujeito à integralização dos CRI, obrigou-se a desembolsar o valor principal total de até R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos

reais) que, conforme forem desembolsados, serão atualizados monetariamente *pro rata die*, desde a data do primeiro desembolso no âmbito das CCB (conforme abaixo definido), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA do mês anterior, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (<http://www.ibge.gov.br>) (“IPCA/IBGE”) e acrescidos de taxa (*spread*) de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), conforme definido no Termo de Securitização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a respectiva data de desembolso até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos pela Brookfield SP por força de referida cédula de crédito bancário (“CCB da Brookfield SP”), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB da Brookfield SP (“Créditos Imobiliários da Brookfield SP”);

(b) em 15 de dezembro de 2011, a Brookfield MB emitiu em favor do BTG Pactual 1 (uma) cédula de crédito bancário por meio da qual o BTG Pactual, sujeito à integralização dos CRI, obrigou-se a desembolsar o valor principal total de até R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais) que, conforme forem desembolsados, serão atualizados monetariamente *pro rata die*, desde a data do primeiro desembolso no âmbito das CCB, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA do mês anterior, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (<http://www.ibge.gov.br>) (“IPCA/IBGE”) e acrescido de taxa (*spread*) de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), conforme definido no Termo de Securitização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a respectiva data de desembolso até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos pela Brookfield MB por força de referida cédula de crédito bancário (em conjunto, “CCB da Brookfield MB” e, juntamente com a CCB da Brookfield SP, “CCB”), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB da Brookfield SP (“Créditos Imobiliários da Brookfield MB”);

(c) nos termos das CCB, a Brookfield SP e a Brookfield MB comprometeram-se a utilizar os valores desembolsados para financiamento de empreendimentos imobiliários residenciais, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de tais empreendimentos (“Empreendimentos Residenciais”);

(d) as CCB são garantidas por garantia fidejussória, na forma de aval, prestado pela Brookfield (“Aval”), que na qualidade de Interveniente Anuente manifesta-se plenamente ciente e de acordo em relação aos termos desse instrumento, permanecendo válido e plenamente eficaz o Aval, sem prejuízo da cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária;

(e) o BTG Pactual emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, cada uma representativa dos créditos de cada uma das CCB emitidas pelas Devedoras, na forma escritural, descritas no Anexo deste instrumento (todas em conjunto, “CCI”), nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças datado de 16 de fevereiro de 2012 (“Escritura de Emissão”), que será custodiado pela Planner Corretora de Valores S.A. (“Instituição Custodiante”), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”);

(f) a Cessionária é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”);

(g) sujeito à verificação da Condição Suspensiva adiante definida, nos termos deste instrumento, o Cedente cede, e a Cessionária adquire os Créditos Imobiliários e todos seus acessórios, inclusive, mas não se limitando, ao Aval acima mencionado no item “d”, representados pelas CCI, com o propósito de emitir certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta” e “Instrução CVM 400”, respectivamente);

(h) as CCI representativas dos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI da 11ª Série, da 5ª emissão de CRI da Cessionária;

(i) o BTG Pactual é uma instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e será contratado pela Cessionária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme, da 10ª Série e da 11ª Série, da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. (“Contrato de Distribuição”); e

(j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA CESSÃO

1.1. O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão, pelo Cedente à Cessionária, a título oneroso e em caráter irrevogável e irretratável, sujeito à verificação da Condição Suspensiva adiante definida, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCB, que se encontram representados pelas CCI (“Cessão de Créditos”).

1.2. Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias (incluindo, mas não se limitando, ao Aval), privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários e às CCI.

1.3. O Cedente não assume qualquer coobrigação, e não se responsabilizará pela adimplência ou solvência das Devedoras ou da Avalista em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo o Cedente responsável apenas pela correta formalização, existência e validade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Por meio deste Contrato de Cessão, o Cedente cede e transfere à Cessionária, sob condição suspensiva, nos termos do item 2.1.1. abaixo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

2.1.1. A eficácia da cessão objeto do presente Contrato de Cessão encontra-se sujeita a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, de modo a somente produzir efeitos em relação a cada CCI conforme for realizado o primeiro desembolso sob a CCB correspondente, nos termos e condições estabelecidos na referida CCB, observado que o somatório do primeiro desembolso em cada uma das CCB deverá ser igual ou superior a

R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), valor este que deverá ser desembolsado até 20 de março de 2012 (“Condição Suspensiva”).

2.1.2. Na hipótese de ocorrência do estabelecido no item 2.1.1 acima, o valor total dos Créditos Imobiliários corresponderá ao valor total efetivamente desembolsado nas CCB.

2.2. Pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente o valor igual àquele desembolsado nos termos da CCB, na data em que se verificar a Condição Suspensiva (“Valor de Cessão”). O Valor de Cessão será pago na data em que se verificar a Condição Suspensiva.

2.2.1. O Valor de Cessão será ajustado a cada novo desembolso realizado nos termos de quaisquer das CCB até 20 de setembro de 2012, sendo automaticamente acrescido do valor de tal desembolso. Os valores de ajuste do Valor de Cessão nos termos desta cláusula serão pagos nas mesmas datas em que ocorrerem os correspondentes desembolsos nos termos das CCB.

2.2.2. Para todos os fins, o Valor da Cessão será equivalente ao valor efetivamente desembolsado nos termos das CCB, conforme demonstrado nas planilhas de cálculo emitidas pelo credor das CCB, nos termos do §2º do Art. 28 da Lei nº 10.931.

2.2.3. Por ocasião do pagamento do Valor de Cessão, o Cedente dará à Cessionária plena e geral quitação em relação ao Valor de Cessão pago, que será comprovado através do registro da transferência bancária.

2.3. O pagamento do Valor de Cessão, nos termos deste Contrato de Cessão, fica condicionado (i) à satisfação da Condição Suspensiva; e (ii) ao cumprimento das condições precedentes constantes da cláusula VIII do Contrato de Distribuição.

2.4. Uma vez satisfeitas as condições estabelecidas no item 2.3 acima e efetuado o pagamento do Valor de Cessão, cada uma das CCI representativas dos Créditos Imobiliários passarão a ser de titularidade exclusiva da Cessionária. Neste sentido, o Cedente deverá providenciar, na data de pagamento do Valor de Cessão, a transferência das CCI na CETIP S.A. – Mercados Organizados para o nome da Cessionária.

2.5. Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico não representa, em qualquer hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente nas CCB, sendo desde já ajustado pelas Partes que a cessão dos direitos objeto deste Contrato de Cessão limita-se aos Créditos Imobiliários decorrentes da relação existente entre o Cedente e as Devedoras, nos termos das CCB e dos direitos delas decorrentes,

não se caracterizando a assunção pela Cessionária da obrigação de realizar desembolsos ou de quaisquer outras obrigações do Cedente nos termos das CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente em conta corrente de titularidade da Cessionária mantida junto ao Banco Bradesco S/A, Agência 3391-0, Conta Corrente nº 10472-8 (“Conta Centralizadora”).

3.2. Os pagamentos recebidos das Devedoras ou da Avalista em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta Centralizadora, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização”), não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
- (d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

3.3. Se após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, a Cessionária

transferirá tais recursos e/ou créditos às Devedoras no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que ocorrer o último pagamento dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, observado que: (i) os Créditos Imobiliários ainda não pagos serão transferidos às respectivas Devedoras obrigadas ao seu pagamento; e (ii) os recursos relativos a Créditos Imobiliários pagos serão alocados entre as Devedoras na proporção dos somatórios de pagamentos de principal, juros e encargos realizados no âmbito das CCB de emissão de cada uma das Devedoras. Os recursos devidos a cada uma das Devedoras deverão ser depositados pela Cessionária em conta corrente de titularidade da Devedora em questão, a ser por esta informada oportunamente.

CLÁUSULA QUARTA – DO FUNDO DE DESPESA

4.1. As Devedoras comprometem-se a arcar com a constituição e manutenção do Fundo de Despesa de que trata a cláusula 13.2 do Termo de Securitização, o qual terá inicialmente o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) (“Volume Inicial”), observado que R\$ 67.300,00 (sessenta e sete mil e trezentos reais) correrão por conta da Brookfield SP e R\$ 32.700,00 (trinta e dois mil e setecentos reais) correrão por conta da Brookfield MB.

4.2. As Devedoras desde já autorizam o Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, a debitar de suas contas correntes mantidas na Cedente, (i) na data do primeiro desembolso no âmbito das CCB, os valores descritos no parágrafo precedente; e (ii) na data do primeiro desembolso no âmbito das CCB ou, conforme o caso, nas datas dos desembolsos subsequentes, os valores das despesas e comissões devidas por ocasião de tais desembolsos, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.3. O Cedente compromete-se a repassar em até 1 (um) Dia Útil à Cessionária os valores correspondentes ao Volume Inicial, deduzidos na forma do subitem (i) do parágrafo precedente, mediante Transferência Eletrônica Disponível a crédito da Conta Centralizadora.

4.4. Mensalmente, o Fundo de Despesa será apurado pela Cessionária, a qual verificará se o saldo do Fundo de Despesa é de no mínimo R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Limite Mínimo”).

4.4.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesa venham a ser inferiores ao Limite Mínimo, a Emissora notificará as Devedoras e a Brookfield para que o Fundo de Despesa seja recomposto ao seu Volume Inicial.

4.4.2. As Devedoras e a Brookfield obrigam-se solidariamente a, em 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da notificação referida no parágrafo precedente, transferir à Cessionária a totalidade dos valores necessários para recompor o Volume Inicial.

4.5. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), os recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesa serão imediatamente liberados para as Devedoras, na proporção de sua responsabilidade pela composição do Volume Inicial, nos termos do item 4.1 acima.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DECLARAÇÕES E COMPROMISSOS

5.1. O Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e em cada uma das datas de pagamento do Valor de Cessão, que:

- (a) é instituição financeira constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão das CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome do Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;
- (e) as CCB representam relações contratuais existentes nos termos contratados;
- (f) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre o Cedente e a Cessionária; e
- (g) as CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os

direitos, garantias e prerrogativas relacionados às CCI e aos Créditos Imobiliários que representam.

5.2. A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e na data do pagamento do Valor de Cessão, que:

- (a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- (c) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;
- (e) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (f) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e
- (g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições das CCB e da Escritura de Emissão.

5.3. As declarações aqui prestadas subsistirão até a integral liquidação das obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão.

5.4. As Devedoras declaram que:

(a) a soma dos recursos captados para o desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais, por meio das CCB e/ou de outros instrumentos de financiamento, não excede os custos totais de tais Empreendimentos Residenciais e serão utilizados exclusivamente para fins habitacionais nos termos do artigo 1º do Decreto-lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988;

(b) os custos financiados com recursos das CCB não poderão ter sido financiados por qualquer outra fonte ou modalidade de financiamento de terceiros anterior, ressalvando-se às Devedoras e às demais sociedades integrantes do grupo econômico da Brookfield o direito de contratar o financiamento dos recursos complementares para o desenvolvimento dos Empreendimentos Residenciais, da parte correspondente às despesas que não forem supridas por meio das CCB;

(c) não irão obter outros financiamentos sobre a mesma parcela das despesas dos Empreendimentos Residenciais que tiverem sido financiadas com recursos oriundos das CCB; e

(d) desconhecem a existência de (i) processos administrativos e/ou judiciais envolvendo as Devedoras ou a Avalista que possam interferir de forma negativa sobre os Créditos Imobiliários; (ii) débitos fiscais e/ou previdenciários das Devedoras ou da Avalista que possam interferir de forma negativa sobre os Créditos Imobiliários; (iii) restrições operacionais, urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos Residenciais; (iv) autos de infração de natureza ambiental não contestados que recaiam sobre os Empreendimentos Residenciais e que possam interferir de forma negativa sobre os Créditos Imobiliários; e (v) processos de desapropriação que recaiam sobre os Empreendimentos Residenciais.

5.5. O Cedente compromete-se perante as Devedoras, a Brookfield e a Cessionária a realizar os desembolsos de cada parcela do valor do principal das CCB imediatamente após a ocorrência da Condição Suspensiva relativa a tal parcela, nos termos das CCB. A primeira parcela de desembolso do Valor do Principal deverá ser desembolsada até 20 de março de 2012, observadas as condições precedentes constantes da cláusula VIII do Contrato de Distribuição.

5.6. As Devedoras se comprometem a disponibilizar à Cessionária, no prazo de 10 (dez) dias corridos a contar de qualquer solicitação neste sentido, todas as informações necessárias à obtenção e manutenção do relatório de análise de classificação de risco pela Agência de Rating, de que trata a Cláusula Vigésima do Termo de Securitização.

5.7. As Devedoras e a Avalista obrigam-se solidariamente a adquirir todos os CRI cujos titulares tenham manifestado discordância em relação à Repactuação dos CRI, ou à permanência dos parâmetros de remuneração dos CRI caso as Devedoras não exerçam seu

direito a Repactuação, nos termos do Termo de Securitização, conforme relatório que será enviado à Avalista pela Cessionária. A aquisição deverá ocorrer na primeira data de vencimento de juros dos CRI que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício (conforme definido no Termo de Securitização), após o pagamento da remuneração dos CRI devida naquela data, por valor equivalente aos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI, acrescidos de eventual remuneração incorporada e incorrida até a data de aquisição.

5.8. Cada uma das Devedoras poderá, até a data de vencimento do principal da CCB correspondente, dar todos ou parte dos CRI de determinada série adquiridos conforme o parágrafo precedente em pagamento parcial ou total, conforme o caso, da CCB de sua emissão vinculada aos CRI daquela série, nos termos dos artigos 356 a 359 do Código Civil Brasileiro e observado o disposto nos parágrafos seguintes (“Dação em Pagamento”).

5.8.1. A opção pela Dação em Pagamento deverá ser manifestada pelas Devedoras mediante notificação à Cessionária com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, sendo que ao final de tal prazo de antecedência a Dação em Pagamento será considerada como tendo sido consumada e plenamente eficaz (“Data da Dação em Pagamento”).

5.8.2. Para os fins da Dação em Pagamento, será atribuído aos CRI valor correspondente ao somatório dos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI, acrescidos da respectiva remuneração e demais encargos incorridos até a Data da Dação em Pagamento, conforme ratificado pelo Cessionário e pelo agente fiduciário dos CRI.

5.8.3. Os CRI objeto de Dação em Pagamento por parte de uma das Devedoras serão aplicados ao pagamento (i) de parcela proporcional do valor do principal em aberto da CCB emitida por tal Devedora vinculada a tais CRI correspondente ao somatório dos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI; e (ii) de parcela da remuneração e dos demais encargos incorridos na CCB emitida por tal Emissora vinculada a tais CRI correspondente ao valor da remuneração e dos demais encargos incorridos em tais CRI até a Data da Dação em Pagamento. Tais valores serão considerados quitados na Data da Dação em Pagamento.

5.8.4. Os CRI objeto de Dação em Pagamento deverão ser transferidos pela Devedora que os houver adquirido à Cessionária em caráter irrevogável e irretroatável e livres de ônus, gravames ou condições de qualquer natureza. Cada uma das Devedoras compromete-se a tomar, às suas custas, todas as providências que lhe caibam para formalizar e dar efeito à transferência dos CRI objeto de Dação em Pagamento à Cessionária, conforme lhe sejam comunicadas pela Cessionária.

5.8.5. A Cessionária cancelará todos os CRI objeto de Dação em Pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – DA NOTIFICAÇÃO ÀS DEVEDORAS

6.1. As Devedoras e a Avalista neste ato se declaram notificadas da cessão objeto do presente Contrato de Cessão, e se comprometem a efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora.

6.1.1. Caso o Cedente receba quaisquer valores relativos aos Créditos Imobiliários de titularidade da Cessionária, deverá transferir tais valores à Cessionária, sem qualquer dedução, desconto ou acréscimo, a qualquer título.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REGISTRO

7.1. A Cessionária deverá requerer o registro do presente Contrato de Cessão em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às expensas das Devedoras.

CLÁUSULA OITAVA – DA TUTELA ESPECÍFICA

8.1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 15 (quinze) dias contado do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada ainda a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 461, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.

8.2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 273 combinado com o artigo 461 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

8.2.1. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 8.2 acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

CLÁUSULA NONA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

9.1. O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1. Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:

(a) se devidos ao Cedente, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na seguinte conta corrente (“Conta Autorizada do Cedente”):

Banco BTG Pactual SA (208)

Agência: 001

Conta Corrente nº 930-0

(b) se devidos à Cessionária, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora (sendo a Conta Autorizada do Cedente e a Conta Centralizadora designadas, cada qual, uma “Conta Autorizada”).

10.2. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado na Conta Autorizada aplicável será considerado como não realizado.

10.3. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado na Conta Autorizada aplicável o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

CLÁUSULA ONZE – DAS NOTIFICAÇÕES

11.1. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para o Cedente:

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º, 9º e 10º andares

São Paulo – SP, CEP 04538-133

At.: Sr. Bruno Licarião

Correio eletrônico: ol-juridico-renda-fixa@btgpactual.com

(b) se para a Cessionária:

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Rua do Rócio, nº 288, 1º andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP, CEP 04552-000

At.: Sr. João Paulo dos Santos Pacífico

Correio eletrônico: joao.pacifico@grupogaia.com.br

(c) se para a Avalista:

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102

At.: Sr. Leonardo Iunes

Correio eletrônico: leonardo.iunes@br.brookfield.com

(d) se para a Brookfield SP:

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102

At.: Sr. Leonardo Iunes

Correio eletrônico: leonardo.iunes@br.brookfield.com

(e) se para a Brookfield MB:

BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102

At.: Sr. Leonardo Iunes

Correio eletrônico: leonardo.iunes@br.brookfield.com

11.2. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada.

CLÁUSULA DOZE – DO INADIMPLEMENTO

12.1. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de pagamento prevista neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal parte, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:

- (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento tornou-se exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor;
- (b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento); e
- (c) em qualquer hipótese, o valor devido será corrigido monetariamente a partir da data de seu vencimento original com base no índice acumulado de variação do IGP-M, conforme divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e apropriado, se for o caso, *pro rata temporis*, ou por outro índice que vier a substituí-lo, no caso de sua extinção.

12.2. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato de Cessão e, em especial, daquelas constantes desta Cláusula Doze. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término do presente Contrato.

CLÁUSULA TREZE – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada nos termos da Cláusula Sétima acima. Não obstante, após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação para alterações destinadas à correção de erros materiais ou ao cumprimento de exigências da CVM.

13.2. As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

13.3. O Anexo a este Contrato de Cessão é dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seu Anexo prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de

Cessão e do Anexo, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

13.4. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

13.5. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

13.6. O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

13.7. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

13.8. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente à qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil.

13.9. O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

13.10. As obrigações para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico para seu cumprimento serão exigíveis no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados do

recebimento de notificação exigindo o seu cumprimento, nos termos da Cláusula Onze deste Contrato de Cessão.

13.11. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo e feriados nacionais.

CLÁUSULA CATORZE – DA ARBITRAGEM E LEGISLAÇÃO APLICAVEL

14.1. O presente Contrato de Cessão é regida pelas leis brasileiras e o meio de solução de controvérsia será a Arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“Regulamento”), por tribunal composto por três árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento (“Tribunal Arbitral”).

14.1.1. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá ao Tribunal Arbitral.

14.2. O procedimento arbitral terá: (i) lugar no município de São Paulo; (ii) como idioma oficial o português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

14.2.1. O Tribunal Arbitral deverá aplicar primeiro as cláusulas deste Contrato de Cessão e, na omissão, o disposto na legislação brasileira, observado o disposto no item 14.2.1.1 abaixo.

14.2.1.1. Este Contrato de Cessão deverá ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação estruturada de captação de recursos em que se insere, a qual corresponde à securitização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio de sua cessão e vinculação a CRI emitidos nos termos da Lei nº 9.514. São definidos como “Documentos da Operação”:

- i) as CCB;
- ii) a Escritura de Emissão;
- iii) este Contrato de Cessão;
- iv) o Termo de Securitização; e
- v) o Contrato de Distribuição.

14.2.2 Em caso de conflito entre as normas deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, prevalecerão as normas estabelecidas no Termo de Securitização, cujo conteúdo as partes declaram expressamente conhecer, exceto pelo que for regulado especificamente em outros Documentos da Operação.

14.3. A parte interessada notificará a Câmara sobre sua intenção de começar a arbitragem, conforme as regras do Regulamento.

14.3.1. A recusa, por qualquer parte, em celebrar os termos de referência ou compromisso de arbitragem não impedirá que a arbitragem se desenvolva e se conclua validamente, ainda que à revelia, e que a sentença arbitral assim proferida seja plenamente vinculante e eficaz às partes.

14.4. A sentença arbitral será proferida no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

14.4.1. Nenhum recurso caberá contra a sentença arbitral, a qual terá, para as partes, natureza de decisão final e irrecorrível.

14.5. As partes poderão requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares urgentes que não possam ser obtidas em tempo na arbitragem, ou medidas coercitivas para execução desta cláusula arbitral, sem prejuízo do julgamento do mérito pelo Tribunal Arbitral e não pelo Poder Judiciário.

14.5.1. Em sendo necessária a obtenção de medida liminar antes da instauração do procedimento arbitral, as partes elegem o Foro do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

14.5.2. Quando a lei exigir que o autor da ação cautelar ajuíze ação principal ou equivalente, entender-se-á como tal a instituição da própria arbitragem.

14.5.3. Em qualquer hipótese, o processo judicial se extinguirá sem resolução do mérito tanto que o Tribunal Arbitral conceda, confirme, altere ou revogue a medida cautelar.

14.5.4. As partes reconhecem ainda que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar no Poder Judiciário não é incompatível com esta cláusula compromissória, nem constitui renúncia à execução da cláusula compromissória ou renúncia à sujeição das partes à arbitragem.

14.6. As despesas relacionadas a qualquer disputa submetida à arbitragem nos termos acima deverão ser arcadas pela parte que for vencida no procedimento arbitral, incluindo as custas e os honorários advocatícios razoáveis incorridos pela parte vencedora, e, se for

dada procedência parcial à pretensão, as partes arcarão com as despesas em partes iguais, exceto se de outra forma determinado pelos árbitros.

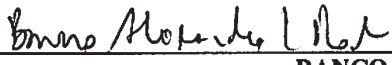
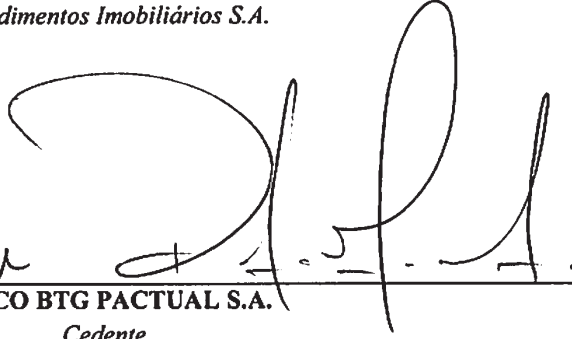
E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)



Página de assinaturas 1/6 do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre o Banco BTG Pactual S.A. e a Gaia Securitizadora S.A., com a interveniência anuência da Brookfield Incorporações S.A., da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.

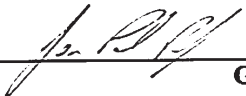
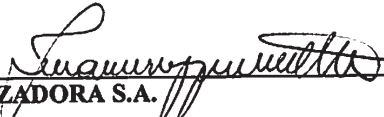
BANCO BTG PACTUAL S.A.

Cedente

Nome: **Bruno Alexandre Licarção Rocha**
Cargo: **Procurador**

Nome: **Rafael Maradei**
Cargo: **Procurador**

Página de assinaturas 2/6 do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre o Banco BTG Pactual S.A. e a Gaia Securitizadora S.A., com a interveniência anuência da Brookfield Incorporações S.A., da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.



GAIA SECURITIZADORA S.A.
Cessionária

Nome:	João Paulo dos Santos Pacífico	Nome:	Fernanda Mazzonetto
Cargo:	Diretor	Cargo:	Diretora



Página de assinaturas 3/6 do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre o Banco BTG Pactual S.A. e a Gaia Securitizadora S.A., com a intervenção anuência da Brookfield Incorporações S.A., da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.





BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

Avalista

Nome: Denise Goulart de Freitas
Cargo: Diretora Jurídica

Nome: Alessandro Olzon Vedrossi
Cargo: Diretor Operacional

Página de assinaturas 4/6 do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre o Banco BTG Pactual S.A. e a Gaia Securitizadora S.A., com a intervenção amigável da Brookfield Incorporações S.A., da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Brookfield SP
Nome: Denise Goulart de Freitas Nome: Alessandro Olson Vedrossi
Cargo: Diretora Jurídica Cargo: Diretor Presidente



Página de assinaturas 5/6 do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre o Banco BTG Pactual S.A. e a Gaia Securitizadora S.A., com a interveniência anuência da Brookfield Incorporações S.A., da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.



BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Brookfield MB

Nome: Denise Goulart de Freitas
Cargo: Diretora Jurídica

Nome: Marcelo Martins Borba
Cargo: Diretor Operacional

Página de assinaturas 6/6 do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre o Banco BTG Pactual S.A. e a Gaia Securitizadora S.A., com a interveniência anuência da Brookfield Incorporações S.A., da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.

TESTEMUNHAS:

1. 

Nome: **Viviane Takashi**
RG: **RG. 25.741.710-2**
CPF: **297.714.728-44**

2. 

Nome: **Maria Sandra Paes**
RG: **RG 19 879 936-6**
RG: **CPF 135 531 168-38**

ANEXO
DESCRIÇÃO DAS CCI
CCI Nº 0002

CÉDULA DE CRÉDITO	DATA DE EMISSÃO:
IMOBILIÁRIO	15 de dezembro de 2011

SÉRIE	BROOK7	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: Banco BTG Pactual S.A.							
CNPJ/MF: 30.306.294/0001-45							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501							
COMPLEMENTO	5º e 6º andares	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Planner Corretora de Valores S.A.							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900							
COMPLEMENTO	10º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-132

3. DEVEDOR							
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 58.877.812/0001-08							
ENDEREÇO : Avenida das Nações Unidas número 14171							
COMPLEMENTO	14º Andar Torre B	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04794-000

4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 0002-12, cujos recursos serão destinados para o financiamento de Empreendimentos Residenciais com fins habitacionais descritos no item 6. abaixo, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de tais Empreendimentos Residenciais, bem como a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento dos referidos Empreendimentos Residenciais.							

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), na data de emissão							
--	--	--	--	--	--	--	--

6.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)							
EMPREENDIMENTO: Melchert							
ENDEREÇO: Avenida Melchert nos. 49, 59 e 117							
COMPLEMENTO	Vila Matilde	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	16o Oficial de Registro de Imóveis da Capital						
Nº MATRÍCULA	149.252						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: London Blue							
ENDEREÇO: Rua Gabriele D'Annunzio nos. 887, 879 e s/no							
COMPLEMENTO	Campo Belo	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	15o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	206.220						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: Place Santana							
ENDEREÇO: Rua Carlos Escobar							
COMPLEMENTO	Santana	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	3o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	41.500						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: Benjamin Constant							
ENDEREÇO: Rua Benjamin Constant, nº 1.969							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Campinas	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	01º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Campinas.						
Nº MATRÍCULA	11.554						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: Agua Verde							
ENDEREÇO: Rua Romédio Dorigo							
COMPLEMENTO	No 105	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	-
CARTÓRIO	5º RGI de Curitiba						
Nº MATRÍCULA	61,491						
EMPREENDIMENTO: Ettore Living							

ENDEREÇO: Rua Ettore Ximenes, 313, no 26º Subdistrito – Vila Prudente							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	SP	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	139.713						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: Gardens Living Club II							
ENDEREÇO: Rua Marquês de Lages, 1380							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	SP	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	25.885						
TITULAR: BROOKFIELD SPE SP-8 S.A							
EMPREENDIMENTO: <u>Gardens Living Club</u>							
ENDEREÇO: Rua Descampado, 121, no 21º Subdistrito – Saúde, no Município de São Paulo;							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	SP	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	120.018						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A							
EMPREENDIMENTO: Brookfield Home Design							
ENDEREÇO: Rua Professor José Leite e Oiticica, 97, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, no Município de São Paulo							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	SP	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	188.460						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A							
EMPREENDIMENTO: VISTA VALPARAÍSO							
ENDEREÇO: Rua Xingu, 989, no Município de Santo André - São Paulo							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Santo André	UF	SP	CEP	-
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF						
Nº MATRÍCULA	110.889						
TITULAR: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	4.474 (quatro mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias, contados da data de sua emissão, com vencimento final em 15 de março de 2024.
7.2. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	15 de dezembro de 2011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), nesta data .
7.4. PAGAMENTO FINAL	15 de março de 2024.
7.5. PAGAMENTOS (PRINCIPAL E JUROS):	12 (doze) parcelas anuais e sucessivas, sendo (a) 11 (onze) parcelas referentes ao pagamento de juros, as quais serão pagas anualmente a partir de 15 de março de 2013; e (b) 1 (uma) parcela referente ao pagamento de juros e principal, o qual, na data de emissão da CCI, possui valor de R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), a qual será paga em 15 de março de 2024, conforme remunerado e reajustado nos termos do item 7.8. abaixo.
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO	TED (Transferência Eletrônica Direta)
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, adicionados de multa moratória de 2% (dois por cento), incidentes sobre o valor inadimplido.
7.8. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E REAJUSTES	Os Créditos Imobiliários representados pela CCI da Série 0002-12 sujeitam-se a atualização monetária <i>pro rata temporis</i> , pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (http://www.ibge.gov.br) e acrescido de juros remuneratórios (<i>spread</i>) incidentes à taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta



	centésimos por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a respectiva Data de Desembolso até a data do efetivo pagamento, nos termos da CCB 0002-12.
8.GARANTIA	Aval da Brookfield Incorporações S.A.

CCI Nº 0004

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2011
--------------------------------------	---

SÉRIE	BROOK7	NÚMERO	0004	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: Banco BTG Pactual S.A.							
CNPJ/MF: 30.306.294/0001-45							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501							
COMPLEMENTO	5º e 6º andares	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	-

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Planner Corretora de Valores S.A.							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900							
COMPLEMENTO	10º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-132

3. DEVEDOR							
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 04.123.616/0001-00							
ENDEREÇO : Avenida T-9, número 1423							
COMPLEMENTO	Setor Bueno	CIDADE	Goiânia	UF	Goiás	CEP	74215-020

4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 0004-12, cujos recursos serão destinados para o financiamento de Empreendimentos Residenciais com fins habitacionais descritos no item 6. abaixo, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de tais Empreendimentos Residenciais, bem como a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento dos referidos Empreendimentos Residenciais.							

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais), na data de emissão
--

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)
EMPREENDIMENTO: "ALL"

ENDEREÇO: Quadra 208, Lotes nº 2 e 4, Praça Sabiá – Águas Claras/DF							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Aguas Claras	UF	DF	CEP	71926-500
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF.						
Nº MATRÍCULA	308.384						
TITULAR	Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.						
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 1	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						
TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 2	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						
TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 3	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						
TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 4	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de						

	Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						
TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL HARMONIA							
ENDEREÇO: ENDEREÇO: GLEBA Nº 04 – ÁREA DE TERRAS SITUADA NA AVENIDA DO C.P.A. PRÓXIMO AO CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, CUIABÁ-MT							
COMPLEMENTO	BLOCO 5	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	-
CARTÓRIO	Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	51.614						
TITULAR: BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL VITALITÁ							
ENDEREÇO: Avenida Nelly Martins, lote M, Parque Soter, Campo Grande, Mato Grosso do Sul							
COMPLEMENTO	BLOCO H	CIDADE	Campo Grande	UF	MS	CEP:	79.023-135
CARTÓRIO	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul						
Nº MATRÍCULA	218.468						
TITULAR: MB ENGENHARIA SPE 042 S.A.							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL VITALITÁ							
ENDEREÇO: Avenida Nelly Martins, lote M, Parque Soter, Campo Grande, Mato Grosso do Sul							
COMPLEMENTO	BLOCOS B e C	CIDADE	Campo Grande	UF	MS	CEP:	79.023-135
CARTÓRIO	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul						
Nº MATRÍCULA	218.468						
TITULAR: MB ENGENHARIA SPE 042 S.A.							
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL VITALITÁ							
ENDEREÇO: Avenida Nelly Martins, lote M, Parque Soter, Campo Grande, Mato Grosso do Sul							
COMPLEMENTO	BLOCOS D e E	CIDADE	Campo Grande	UF	MS	CEP:	79.023-135
CARTÓRIO	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul						

Nº MATRÍCULA	218.468					
TITULAR: MB ENGENHARIA SPE 042 S.A.						
EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL VITALITÁ						
ENDEREÇO: Avenida Nelly Martins, lote M, Parque Soter, Campo Grande, Mato Grosso do Sul						
COMPLEMENTO	BLOCOS F e G	CIDADE	Campo Grande	UF	MS	CEP: 79.023-135
CARTÓRIO	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul					
Nº MATRÍCULA	218.468					
TITULAR: MB ENGENHARIA SPE 042 S.A.						
EMPREENDIMENTO: “RIVIERA DEI FIORE”						
ENDEREÇO: Quadra 107, Praça do Tucano Lotes 1 e 2, Alameda das Acácias Lotes 2 e 4						
COMPLEMENTO	Torre A	CIDADE	Águas Claras	UF	DF	CEP: 71920-540
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF					
Nº MATRÍCULA	137.583					
TITULAR: MB Engenharia SPE 023 S.A						
EMPREENDIMENTO: “RIVIERA DEI FIORE”						
ENDEREÇO: Quadra 107, Praça do Tucano Lotes 1 e 2, Alameda das Acácias Lotes 2 e 4						
COMPLEMENTO	Torre B	CIDADE	Águas Claras	UF	DF	CEP: 71920-540
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF					
Nº MATRÍCULA	137.583					
TITULAR: MB Engenharia SPE 023 S.A						
EMPREENDIMENTO: “RIVIERA DEI FIORE”						
ENDEREÇO: Quadra 107, Praça do Tucano Lotes 1 e 2, Alameda das Acácias Lotes 2 e 4						
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	Águas Claras	UF	DF	CEP: 71920-540
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis do DF					
Nº MATRÍCULA	137.583					
TITULAR: MB Engenharia SPE 023 S.A						

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.9. PRAZO	4.474 (quatro mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias, contados da data de sua emissão, com vencimento final em 15 de março de 2024.
7.10. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	15 de dezembro de 2011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.11. VALOR PRINCIPAL	R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais), nesta data .
7.12. PAGAMENTO FINAL	15 de março de 2024
7.13. PAGAMENTOS (PRINCIPAL E JUROS):	12 (doze) parcelas anuais e sucessivas, sendo (a) 11 (onze) parcelas referentes ao pagamento de juros, as quais serão pagas anualmente a partir de 15 de março de 2013; e (b) 1 (uma) parcela referente ao pagamento de juros e principal, o qual, na data de emissão da CCI, possui valor de R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais), a qual será paga em 15 de março de 2024, conforme remunerado e reajustado nos termos do item 7.8. abaixo.
7.14. LOCAL DE PAGAMENTO	TED (Transferência Eletrônica Direta)
7.15. ENCARGOS MORATÓRIOS	juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, adicionados de multa moratória de 2% (dois por cento), incidentes sobre o valor inadimplido.
7.16. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E REAJUSTES	Os Créditos Imobiliários representados pela CCI da Série 0004-12 sujeitam-se a atualização monetária <i>pro rata temporis</i> , pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (http://www.ibge.gov.br) e acrescido de juros remuneratórios (<i>spread</i>) incidentes à taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), calculados de



	forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a respectiva Data de Desembolso até a data do efetivo pagamento, nos termos da CCB 0004-12.
8.GARANTIA	Aval da Brookfield Incorporações S.A.

ANEXO VIII

- Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE E DA 11ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA GAIA SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (“Termo”), as partes:

GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Emissora”;

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”; e

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Brookfield”.

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários identificados no presente Termo de Securitização aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª e da 11ª Séries da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e demais leis e normas aplicáveis, bem como de acordo com as cláusulas e condições abaixo estabelecidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

Agência de Rating:	Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, 904, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;
Agente Fiduciário:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46;
Anúncio de Início:	Anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser publicado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400;
Assembleia ou Assembleia Geral:	A assembleia de titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Segunda deste Termo;
Aval:	Os avais concedidos nas CCB pela Brookfield, quando referidos em conjunto;
Banco Escriturador:	Banco Bradesco S/A com sede na Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, Município de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração dos CRI.
Banco Liquidante:	Banco Bradesco S/A, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, Município de

Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

- BM&FBOVESPA:** BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
- Brookfield ou Avalista:** Brookfield Incorporações S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84;
- Brookfield MB:** Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T-9, número 1423, Setor Bueno, CEP 74215-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.123.616/0001-00;
- Brookfield SP:** Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas número 14.171, 14º Andar Torre B, Brooklin Novo, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.877.812/0001-08;
- BTG Pactual, Coordenador Líder ou Cedente:** Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45;
- CCB ou CCB da 11ª Série:** Cédula de Crédito Bancário de nº 0002-12, emitida pela Brookfield SP em 15 de dezembro de 2011, no valor total de R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais) e Cédula de Crédito Bancário de nº 0004-12, emitida pela

Brookfield MB em 15 de dezembro de 2011 no valor total de R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais), sendo que sobre os valores de principal desembolsados em tais cédulas de crédito bancário incidirá remuneração correspondente a atualização monetária *pro rata die* pela variação acumulada do IPCA de referência do mês anterior e publicado no mês vigente (“M-1”), acrescido de taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano) ao ano, desde a Data do Primeiro Desembolso das CCB. Os créditos a serem desembolsados por meio das CCB deverão ser utilizados exclusivamente para fins de financiamento, diretamente ou por meio de aportes de recursos em sociedades de propósito específico dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais para fins habitacionais, de parte ou da totalidade das despesas já incorridas ou que venham a ocorrer, com relação ao desenvolvimento imobiliário dos Empreendimentos Residenciais;

CCI ou CCI da 11ª Série:

As Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pelo BTG Pactual, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 11ª Série;

CETIP:

CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira, com sede na Av. República do Chile, nº 230, 11º andar, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20031-170;

CETIP 21:

Módulo de registro e negociação de ativos mantido e administrado pela CETIP;

- Condição Suspensiva:** Significa a condição, descrita no item 3.1 deste Termo, para que, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, a emissão dos CRI torne-se eficaz;
- Conta Centralizadora:** Conta corrente nº 10472-8, Agência 3391-0, Banco Bradesco S/A, de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
- Contrato de Cessão:** Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre o BTG Pactual e a Emissora, com a interveniência da Brookfield, da Brookfield SP e da Brookfield MB, mediante o qual o BTG Pactual cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
- Contrato de Distribuição:** Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme, da 10ª e 11ª Séries da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., firmado em 5 de janeiro de 2012, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Brookfield, para reger a forma de distribuição dos CRI, conforme aditado em 26 de janeiro de 2012;
- Coordenadores Contratados:** Qualquer outra instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que eventualmente venham a ser contratadas para atuar como coordenadores contratados, desde que previamente aprovado, em conjunto, pela Emissora e pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta como instituição intermediária contratada, mediante a celebração de contrato de adesão ao Contrato de Distribuição;

**Créditos Imobiliários ou
Créditos Imobiliários da 11^a
Série:**

100% (cem por cento) do valor de principal desembolsado das CCB da 11^a Série, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e dos demais encargos, contratuais e legais, descritos nas CCB da 11^a Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Brookfield SP, pela Brookfield MB e/ou pela Brookfield, ou titulados pela Emissora, por força das CCB da 11^a Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas CCB da 11^a Série;

Credor:

Originalmente o BTG Pactual e, após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora;

CRI da 10^a Série:

Significam os CRI da 10^a Série da 5^a Emissão de CRI da Emissora, após o Procedimento de *Bookbuilding* CRI 10^a Série e o Procedimento de *Bookbuilding* CRI 11^a Série, a Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, optou por não emitir os CRI da 10^a Série;

CRI ou CRI da 11^a Série:

Significam os CRI da 11^a Série da 5^a Emissão de CRI da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 11^a Série, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6^o a 8^o da Lei n^o 9.514/1997;

CRI em Circulação:

São todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; (c) administradores da Emissora; e (iii) aqueles detidos pela Avalista, pelas Devedoras e/ou por quaisquer outras sociedades controladas ou controladoras, direta ou indiretamente, da

Brookfield (as pessoas enquadradas no subitem (iii) são doravante designadas em conjunto “Partes Brookfield”); observado que, caso a totalidade dos CRI, excetuados aqueles cancelados ou que se enquadrem nos subitens (i) a (ii)(c), forem detidos por Partes Brookfield, considerar-se-ão como “CRI em Circulação” todos aqueles detidos por Partes Brookfield;

CVM:	Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Emissão:	15 de dezembro de 2011;
Data de Vencimento:	19 de março de 2024;
Data do Primeiro Desembolso:	Em relação a cada CCB, a data em que ocorrer o primeiro desembolso nos termos de tal CCB, que não superará 20 de março de 2012, observado que o somatório dos valores desembolsados na Data do Primeiro Desembolso entre as CCB deve ser igual ou superior a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
Data Para Exercício da Repactuação:	Cada data em que as Devedoras podem exercer a Repactuação. A primeira Data Para Exercício da Repactuação corresponde ao dia 15 de janeiro de 2015;
DDA:	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA;
Devedoras:	A Brookfield SP e a Brookfield MB, quando referidas em conjunto;
Dia Útil:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
Emissão:	A presente 11ª Série, da 5ª Emissão de CRI da Emissora,

que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414. A Emissora, em conjunto com o Coordenador líder, após o Procedimento de *Bookbuilding* CRI 10ª Série e o Procedimento de *Bookbuilding* CRI 11ª Série, optou por não emitir a 10ª Série, da 5ª Emissão de CRI da Emissora;

Empreendimentos ou Empreendimentos Residenciais:	Empreendimentos imobiliários com fins habitacionais devidamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Termo;
Escritura de Emissão:	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre o BTG Pactual e a Instituição Custodiante, com interveniência da Brookfield, da Brookfield SP e da Brookfield MB, por meio do qual as CCI foram emitidas pelo BTG Pactual para representar os Créditos Imobiliários;
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Décima Primeira deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
Evento de Vencimento Antecipado:	A declaração de vencimento antecipado das CCB, nos termos da Cláusula 2 das CCB e do item 3.1.1 do presente Termo;
Fundo de Despesa:	Fundo constituído, conforme estabelecido no item 13.2. deste Termo, com a finalidade de arcar com as despesas relativas ao Patrimônio Separado previstas no item 13.1 deste Termo;
Garantia ou Garantias:	Conforme previsto no item 8.1 deste Termo;
IGP-M/FGV:	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

IPCA:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (http://www.ibge.gov.br);
Instituição Custodiante:	Planner Corretora de Valores S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54;
Instrução CVM nº 400:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
Instrução CVM nº 414:	Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
Lei das Sociedades por Ações:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
Lei nº 10.931/2004:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
Lei nº 9.514/1997:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
Oferta:	A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414;
Participantes Subcontratados:	Qualquer outra instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que eventualmente venham a ser contratadas para atuar como participantes subcontratados, desde que previamente aprovado, em conjunto, pela Emissora e pelo

Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas no recebimento de ordens, mediante a celebração de contrato de adesão ao Contrato de Distribuição;

Patrimônio Separado:

Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelas CCB, em conjunto com o Aval e a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como o pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

Preço de Aquisição:

Valores a serem pagos pela Emissora ao BTG Pactual pela aquisição dos Créditos Imobiliários, incluindo seus ajustes, nos termos do Contrato de Cessão;

**Procedimento de *Bookbuilding*
CRI 10ª Série:**

Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados para definição da remuneração dos CRI da 10ª Série, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM nº 400, após o qual a Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, optou por não emitir os CRI da 10ª Série;

**Procedimento de *Bookbuilding*
CRI 11ª Série:**

Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados para definição da remuneração dos CRI da 11ª Série, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM nº 400;

Regime Fiduciário:

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo as Garantias e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

Remuneração dos CRI da 11ª Série:	Significa a remuneração incidente sobre o valor nominal unitário dos CRI da 11ª Série, conforme descrita no item 5.1 deste Termo;
Repactuação:	A critério das Devedoras, poderá ocorrer a repactuação dos CRI e das CCB, conforme previsto no item 6.1 deste Termo e no item 1.8 das CCB. Nesta hipótese, os CRI deverão ser repactuados de modo a refletir a alteração da Remuneração. A primeira Data Para Exercício da Repactuação pelas Devedoras corresponde ao dia 15 de janeiro de 2015.
Taxa DI:	Taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros DI de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa da forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br);
Termo:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª e da 11ª Séries da 5ª Emissão de CRI da Emissora;
Valor Principal das CCB ou Valor Principal das CCB da 11ª Série:	R\$ 202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais).

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. A presente Emissão foi autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária e pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 11 de março de 2009, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 1º de junho de 2009, sob nº 35300369149, na qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários com valor total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), dos quais até o presente momento foram emitidos pela Emissora e subscritos por investidores certificados de recebíveis imobiliários de R\$ 3.774.199.425,27 (três bilhões, setecentos e setenta e quatro milhões, cento e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte e cinco mil e vinte reais e sete centavos), equivalentes a 37,70% (trinta e sete inteiros e setenta centésimos por cento) do referido total autorizado.

2.2. Foram vinculados à presente Emissão Créditos Imobiliários com saldo devedor total de até R\$ 202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão. A identificação completa dos Empreendimentos a que se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I deste Termo.

2.2.1. As CCI representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI pelo presente Termo foram emitidas pelo BTG Pactual sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, e devidamente registradas na CETIP.

2.2.2. As CCI encontram-se devidamente depositadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva. A transferência das CCI do BTG Pactual para a Emissora será realizada por meio de negociação na CETIP, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e de cada uma das CCI que os representam, a Emissora pagará ao BTG Pactual o Preço de Aquisição, o qual deverá ser realizado de acordo com a Cláusula Segunda do Contrato de Cessão, em cada uma das datas de desembolso das CCB, que coincidirão com as datas de liquidação financeira da Oferta, desde que tenham sido satisfeitas todas as condições estabelecidas no item 2.3 do Contrato de Cessão.

2.5. Os Créditos Imobiliários têm seu valor principal ajustado e acrescidos de juros da seguinte forma:

- i) Os CRI da 11^a Série serão atualizados *pro rata temporis* pela variação acumulada do IPCA de M-1, acrescido de taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), definida no Procedimento de Bookbuilding CRI 11^a Série, desde a Data do Primeiro Desembolso das CCB da 11^a Série, conforme estabelecido no item 5.1.2 deste Termo.

2.6. A cobrança administrativa e judicial, caso necessária, dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora, sendo certo que todos os pagamentos efetuados pelas Devedoras e pela Brookfield serão realizados diretamente na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 5ª (quinta) emissão;
- (ii) Séries: 10ª e 11ª Séries, com as seguintes características:

Série:	10ª Série;
Quantidade de CRI da Série:	Após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> CRI 10ª Série e o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> CRI 11ª Série, a Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, optou por não emitir os CRI da 10ª Série.
Série:	11ª Série;
Quantidade de CRI da Série:	500 (quinhentos), salvo emissão de lote complementar e adicional;
Valor Total da Série:	R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, salvo emissão de lote complementar e adicional;
Juros Remuneratórios e Atualização Monetária:	Atualização monetária <i>pro rata temporis</i> pela variação acumulada do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente, acrescido de taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> CRI 11ª Série, desde a Data do Primeiro Desembolso das CCB da 11ª Série, conforme estabelecido no item 5.1.1 deste Termo;

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: Anual, nas datas estabelecidas no Anexo II – B (sendo cada uma dessas datas doravante designada “Data de Pagamento de Juros” em relação aos CRI da 11ª Série);

Pagamento de Principal: Em uma única parcela, na Data de Vencimento;

Condição Suspensiva: A eficácia da emissão dos CRI da 11ª Série encontra-se suspensa, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, de modo que a emissão dos CRI da 11ª Série passará a produzir efeitos a partir do momento em que, cumulativamente, (i) forem realizados desembolsos de parcelas do Valor Principal das CCB em valor total igual ou superior a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) até 20 de março de 2012; (ii) forem realizados, nos termos das CCB da 11ª Série, desembolsos em valor equivalente ao somatório do preço de subscrição dos CRI da 11ª Série; e (iii) as CCI da 11ª Série e sua cessão à Emissora passarem a ter plena eficácia e vigência;

- (iii) Quantidade de CRI: Serão emitidos até 500 (quinhentos) CRI, salvo emissão de lote complementar e adicional;
- (iv) Valor Total da Emissão: Até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, salvo emissão de lote complementar e adicional;
- (v) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), na Data de Emissão e na Data do Primeiro Desembolso;
- (vi) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP e/ou pela BM&FBovespa. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o “Relatório de Posição de Ativos” expedido pela CETIP, acompanhado de extrato em nome do titular do CRI emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desse títulos quando depositados no CETIP 21. Para os CRI depositados na BM&FBOVESPA, será emitido, pela BM&FBOVESPA, extrato de custódia, em

nome do titular do CRI, que será igualmente reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI.

- (vii) Data de Emissão: 15 de dezembro de 2011;
- (viii) Local de Emissão: O local de emissão é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (ix) Prazo de Vencimento: Os CRI terão prazo de 4.478 (quatro mil, quatrocentos e setenta e oito) dias, com vencimento final em 19 de março de 2024;
- (x) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário, acrescido da remuneração correspondente a cada Série, desde a Data do Primeiro Desembolso até a data da integralização. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e pela BM&FBOVESPA, conforme aplicável;
- (xi) Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento dos Créditos Imobiliários, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- (xii) Local de Pagamentos dos CRI: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP e pela BM&FBOVESPA. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP ou na BM&FBOVESPA na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular do CRI na sede da Emissora;
- (xiii) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Caso a data de vencimento ou de

- vencimento antecipado de obrigações referentes aos CRI coincida com dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xiv) Regime Fiduciário: Será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios e garantias, nos termos da Cláusula Nona deste Termo;
- (xv) Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos de todos os Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI de uma série não se comunicam, para fins de pagamento e inadimplência, com os CRI da outra série; e
- (xvi) Vencimento Antecipado: Será considerada como um evento de vencimento antecipado dos CRI, a declaração de vencimento antecipado de uma ou mais CCB, nos termos da Cláusula 2 das CCB. As obrigações de cada uma das Devedoras constantes das respectivas CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, mediante simples aviso da Emissora à respectiva Devedora, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo (“Evento de Vencimento Antecipado dos CRI”):
- (a) pedido de recuperação judicial, decretação de falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência da Avalista e/ou da Devedora emitente da CCB (“Emitente”) e/ou de qualquer controlada direta ou indireta da Avalista cujo patrimônio líquido, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Avalista imediatamente anteriores ao evento, seja, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 12 (doze) meses), superior a R\$19.304.714,00 (dezenove milhões, trezentos e quatro mil, setecentos e quatorze reais) (“Controladas Relevantes”) e/ou de qualquer de seus acionistas controladores, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de inadimplência contumaz, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável;
- (b) protesto de títulos contra a Avalista e/ou a Emitente, ainda que na condição de garantidora, e/ou de suas Controladas Relevantes, cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse R\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos), valor este corrigido pelo IGP-

M/FGV desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Avalista e/ou pela Emitente, que o protesto foi sustado ou cancelado, ou ainda, que foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;

(c) não pagamento, injustificado, na data de vencimento original, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer Controlada Relevante, 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\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos), ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M/FGV desde a Data de Emissão; ou (ii) quaisquer outras obrigações pecuniárias da Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer Controlada Relevante, não decorrentes de operações mencionadas no item (i) anterior desta sub-cláusula em valor, individual ou agregado, superior a R\$23.491.462,95 (vinte e três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos), ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M/FGV desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Avalista e/ou pela Emitente, que o vencimento antecipado ou inadimplemento (seja para os casos mencionados nos itens (i) ou (ii) acima) ocorreu indevidamente ou foi sanado pela Avalista e/ou pela Emitente ou por qualquer Controlada Relevante, ou foram suspensos os 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 Avalista e/ou da Emitente, desde que tal alteração na composição societária resulte na saída da Avalista e/ou da Emitente do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc., sem prévia e expressa aprovação da Emissora;

(e) descumprimento pela Avalista e/ou pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária relacionada à CCB, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do vencimento da respectiva obrigação, sem prejuízo dos encargos, da atualização monetária, dos juros de mora e das penalidades aplicáveis no período;

(f) descumprimento, pela Avalista e/ou pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada à CCB, salvo se no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis da data do

recebimento pela Avalista e/ou pela Emitente de notificação enviada pela Emissora tal descumprimento for sanado pela Avalista e/ou pela Emitente;

(g) não atendimento, pela Avalista, 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 ao somatório, apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista: (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 ao somatório de todos os contratos de empréstimo da Avalista cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, incluindo valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios;

“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” é conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Avalista, 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 Avalista, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Avalista, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

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

- (h) liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Avalista e/ou da Emitente e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto as sociedades de propósito específico ou aquelas destinadas exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimento determinado, desde que não haja perda da geração de fluxo de caixa dos empreendimentos, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (i) comprovação de inveracidade, insuficiência, incorreção ou inconsistência de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente na CCB;
- (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 Avalista e/ou da Emitente ou de qualquer controlada da Avalista e/ou da Emitente, caso a Avalista e/ou a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na CCB, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (k) não-cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Avalista e/ou a Emitente, ainda que na condição de garantidora, ou contra suas controladas ou coligadas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$23.374.590,00 (vinte e três milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M/FGV desde a Data de Emissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento;
- (l) recompra de ações, no caso da Avalista e/ou da Emitente estar inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas na CCB;

- (m) transformação da Avalista e/ou da Emitente em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (n) realização de redução de capital social da Avalista e/ou da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia e expressa da Emissora;
- (o) se as obrigações de pagar da Avalista e/ou da Emitente previstas na CCB deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Avalista e/ou da Emitente, conforme o caso, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (p) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra espécie de reorganização societária possível (todos esses eventos, em conjunto, "Reorganização Societária") envolvendo a Avalista e/ou a Emitente, sem a prévia e expressa anuência da Emissora, exceto se a Reorganização Societária não implicar, cumulativamente, (i) redução da classificação de risco da Emissão ou da Avalista, 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 Avalista e/ou da Emitente, que resulte na saída da Avalista e/ou da Emitente do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc.; e (iii) descumprimento, pela Avalista, quando analisada de maneira pro-forma pós-Reorganização Societária, dos Índices Financeiros mencionados na letra "g" acima;
- (q) alteração ou modificação relevante do objeto social da Avalista e/ou da Emitente, 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;
- (r) 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 Avalista e/ou da Emitente; ou
- (s) vencimento antecipado de quaisquer das outras CCB.

3.1.2 Para fins do disposto na alínea (g) do item 3.1(xvi) acima, os índices financeiros serão apurados pela Brookfield, com base nas informações trimestrais consolidadas da Brookfield, referentes aos trimestres a findar em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro e com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Brookfield, 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 2011. A primeira verificação para fins deste subitem ocorrerá com relação às informações trimestrais consolidadas relativas ao trimestre a findar em 31 de dezembro de 2012 e continuarão a ser realizadas trimestralmente até o pagamento integral das CCB. Ademais, a Brookfield deverá disponibilizar à Emissora, 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 com a memória de cálculo, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais índices financeiros, A Emissora deverá repassar as informações e documentos recebidos na forma deste parágrafo ao Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Brookfield por intermédio da Emissora, e a Emissora solicitar à Brookfield, todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

3.1.3 Para fins do disposto na alínea (p) do item 3.1(xvi) acima, a Brookfield deverá disponibilizar à Emissora, em até 45 (quarenta e cinco) 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. Ainda, para fins deste item, “informações financeiras pro-forma” ficam definidas como sendo a soma aritmética das rubricas do balanço patrimonial e da demonstração de resultado consolidados da Brookfield e/ou das Devedoras e da empresa adquirida, ajustados, unicamente, de forma a refletir as práticas contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2011, para uma mesma data-base, que não poderá ser anterior ao último exercício social encerrado. A Emissora deverá repassar o relatório recebido na forma deste parágrafo ao Agente Fiduciário.

3.1.4 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas (a), (b), (c), (d), (e), (h), (j), (l), (m), (n), (o) e (s) do item 3.1(xvi) acima acarretará o vencimento antecipado automático das CCB, sendo que, nesta hipótese, todas as obrigações decorrentes das CCB serão automaticamente declaradas como antecipadamente vencidas e será exigido o pagamento do que for devido.

3.1.5 Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (f), (g), (i), (k), (p), (q) e (r) do item 3.1(xvi) acima, a Emissora terá 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência de tais eventos, para se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da dívida, de forma que, até o final deste prazo, o respectivo evento de vencimento antecipado, indicado em tais alíneas das CCB, somente acarretará o vencimento antecipado da dívida após a manifestação da Emissora em tal sentido. Caso a Emissora não se manifeste, até o final do prazo mencionado acima nesta Cláusula, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como plena concordância com a caracterização do vencimento antecipado da dívida, nos termos desta Cláusula.

3.1.6 Na ocorrência de quaisquer eventos de vencimento antecipado de quaisquer das CCB indicados no item precedente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos. Caso os titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, votem por orientar a Emissora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da respectiva CCB, a Emissora deverá assim manifestar-se, caso contrário, o vencimento antecipado da referida CCB deverá ser declarado.

3.1.7 Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, tempestivamente, e em qualquer caso em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis, notificará a Emissora para que esta providencie o estabelecido no item precedente.

3.2. Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário, e, para negociação no mercado secundário, nos sistemas administrados pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA.

3.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública em conformidade com a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 400, nos termos do Contrato de Distribuição. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.4. De acordo com o plano de distribuição, os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados e Participantes Subcontratados sob regime de Garantia Firme no montante de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), salvo emissão de lote complementar e adicional.

3.5. A Emissora, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e Participantes Subcontratados iniciarão a Oferta após a concessão do registro da Oferta perante a CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do prospecto definitivo ao público investidor. A colocação primária dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos (i) do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP; e (ii) do DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

3.6. Os CRI serão distribuídos publicamente a pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento representem valores que excedam o limite de aplicação de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e que declarem sua qualidade de investidores qualificados, fundos de investimento, Clubes de Investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN nº 2.689/2000 e da Instrução CVM nº 325, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, exceto conforme disposto no item 3.6.1 abaixo. O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Subcontratados organizarão a colocação dos CRI perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica

3.6.1. No âmbito da Oferta, qualquer Pessoa Vinculada, qual seja: (i) administrador ou acionista controlador da Emissora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, ou os Coordenadores Contratados ou os Participantes Subcontratados, (iii) administrador ou controlador da Brookfield ou de quaisquer das Devedoras, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii), deverão realizar a sua oferta firme de compra de CRI junto ao Coordenador Líder ou aos Coordenadores Contratados e Participantes Subcontratados, até o dia útil que preceder a realização do Procedimento de Bookbuilding em 7 (sete) dias úteis.

3.7. O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”), devendo a Data do Primeiro Desembolso em cada CCB não ultrapassar 20 de março de 2012.

3.8. Distribuição de Lote Suplementar: Foi outorgada ao Coordenador Líder e aos Coordenadores Contratados e Participantes Subcontratados a opção de aumentar a quantidade (i) de CRI da 10ª Série, até montante a ser determinado após o Procedimento de *Bookbuilding* CRI 10ª Série, e que não ultrapassará a 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada dos CRI da 10ª Série, e (ii) de CRI da 11ª Série, até montante a ser determinado após o Procedimento de *Bookbuilding* CRI 11ª Série, e que não ultrapassará a 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada dos CRI da 11ª Série, observado em ambos que a oferta das novas quantidades de CRI conforme este item 3.10 observará as mesmas condições e preço dos valores mobiliários inicialmente ofertados, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400 (“Opção de Lote Suplementar”).

3.8.1 A Opção do Lote Suplementar será exercida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Brookfield, em relação aos CRI da 11ª Série, conforme definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* CRI 11ª Série.

3.8.2 A colocação de CRI da Opção do Lote Suplementar será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.9. Distribuição de Lote Adicional: Foi outorgada ao Coordenador Líder, para os fins do disposto no artigo 14, parágrafo segundo da Instrução nº CVM 400 a opção de aumentar a quantidade de CRI da 10ª Série e/ou de CRI da 11ª Série a ser distribuída no âmbito da Oferta, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de CRI da 10ª Série e/ou de CRI da 11ª Série originalmente ofertada (“Opção do Lote Adicional”).

3.9.1. A Opção do Lote Adicional será exercida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora e com a Brookfield, em relação aos CRI da 11ª Série, conforme definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* CRI 11ª Série.

3.9.2. A colocação de CRI da Opção do Lote Adicional observará as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução nº CVM 400, e será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.10. Condição Suspensiva: A eficácia da emissão dos CRI da 11ª Série encontra-se suspensa, conforme estabelecido no artigo 125 do Código Civil Brasileiro, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, de modo que a emissão dos CRI da 11ª Série passará a produzir efeitos a partir do momento em que, cumulativamente, (i) forem

realizados desembolsos de parcelas do Valor Principal das CCB em valor total igual ou superior a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); (ii) forem realizados, nos termos das CCB da 11ª Série, desembolso em valor equivalente ao somatório do preço de subscrição dos CRI da 11ª Série; e (iii) as CCI da 11ª Série e sua cessão à Emissora passarem a ter plena eficácia e vigência.

3.11. Tendo em vista a satisfação da Condição Suspensiva estabelecida acima, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam desde já autorizados, com a finalidade de refletir as alterações relativas aos desembolsos das CCB, a (i) celebrar aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão, ao Contrato de Cessão, às CCB e aos demais documentos da Oferta, (ii) a tomar todas as providências necessárias em relação aos documentos da Oferta, e (iii) a promover todas as alterações necessárias nos sistemas CETIP 21e DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrados, respectivamente, pela CETIP e pela BMF&BOVESPA.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – JUROS REMUNERATÓRIOS, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI da 11ª Série será calculada e paga, respectivamente, nos termos do item 5.1.1. abaixo.

5.1.1. Remuneração dos CRI da 11ª Série: O saldo do valor nominal unitário dos CRI da 11ª Série corrigido monetariamente *pro rata temporis*, desde a Data do Primeiro Desembolso de uma CCB da 11ª Série, pela variação do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente. A Remuneração dos CRI da 11ª Série, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário, é composta por juros remuneratórios correspondentes a taxa de 5,80% a.a. (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), definida no Procedimento de *Bookbuilding*

CRI 11ª Série. A correção monetária e a Remuneração dos CRI da 11ª Série serão calculadas de acordo com a fórmula abaixo:

- (a) Cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI com correção monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C,$$

onde:

SDa = Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Sdmant = Valor Nominal Unitário dos CRI na Data do Primeiro Desembolso de uma CCB da 11ª Série, na última Data de Pagamento ou amortização extraordinária, após a amortização ou incorporação ou pagamento de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente (“M-1”) (Exemplo: se o desembolso ocorrer em março, será utilizado o índice base do IPCA de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ ou } (1 + VA)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ em que:}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês da próxima Data de Pagamento, inclusive; caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE anterior ao NI_k ;

VA = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes da referida Data de Pagamento, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k . A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Primeiro Desembolso de uma CCB da 11ª Série, Data de Pagamento imediatamente anterior ou amortização extraordinária exclusive, o que ocorrer por último, e data de cálculo inclusive, o que ocorrer por último, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, exclusive, e a próxima Data de Pagamento inclusive, sendo “dct” um número inteiro.

Considera-se “Data de Pagamento” todas as datas descritas no Anexo II – B.

(b) Cálculo da Remuneração:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1), \text{ em que:}$$

J_i = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$FJ = \left\{ \left[\left(i + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\} \text{ em que:}$$

i = Juros remuneratórios dos CRI da 11ª Série, correspondentes ao *spread* definido no item 3.1;

dcp = Número de dias úteis entre a Data do Primeiro Desembolso de uma CCB da 11ª Série, a Data de Pagamento ou amortização extraordinária, o que ocorrer por último, exclusive e a data de cálculo inclusive, sendo dcp um número inteiro;

dct = Número de dias úteis existente entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, exclusive, e a próxima Data de Pagamento inclusive, sendo dct um número inteiro.

(c) Cálculo da Amortização:

$$AM_i = SD_{mantA} \times TA, \text{ em que:}$$

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_{mantA} = Valor Nominal Unitário na Data do Primeiro Desembolso ou na última Data de Pagamento em que houve efetivo pagamento, ou amortização extraordinária, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante no Anexo II-B.

(d) Cálculo das Parcelas:

$$P_i = AM_i + JA_i + E_i, \text{ em que:}$$

P_i = valor da parcela do pagamento, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

AM_i = conforme definido acima.

JA_i = Juros acumulados e não pagos que foram capitalizados mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$$E_i = SD_{mantA} \times (CA - 1), \text{ em que:}$$

E_i = Atualização monetária acumulada e não paga, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDmantA = conforme definido acima;

CA = Fator acumulado do IPCA/IBGE entre a Data de Desembolso ou última data de pagamento em que houve efetivo pagamento e próxima data de pagamento em que houve efetivo pagamento.

Não haverá amortização programada do Valor Nominal Unitário, o qual será pago integralmente na Data de Vencimento, conforme consta no Anexo II-B.

Caso o IPCA/IBGE venha a ter o seu uso restrito, não seja publicado, tenha seu cálculo suspenso, seja extinto, fique temporariamente indisponível, ou não seja legalmente aplicável, adotar-se-á o mesmo parâmetro de cálculo que seja adotado como substituto do IPCA/IBGE nos créditos imobiliários decorrentes das CCB.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEXTA - REPACTUAÇÃO

6.1. A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, exceto se previamente aprovado pelos titulares dos CRI ou se previsto neste Termo.

6.2. Repactuação: Conforme previsto no item 1.8 das CCB, a critério das Devedoras, poderá ocorrer a repactuação da remuneração das CCB da 11ª Série, nas condições descritas abaixo. Nesta hipótese, os CRI da série afetada deverão ser repactuados de modo a refletir a alteração da remuneração, conforme disposto a seguir.

6.2.1. A primeira Data Para Exercício da Repactuação corresponde ao dia 15 de janeiro de 2015.

6.2.2. As Devedoras, caso desejem exercer seu direito à Repactuação, deverão, até a Data Para Exercício da Repactuação, enviar conjuntamente comunicação por escrito à Emissora, ou a quem esta indicar, confirmando o exercício da Repactuação e informando: (i) os novos parâmetros da remuneração e seu(s) respectivo(s) período(s) de capitalização, que deverão, necessariamente, passar a incidir sobre os valores desembolsados às Devedoras e não

amortizados nos termos das CCB da 11ª Série e, conseqüentemente, sobre o valor nominal unitário não amortizado dos CRI da 11ª Série, conforme o caso; e (ii) a próxima Data Para Exercício de Repactuação.

6.2.2.1. As condições de Repactuação deverão ser aplicáveis igualmente a todas as CCB da 11ª Série, conforme o caso, sob pena de não se considerar exercida a Repactuação em relação às CCB da 11ª Série, conforme o caso.

6.2.2.2. Os parâmetros de remuneração conforme alterados nos termos da Repactuação passarão a aplicar-se aos CRI da 11ª Série, a partir da próxima Data de Pagamento de Juros dos CRI da 11ª Série, conforme o caso.

6.2.2.3. Caso as Devedoras não informem a próxima Data Para Exercício de Repactuação, nos termos do parágrafo precedente, será considerada como próxima Data Para Exercício de Repactuação a data em que se encerrar o período de 36 (trinta e seis) meses a contar da Data Para Exercício de Repactuação corrente, sempre considerando no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência em relação à próxima Data de Pagamento de Juros da série afetada.

6.2.2.4. Caso, em uma Data Para Exercício de Repactuação, as Devedoras não exerçam a Repactuação em relação a determinada série, ou a exerçam sem informar a próxima Data Para Exercício da Repactuação de determinada série, a Emissora deverá comunicar tal fato ao Agente Fiduciário. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, publicar aviso, nos termos do item 15.1 do Termo de Securitização, aos Titulares de CRI da série em questão, informando a próxima Data Para Exercício de Repactuação, determinada conforme o parágrafo precedente.

6.2.3. A Emissora deverá informar o Agente Fiduciário sobre a Repactuação dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da comunicação referida acima. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão, no prazo de 3 (três) Dias Úteis do recebimento da comunicação, publicar aviso, nos termos do item 15.1 do Termo de Securitização, comunicando os Titulares de CRI acerca da Repactuação. No caso da primeira Repactuação, esta data será o dia 20 de janeiro de 2015.

6.2.4. Os Titulares de CRI que discordem da Repactuação e que desejarem terem seus CRI recomprados deverão manifestar-se por escrito nesse sentido para o Agente Fiduciário, em

até 30 (trinta) dias a contar da publicação de que trata o parágrafo acima. No caso da primeira repactuação, esta data será o dia 19 de fevereiro de 2015.

6.2.5. Findo este prazo, o Agente Fiduciário conciliará as manifestações recebidas e comunicará a Emissora, com cópia para as Devedoras, no prazo de 1 (um) Dia Útil, sobre a quantidade de CRI detidos por Titulares de CRI que se opuserem à Repactuação.

6.2.6. A Emissora, com base nestas informações, deverá, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da Data Para Exercício da Repactuação (“Prazo de Aviso do Exercício”), informar às Devedoras e à Avalista sobre a não concordância de todos ou de apenas parte dos Titulares de CRI quanto a Repactuação, hipótese na qual a Emissora deverá requerer às Devedoras e à Avalista que adquiram os CRI não repactuados. No caso da primeira Repactuação, o Prazo de Aviso do Exercício será o dia 2 de março de 2015.

6.2.6.1. Nesta hipótese, as Devedoras e a Avalista estarão solidariamente obrigadas a adquirir os referidos CRI, e os respectivos Titulares de CRI, por sua vez, estarão obrigados a vender os referidos CRI a uma das Devedoras ou à Avalista, dentre estas a que primeiro se manifestar para adquirir o CRI em questão.

6.2.6.2. A aquisição deverá ocorrer na primeira Data de Pagamento de Juros dos CRI que se seguir ao término do Prazo de Aviso do Exercício, após o pagamento da remuneração devida naquela data, por valor equivalente aos valores nominais unitários não amortizados de tais CRI, acrescidos de eventual remuneração incorporada e incorrida.

6.2.6.3. Os CRI que forem adquiridos na forma do parágrafo precedente poderão, até a data de vencimento do principal das CCB, ser dados em pagamento, total ou parcial, conforme o caso, de uma ou ambas as CCB vinculadas a tais CRI, nos termos dos artigos 356 a 359 do Código Civil Brasileiro. A dação em pagamento se dará por valor correspondente ao dos respectivos valores nominais unitários não amortizados dos CRI, acrescidos da remuneração correspondente e demais encargos incorridos até a data da dação em pagamento, conforme ratificado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário. Os CRI recebidos em pagamento pela Emissora nos termos deste item serão cancelados.

6.2.7. Os Titulares de CRI que não houverem manifestado expressamente sua oposição à Repactuação permanecerão com os CRI de sua titularidade, que passarão a contar com a nova remuneração repactuada nos termos propostos pelas Devedoras.

6.2.8. As Devedoras e Avalista arcarão com todas as despesas necessárias à implementação da Repactuação, devendo inclusive adiantá-las, conforme solicitado, ao Credor, ao Cessionário e/ou ao Agente Fiduciário, para a realização de publicações, assembleias, comunicações, registros etc.

6.2.9 Na hipótese de as Devedoras optarem por não exercer seu direito à Repactuação, os parâmetros dos CRI permanecerão inalterados. Neste caso, observados os mesmos prazos e condições acima, as Devedoras e a Avalista obrigam-se solidariamente a adquirir todos os CRI cujos titulares venham a manifestar discordância em relação à permanência dos parâmetros, conforme relatório que será enviado à Avalista pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas nas CCB;
- (f) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do

conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra qualquer das Devedoras ou a Brookfield em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (j) os Créditos Imobiliários não serão em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência.

7.2. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação a ser realizada, conforme previsto neste Termo, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.3. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;

- e) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
- f) valor recebido das Devedoras; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.4. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.5. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

7.6. A destituição ou renúncia: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Banco Escriturador; (iv) do Banco Liquidante; (v) da Agência de Rating; (vi) do banco no qual se encontra aberta a Conta Centralizadora; (vii) de prestadores de serviços contratados pela Emissora específica e unicamente para realizar atividades de gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado desta Emissão, exclusivamente; e (viii) de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, empresas de medição de obra, contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e assegurar a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado desta Emissão, exclusivamente (“Prestadores de Serviço”) será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviço, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela Emissora para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da Emissora, notadamente, mas sem limitação, auditores independentes e bancos liquidantes, desde que tais substituições não impliquem em alteração ou majoração dos custos vinculados à Emissão.

7.6.1. Na hipótese de substituição de qualquer Prestador de Serviço de que trata o item 7.6. acima, a Emissora indicará uma relação de até 3 (três) empresas de primeira linha, referendando a ordem de preferência de cada um dos indicados (“Ordem de Preferência”),

para substituir o Prestador de Serviço, cabendo à Assembleia deliberar sobre a nomeação do novo prestador.

7.6.2. Caso nenhuma das empresas indicadas pela Emissora seja nomeada pela Assembleia, os Titulares de CRI deverão indicar na própria Assembleia, um novo prestador de serviço, e este deverá ser aprovado pela Emissora dentro do prazo de até 5 (cinco) dias úteis, mediante manifestação por escrito desta

7.6.3. Havendo discordância da Emissora em relação à indicação realizada pela Assembleia, decidirá-se a nomeação do novo prestador de serviço mediante confrontação de orçamentos: (i) do primeiro indicado na Ordem de Preferência da Emissora; e (ii) da empresa indicada pela Assembleia, nos termos do item 7.6.2 acima. Será contratado aquele que, mantidos os termos e condições dos contratos anteriores, apresentar o menor orçamento.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Os CRI da 11ª Série contam com Garantia representada pelo Aval nas CCB da 11ª Série.

8.2. Adicionalmente, todos os CRI da Emissão contam com Regime Fiduciário e Patrimônio Separado, nos termos do item 9.1 abaixo.

8.3. Os CRI não contarão com a coobrigação da Emissora, contando tão somente com a garantia fidejussória prestada pela Brookfield na forma de Aval nas CCB, observados os termos e condições estabelecidos nos respectivos instrumentos que formalizam tal garantia.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931.

9.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Garantia e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 10.931.

9.2.1 O Patrimônio Separado será composto pelas CCB, em conjunto com o Aval e a Conta Centralizadora, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514, tratado na presente Cláusula.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios. Pela prestação de serviços de gestão do Patrimônio Separado, a Emissora perceberá remuneração líquida equivalente a R\$2.000,00 por mês, por série emitida neste Termo, a ser paga mensalmente no mesmo dia da Data de Emissão. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei,

do Contrato de Agente Fiduciário firmado com a Emissora em 15 de abril de 2011 e deste Termo.

10.2. Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28, não obstante a atuação da Instituição Custodiante, sociedade integrante do mesmo grupo econômico do Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante das CCI;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28; e
- d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas no presente Termo de Securitização, disponibilizadas pela Emissora.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, sem prejuízo de outras atribuições que lhe sejam imputadas pela Instrução CVM nº 28:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) acompanhar a manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;

- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) notificar tempestivamente, e em qualquer caso em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis, os titulares dos CRI, assim que tomar ciência de sua ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo, inclusive caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, conforme item 3.1(xix) deste Termo;
- k) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, mediante aprovação em Assembleia Geral, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- l) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e
- m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário, se assim solicitado.

10.3.1. A atuação do Agente Fiduciário limitar-se-á ao escopo das Instruções CVM nºs 28 e 414, da Lei nº 9.514, conforme alteradas e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e ao estabelecido no presente Termo.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas que sejam incorridas para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos, desde que devidamente comprovados, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia, ata da Assembleia dos titulares dos CRI, etc.), despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

10.4.4. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira, abaixo.

10.4.5. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

10.4.6. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, devido pela fonte pagadora, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, destituição, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação em Assembleia aprovada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em circulação, exceto conforme a alínea “c)” abaixo;
- c) por deliberação em Assembleia aprovada pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI em circulação, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997 ou de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3 acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição, nos termos do item 10.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância ou de destituição do Agente Fiduciário, nos termos do item 10.6 acima, por meio de deliberação em Assembleia aprovada pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI em circulação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pelas Devedoras conforme estipulado nas CCB; e
- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

11.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia para deliberarem, sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de

publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

11.3. Na Assembleia mencionada no item 11.2. acima, os titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do respectivo Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do respectivo Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.3.1. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação.

11.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1. Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI.

12.2. A Assembleia poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação ou pela CVM.

12.3. Observado o disposto no item 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia toda vez que a Emissora, na qualidade de credora das CCB, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em uma CCB, para que os titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras.

12.3.1. A Assembleia mencionada no item 12.3 acima deverá ser realizada em data suficientemente anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se às Devedoras, nos termos das CCB.

12.3.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se conforme lhe for orientado. Caso os titulares de CRI não compareçam à Assembleia, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora, qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos titulares de CRI por ela manifestado frente às Devedoras, independentemente destes causarem prejuízos aos titulares dos CRI ou às Devedoras.

12.4. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembléias gerais de acionistas.

12.5. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.6. Cada CRI corresponderá a um voto em Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI ou não.

12.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora em Assembleia, salvo quando seu comparecimento for solicitado para a prestação de quaisquer esclarecimentos aos Titulares de CRI, quando então o comparecimento da Emissora será obrigatório.

12.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.9. A presidência da Assembleia caberá ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação e segunda convocação, por meio de deliberação aprovada pelo voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes.

12.11. As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer alterações nas CCB que possa impactar os direitos dos titulares dos CRI; (vi) quaisquer alterações nas Garantias que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (vii) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.11.1. Exclui-se do que estabelece o item 12.11 acima, a Repactuação, que deverá seguir o estabelecido na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização. Não será necessária convocação de Assembleia Geral nas hipóteses de Repactuação, de exigências formuladas pela CVM, a para a realização do aditamento previsto no item 3.11 acima e de erros materiais que possam existir nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, empresa de medição de obra, agência de *rating*, banco escriturador, banco liquidante, agente fiduciário, instituição custodiante, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela, sempre que possível;
- d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias; e
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade das Devedoras ou puderem ser a elas atribuídos como de sua responsabilidade.

13.2. Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas no item 13.1 acima, a Emissora deverá constituir um Fundo de Despesa, na Conta Centralizadora, de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Volume Inicial”).

13.2.1. Mensalmente, o Fundo de Despesa será apurado pela Emissora, a qual verificará se o saldo do Fundo de Despesa é de no mínimo R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Limite Mínimo”).

13.2.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesa venham a ser inferiores ao Limite Mínimo, a Emissora notificará as Devedoras e a Brookfield para que o Fundo de Despesa seja recomposto ao seu Volume Inicial, em 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da notificação. As Devedoras e a Brookfield são solidariamente responsáveis pela recomposição do Fundo de Despesa nos termos deste item.

13.2.3. Os recursos do Fundo de Despesa também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Mandatário; e (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Itaú Unibanco S/A – Unibanco; (b) Banco BTG Pactual S/A; c) Banco Bradesco S/A; (d) Banco Santander S/A; e/ou (e) Banco HSBC do Brasil S/A; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.

13.2.4. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesa serão imediatamente liberados para as Devedoras.

13.3. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.4. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo mas não se limitando àqueles mencionados no item 14.1 abaixo.

13.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.4.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.4, acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora, exclusivamente na defesa dos interesses dos titulares dos CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos contra as Devedoras, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; e (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade dos titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não

derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será, regra geral, de 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.632/2011. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. No período de distribuição dos CRI, todas as publicações no âmbito da Oferta, dentre elas, Aviso de Mercado, os Anúncios de Início e de Encerramento e eventuais Comunicados ao Mercado, serão realizadas no jornal “Valor Econômico”. Após encerrada a Oferta, todos os atos e decisões decorrentes da Oferta que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI poderão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal “O Dia de São Paulo” ou no jornal “Valor Econômico”, à critério da Emissora.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo, e (ii) pela Emissora

17.4. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

18.1. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora:

Gaia Securitizadora S.A.

Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04552-000

At.: Sr. João Paulo Pacifico

E-mail: joao.pacifico@grupogaia.com.br

Website: www.gaiasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar
São Paulo - SP, Itaim Bibi, CEP 04538-132
At.: Sra. Viviane Rodrigues
E-mail: vrodriques@plannercorretora.com.br

Para a Brookfield:

Brookfield Incorporações S.A.
Avenida das Américas, nº 3434, bloco 2
Salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Leonardo Iunes
E-mail: leonardo.iunes@br.brookfield.com

18.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo e no prospecto da Emissão, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os principais fatores de risco a serem considerados pelo potencial investidor, antes de subscrever ou adquirir os CRI, constam do prospecto da Emissão.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating, conforme qualificada no item 1.1 acima.

20.2. O relatório completo, tão logo pronto, será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível nos *sites* da Emissora, do Agente Fiduciário e da Agência de Rating.

20.3. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

20.4. O relatório de classificação de risco será atualizado anualmente no curso desta Emissão, enquanto existirem CRI em Circulação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ARBITRAGEM E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1 O presente Termo é regido pelas leis brasileiras e o meio de solução de controvérsia será a Arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“Regulamento”), por tribunal composto por três árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento (“Tribunal Arbitral”).

21.1.1 A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá ao Tribunal Arbitral.

21.2 O procedimento arbitral terá: (i) lugar no município de São Paulo; (ii) como idioma oficial o português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

21.2.1 O Tribunal Arbitral deverá aplicar primeiro as cláusulas deste Termo e, na omissão, o disposto na legislação brasileira, observado o disposto no item 21.2.1.1 abaixo.

21.2.1.1. Este Termo deverá ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação estruturada de captação de recursos em que se insere, a qual corresponde à securitização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio de sua cessão e vinculação aos CRI. São definidos como “Documentos da Operação”:

- i) as CCB;
- ii) a Escritura de Emissão;
- iii) o Contrato de Cessão;
- iv) este Termo; e
- v) o Contrato de Distribuição.

21.2.2 Em caso de conflito entre as normas deste Termo e dos demais Documentos da Operação, prevalecerão as normas deste Termo, conforme disposto nos demais Documentos da Operação, exceto pelo que for regulado especificamente em outros Documentos da Operação.

21.3 A parte interessada notificará a Câmara sobre sua intenção de começar a arbitragem, conforme as regras do Regulamento.

21.3.1 A recusa, por qualquer parte, em celebrar os termos de referência ou compromisso de arbitragem não impedirá que a arbitragem se desenvolva e se conclua validamente, ainda que à revelia, e que a sentença arbitral assim proferida seja plenamente vinculante e eficaz às partes.

21.4 A sentença arbitral será proferida no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

21.4.1 Nenhum recurso caberá contra a sentença arbitral, a qual terá, para as partes, natureza de decisão final e irrecorrível.

21.5 As partes poderão requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares urgentes que não possam ser obtidas em tempo na arbitragem, ou medidas coercitivas para execução desta cláusula arbitral, sem prejuízo do julgamento do mérito pelo Tribunal Arbitral e não pelo Poder Judiciário.

21.5.1 Em sendo necessária a obtenção de medida liminar antes da instauração do procedimento arbitral, as partes elegem o Foro do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

21.5.2 Quando a lei exigir que o autor da ação cautelar ajuíze ação principal ou equivalente, entender-se-á como tal a instituição da própria arbitragem.

21.5.3 Em qualquer hipótese, o processo judicial se extinguirá sem resolução do mérito tanto que o Tribunal Arbitral conceda, confirme, altere ou revogue a medida cautelar.

21.5.4 As partes reconhecem ainda que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar no Poder Judiciário não é incompatível com esta cláusula compromissória, nem constitui renúncia à execução da cláusula compromissória ou renúncia à sujeição das partes à arbitragem.

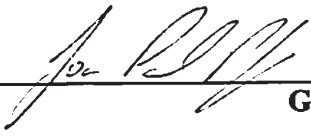
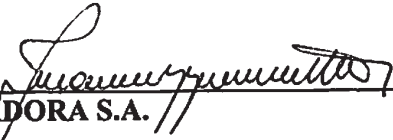
21.6 As despesas relacionadas a qualquer disputa submetida à arbitragem nos termos acima deverão ser arcadas pela parte que for vencida no procedimento arbitral, incluindo custas e honorários advocatícios razoáveis incorridos pela parte vencedora, e, se for dada procedência parcial à pretensão, as partes arcarão com as despesas em partes iguais, exceto se de outra forma determinado pelos árbitros.

O presente Termo é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Página de assinaturas 1/4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série e da 11ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A., celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Gaia Securitizadora S.A., Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Brookfield Incorporações S.A.

GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: **João Paulo dos Santos Pacifico**
Diretor
Cargo:

Nome: **Fernanda Mazzonetto**
Diretora
Cargo:

Página de assinaturas 2/4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série e da 11ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A., celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Gaia Securitizadora S.A., Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Brookfield Incorporações S.A.



PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: **Viviane Rodrigues**
Cargo: **Dirstora**

Agente Fiduciário



Nome: **Flávio D. Aguetoni**
Cargo: **Procurador**

Página de assinaturas 3/4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série e da 11ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A., celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Gaia Securitizadora S.A., Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Brookfield Incorporações S.A.



BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

Brookfield

Nome: Denise Goulart de Freitas Nome: Alessandro Olzon Vedrossi
Cargo: Diretora Jurídica Cargo: Diretor Operacional

Página de assinaturas 4/4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série e da 11ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A., celebrado em 16 de fevereiro de 2012, entre Gaia Securitizadora S.A., Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Brookfield Incorporações S.A.

TESTEMUNHAS:



Nome: **Viviane Takalshi**
RG nº: **RG. 25.741.710-2**
CPF/MF nº: **CPF. 297.714.728-44**



Nome: **Maria Sandra Paes**
RG nº: **RG 19 879 936-6**
CPF/MF nº: **CPF 135 531 168-38**

ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS EMPREENDIMENTOS AOS QUAIS SERÃO DESTINADOS OS RECURSOS DAS CCB
A) CCI 0002 | BROOK7

Devedora: Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Emissor: Banco BTG Pactual S.A.

Contrato: Cédula de Crédito Bancário nº0002-12 emitida em favor do Banco BTG Pactual, em 15 de dezembro de 2011

Valor nominal; R\$ 136.282.500,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais)

Série: BROOK7

Número: 0002

Instituição Custodiante: Planner Corretora de Valores S.A.

Situação do Registro: CCI emitida sem garantia real, ficando dispensada sua averbação, nos termo do art. 18 da Lei 10.931.

Sociedade Emitente	Sociedade Incorporadora	Valor Total dos Créditos Imobiliários (R\$)	Valor individual dos Créditos Imobiliários (R\$)	Empreendimento	Matrícula e Registro de Imóveis	Comarca	"Habite-se"	Regime de Incorporação pela Lei 4.591/64
Brookfield SP	Brookfield SP	R\$ 136.282.500,00	R\$14.321.000,00	Melchert	149.252	São Paulo	Não	SIM
	Brookfield SP		R\$19.197.000,00	London Blue	206.220	São Paulo	Não	SIM
	Brookfield SP		R\$15.603.000,00	Place Santana	41.500	São Paulo	Não	SIM
	Brookfield SP		R\$3.863.000,00	Benjamin Constant	matrícula nº 11.554 do 01º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Campinas.	Campinas/SP	Não	SIM
	Brookfield SP		R\$30.444.500,00	Brookfield Home Design	matrícula nº 188.460 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo	Não	SIM
	Brookfield SP		R\$4.615.000,00	Entore Living (Rua Entore Ximenes)	matrícula nº 139.713 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo	Não	SIM
	Brookfield SP SPE-8		R\$10.511.000,00	Gardens Living Club II (Marques de Lajes)	matrícula nº 25.885 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo	Não	SIM
	Brookfield SP		R\$18.226.000,00	Gardens Living Club (Descampado)	matrícula nº 120.018 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	São Paulo	Não	SIM
	Brookfield SP		R\$13.078.000,00	Vista Val Paraiso	matrícula nº 110.889 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André - São Paulo	Santo André/ SP	Não	SIM
	Brookfield SP		R\$6.424.000,00	Agua Verde	matrícula nº 61.491 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba	Curitiba/PR	Não	SIM

B) CCI 0004 | BROOK7

Devedora: Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.

Emissor: Banco BTG Pactual S.A.

Contrato: Cédula de Crédito Bancário nº 0004-12 emitida em favor do Banco BTG Pactual, em 15 de dezembro de 2011

Valor nominal; R\$ 66.217.500,00 (sessenta e seis milhões, duzentos e dezessete mil e quinhentos reais)

Série: BROOK7

Número: 0004

Instituição Custodiante: Planner Corretora de Valores S.A.

Situação do Registro: CCI emitida sem garantia real, ficando dispensada sua averbação, nos termos do art. 18 da Lei 10.931.

Sociedade Emitente	Sociedade Incorporadora	Valor Total dos Créditos Imobiliários (R\$)	Valor individual dos Créditos Imobiliários (R\$)	Empreendimento	Matrícula e Registro de Imóveis	Comarca	"Habite-se"	Regime de Incorporação pela Lei 4.591/64	
Brookfield MB	Brookfield MB	R\$66.217.500,00	RS6.630.000,00	All (Cooperfênix Qd. 208) Bloco 2	Matrícula nº 308.384 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal	Não	SIM	
	Brookfield MB		RS4.067.000,00	Harmonia Bloco 1	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	Brookfield MB		RS4.940.000,00	Harmonia Bloco 2	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	Brookfield MB		RS4.433.000,00	Harmonia Bloco 3	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	Brookfield MB		RS5.032.000,00	Harmonia Bloco 4	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	Brookfield MB		RS4.795.000,00	Harmonia Bloco 5	Matrícula nº 51.614 do Cartório do Sexto Ofício da 3ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Cuiabá/MT	Não	SIM	
	Brookfield MBSPE 023			RS4.311.000,00	Riviera Dei Fiori Bloco A (Qd 107 – Casa Fibra)	Matrícula nº 137.583 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal	Não	SIM
				RS4.171.000,00	Riviera Dei Fiori Bloco B (Qd 107 – Casa Fibra)	Matrícula nº 137.583 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal	Não	SIM
				RS4.340.000,00	Riviera Dei Fiori Bloco C (Qd 107 – Casa Fibra)	Matrícula nº 137.583 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Distrito Federal	Não	SIM
	Brookfield MB SPE 042			RS6.751.000,00	Vitalitá Blocos B e C	Matrícula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS	Não	SIM
				RS6.649.000,00	Vitalitá Blocos D e E	Matrícula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS	Não	SIM
				RS6.748.500,00	Vitalitá Blocos F e G	Matrícula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS	Não	SIM
		RS3.350.000,00	Vitalitá Blocos H	Matrícula nº 218.468 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, Mato Grosso do Sul	Campo Grande/MS	Não	SIM		

ANEXO II B- CRI 11ª Série
TABELA DE AMORTIZAÇÃO

Cronograma de Pagamento do Valor do Principal e Juros

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
0	15/12/2011	-	-	-	0%
1	18/01/2012	-	-	-	0%
2	17/02/2012	-	-	-	0%
3	19/03/2012	-	-	-	0%
4	18/04/2012	-	-	-	0%
5	17/05/2012	-	-	-	0%
6	19/06/2012	-	-	-	0%
7	18/07/2012	-	-	-	0%
8	17/08/2012	-	-	-	0%
9	19/09/2012	-	-	-	0%
10	17/10/2012	-	-	-	0%
11	20/11/2012	-	-	-	0%
12	19/12/2012	-	-	-	0%
13	17/01/2013	-	-	-	0%
14	19/02/2013	-	-	-	0%
15	19/03/2013	SIM	SIM	-	0%
16	17/04/2013	-	-	-	0%
17	17/05/2013	-	-	-	0%
18	19/06/2013	-	-	-	0%
19	17/07/2013	-	-	-	0%
20	19/08/2013	-	-	-	0%
21	18/09/2013	-	-	-	0%
22	17/10/2013	-	-	-	0%
23	20/11/2013	-	-	-	0%
24	18/12/2013	-	-	-	0%
25	17/01/2014	-	-	-	0%
26	19/02/2014	-	-	-	0%
27	19/03/2014	SIM	SIM	-	0%
28	17/04/2014	-	-	-	0%
29	19/05/2014	-	-	-	0%
30	18/06/2014	-	-	-	0%
31	17/07/2014	-	-	-	0%
32	19/08/2014	-	-	-	0%
33	17/09/2014	-	-	-	0%
34	17/10/2014	-	-	-	0%
35	19/11/2014	-	-	-	0%
36	17/12/2014	-	-	-	0%
37	19/01/2015	-	-	-	0%

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
38	20/02/2015	-	-	-	0%
39	18/03/2015	SIM	SIM	-	0%
40	17/04/2015	-	-	-	0%
41	19/05/2015	-	-	-	0%
42	17/06/2015	-	-	-	0%
43	17/07/2015	-	-	-	0%
44	19/08/2015	-	-	-	0%
45	17/09/2015	-	-	-	0%
46	19/10/2015	-	-	-	0%
47	18/11/2015	-	-	-	0%
48	17/12/2015	-	-	-	0%
49	19/01/2016	-	-	-	0%
50	17/02/2016	-	-	-	0%
51	17/03/2016	SIM	SIM	-	0%
52	19/04/2016	-	-	-	0%
53	18/05/2016	-	-	-	0%
54	17/06/2016	-	-	-	0%
55	19/07/2016	-	-	-	0%
56	17/08/2016	-	-	-	0%
57	19/09/2016	-	-	-	0%
58	19/10/2016	-	-	-	0%
59	18/11/2016	-	-	-	0%
60	19/12/2016	-	-	-	0%
61	18/01/2017	-	-	-	0%
62	17/02/2017	-	-	-	0%
63	17/03/2017	SIM	SIM	-	0%
64	19/04/2017	-	-	-	0%
65	17/05/2017	-	-	-	0%
66	20/06/2017	-	-	-	0%
67	19/07/2017	-	-	-	0%
68	17/08/2017	-	-	-	0%
69	19/09/2017	-	-	-	0%
70	18/10/2017	-	-	-	0%
71	20/11/2017	-	-	-	0%
72	19/12/2017	-	-	-	0%
73	17/01/2018	-	-	-	0%
74	19/02/2018	-	-	-	0%
75	19/03/2018	SIM	SIM	-	0%
76	18/04/2018	-	-	-	0%
77	17/05/2018	-	-	-	0%
78	19/06/2018	-	-	-	0%
79	18/07/2018	-	-	-	0%
80	17/08/2018	-	-	-	0%
81	19/09/2018	-	-	-	0%
82	17/10/2018	-	-	-	0%
83	20/11/2018	-	-	-	0%
84	19/12/2018	-	-	-	0%
85	17/01/2019	-	-	-	0%
86	19/02/2019	-	-	-	0%
87	19/03/2019	SIM	SIM	-	0%
88	17/04/2019	-	-	-	0%
89	17/05/2019	-	-	-	0%
90	19/06/2019	-	-	-	0%
91	17/07/2019	-	-	-	0%
92	19/08/2019	-	-	-	0%

Nº Ordem	Data de Pagamentos	Pagamento de Juros	Pagamento de Correção	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
93	18/09/2019	-	-	-	0%
94	17/10/2019	-	-	-	0%
95	20/11/2019	-	-	-	0%
96	18/12/2019	-	-	-	0%
97	17/01/2020	-	-	-	0%
98	19/02/2020	-	-	-	0%
99	18/03/2020	SIM	SIM	-	0%
100	17/04/2020	-	-	-	0%
101	19/05/2020	-	-	-	0%
102	17/06/2020	-	-	-	0%
103	17/07/2020	-	-	-	0%
104	19/08/2020	-	-	-	0%
105	17/09/2020	-	-	-	0%
106	19/10/2020	-	-	-	0%
107	18/11/2020	-	-	-	0%
108	17/12/2020	-	-	-	0%
109	19/01/2021	-	-	-	0%
110	19/02/2021	-	-	-	0%
111	17/03/2021	SIM	SIM	-	0%
112	19/04/2021	-	-	-	0%
113	19/05/2021	-	-	-	0%
114	17/06/2021	-	-	-	0%
115	19/07/2021	-	-	-	0%
116	18/08/2021	-	-	-	0%
117	17/09/2021	-	-	-	0%
118	19/10/2021	-	-	-	0%
119	18/11/2021	-	-	-	0%
120	17/12/2021	-	-	-	0%
121	19/01/2022	-	-	-	0%
122	17/02/2022	-	-	-	0%
123	17/03/2022	SIM	SIM	-	0%
124	20/04/2022	-	-	-	0%
125	18/05/2022	-	-	-	0%
126	20/06/2022	-	-	-	0%
127	19/07/2022	-	-	-	0%
128	17/08/2022	-	-	-	0%
129	19/09/2022	-	-	-	0%
130	19/10/2022	-	-	-	0%
131	18/11/2022	-	-	-	0%
132	19/12/2022	-	-	-	0%
133	18/01/2023	-	-	-	0%
134	17/02/2023	-	-	-	0%
135	17/03/2023	SIM	SIM	-	0%
136	19/04/2023	-	-	-	0%
137	17/05/2023	-	-	-	0%
138	19/06/2023	-	-	-	0%
139	19/07/2023	-	-	-	0%
140	17/08/2023	-	-	-	0%
141	19/09/2023	-	-	-	0%
142	18/10/2023	-	-	-	0%
143	20/11/2023	-	-	-	0%
144	19/12/2023	-	-	-	0%
145	17/01/2024	-	-	-	0%
146	19/02/2024	-	-	-	0%
147	19/03/2024	SIM	SIM	SIM	200%





ANEXO III - DECLARAÇÕES DA EMISSORA PREVISTAS NOS ITENS 3 E 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), declara, nos termos dos itens 3 e 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos CRI da 10ª e da 11ª Séries de sua 5ª Emissão:

- (i) ter verificado a regularidade da constituição do Regime Fiduciário sobre as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; e
- (ii) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto e no Termo de Securitização.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.



GAIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: João Paulo dos Santos
Cargo:

Nome: Flávio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545-X
CPF: 293.224.508-27
Cargo:





DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E NO ARTIGO 12, INCISO IX, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/1983

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, ("Agente Fiduciário"), nos termos do artigo 12, IX, da Instrução nº 28, de 23 de novembro de 1983, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme alterada ("Instrução CVM nº 28/2003"), e do item 15 do Anexo III a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de Agente Fiduciário da oferta pública dos CRI da 10ª e da 11ª Séries da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("Oferta"), declara:

- (a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;
- (c) aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/2003 (e legislação complementar);
- (e) ter verificado a regularidade da constituição do Regime Fiduciário sobre as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, bem como sua suficiência e exequibilidade; e
- (f) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto e no Termo de Securitização.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.

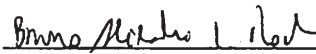
	
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	FLÁVIO D. AGUETONI
Nome: Viviane Rodrigues	Nome: Flávio D. Aguetoni
Cargo: Diretora	Cargo: Procurador



ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414/2004

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45 (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª E 11ª Série da 5ª emissão da Gaia Securitizadora S.A. (“Emissão”), nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública dos CRI da 10ª e da 11ª Séries de sua 5ª Emissão, declara ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto e no Termo de Securitização.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.



BANCO BTG PACTUAL S.A.

Coordenador Líder

Nome: **Bruno Alexandre Licarção Rocha**
Cargo: **Procurador**



Nome: **Rafael Maradei**
Cargo: **Procurador**



**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO
PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário Nº 0001, Nº 0002, Nº 0003 e Nº 0004, da Serie BROOK7 ("CCI"), emitidas por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças" firmado em 16 de fevereiro de 2012, entre o **BANCO BTG PACTUAL S.A.** e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que lhe foram entregues para custódia as CCI e que estas se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª e da 11ª séries da 5ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Gaia Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série e da 11ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.", firmado entre a Emissora, a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 e a **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o Regime Fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI, os créditos imobiliários que elas representam e suas respectivas garantias, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012



PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Instituição Custodiante

Nome: **Claudia Siola Ciantarani**

Cargo:

Nome:

Cargo:


Art^{ur} M. de Figueiredo
Diretor

ANEXO IX

- Declaração da Emissora nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

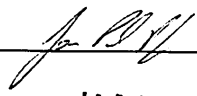
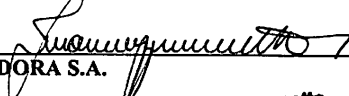


DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04"), na qualidade de Emissora da oferta pública dos CRI da 10ª e da 11ª Séries de sua 5ª Emissão ("Oferta"), que:

- (i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na Oferta;
- (ii) o Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm, na data da publicação do Aviso ao Mercado, e o Prospecto Definitivo também conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, dos CRI a serem ofertados, da Emissora e de suas atividades, da situação econômico-financeira da Emissora, das devedoras e da coobrigada, os riscos inerentes às atividades da Emissora, das devedoras e da coobrigada 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;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 414/04;
- (iv) 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
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.



GAIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: João Paulo dos Santos Pacifico
Cargo: Diretor

Nome: Fernanda Mazzone
Cargo: Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

- Declaração do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 30.306.294/0001-45, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), declara, nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Instrução nº 400, de 29 dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e do item 15 do Anexo III a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública dos CRI da 10ª e da 11ª Séries da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("Oferta"), que:

- (a) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora contidas no Prospecto da Oferta, no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado durante a distribuição são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, de modo a permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (b) o prospecto da Oferta foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 414/04;
- (c) verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização; e
- (d) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Oferta.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.



BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome: **Bruno Alexandre Licarião Rocha**
Cargo: **Procurador**



Nome: **Rafael Maradei**
Cargo: **Procurador**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

- Declaração do Agente Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, ("Agente Fiduciário"), nos termos do artigo 12, IX, da Instrução nº 28, de 23 de novembro de 1983, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme alterada ("Instrução CVM nº 28/2003"), e do item 15 do Anexo III a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de Agente Fiduciário da oferta pública dos CRI da 10ª e da 11ª Séries da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("Oferta"), declara:

- (a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;
- (c) aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/2003 (e legislação complementar);
- (e) ter verificado a regularidade da constituição do Regime Fiduciário sobre as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, bem como sua suficiência e exequibilidade; e
- (f) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto e no Termo de Securitização.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.




PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo: **Viviane Rodrigues**
Diretora

Nome:

Flávio D. Aguetoni
Procurador

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

- Declaração da Instituição Custodiante das CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS
DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário Nº 0001, Nº 0002, Nº 0003 e Nº 0004, da Serie BROOK7 ("**CCI**"), emitidas por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças" firmado em 16 de fevereiro de 2012, entre o **BANCO BTG PACTUAL S.A.** e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão**"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que lhe foram entregues para custódia as CCI e que estas se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª e da 11ª séries da 5ª emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Gaia Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olimpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30 ("**Emissora**"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série e da 11ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.", firmado entre a Emissora, a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 e a **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84 ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído o Regime Fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI, os créditos imobiliários que elas representam e suas respectivas garantias, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2012.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: **Ronaldo Pedro**
CPF: **079.379.318-17**
Cargo:

Nome: **Artur M. de Figueiredo**
Diretor
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII

- Release de Resultados e Apresentação da Brookfield Incorporações S.A. do Terceiro Trimestre de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Release de Resultados 3T11****Brookfield**
Incorporações**Receita Líquida atinge R\$1,2 bilhão no trimestre, um aumento de 91% em relação ao 3T10**
Vendas Contratadas alcançam R\$1,3 bilhão no trimestre, 61% acima do mesmo período em 2010

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011 - A Brookfield Incorporações S.A. ("Brookfield Incorporações" ou "Companhia") (BM&FBovespa: BISA3, US OTC: BRRSY), uma das maiores incorporadoras integradas do Brasil, anunciou hoje seus resultados consolidados para o terceiro trimestre de 2011.

Destques Financeiros

A receita líquida foi de R\$1.198 milhões no terceiro trimestre de 2011, 36% acima do segundo trimestre de 2011 e 91% acima do terceiro trimestre de 2010.

O lucro bruto totalizou R\$303 milhões no terceiro trimestre, com uma margem bruta de 25,3%. Ajustando aos juros capitalizados de R\$54,8 milhões, ao AVP de R\$7,1 milhões, à realocação de depreciação e amortização devido à implementação do IFRS (efeito não caixa) de R\$3,0 milhões e ao reconhecimento especial do projeto BCP Corporate, a margem bruta foi de 33,2%.

O EBITDA totalizou R\$252 milhões no terceiro trimestre, um aumento de 65% em relação ao mesmo período de 2010 e de 36% em relação ao trimestre anterior. A margem EBITDA ficou em 21,0%.

O lucro líquido foi de R\$108 milhões no terceiro trimestre, 38% acima do segundo trimestre de 2011 e 26% acima do terceiro trimestre de 2010.

O lucro por ação continuou aumentando, atingindo R\$0,24 no terceiro trimestre, contra R\$0,17 no 2T11 e R\$0,15 no 1T11.

O retorno sobre patrimônio líquido¹ alcançou 14% para o trimestre anualizado, um aumento em relação aos 12% reportados no mesmo período de 2010.

Durante o 3T11, a Companhia adquiriu 9,4 milhões de ações por R\$57,9 milhões, a um preço médio de R\$6,13 por ação. Em Outubro adquirimos mais 4,3 milhões de ações totalizando 13,7 milhões de ações recompradas por R\$81,3 milhões, a um preço médio de R\$5,94 por ação, usando 92% do seu programa de recompra de ações atual.

No dia 09 de novembro o conselho de administração aprovou o cancelamento de 15 milhões de ações em tesouraria.

O consumo de caixa total caiu para R\$135 milhões no trimestre. Excluindo a recompra de ações, o consumo de caixa da operação ficou em somente R\$77 milhões.

Até setembro, a companhia já havia contratado R\$3,5 bilhões de financiamento para projetos (SFH²), sendo que R\$1,1 bilhão já foi desembolsado e os R\$2,4 bilhões restantes serão usados para financiar os projetos à medida que eles avançarem. Isto representa 75% do custo de construção dos projetos lançados até o final do trimestre

Emissão de R\$150 milhões em CRI's no terceiro trimestre de 2011.

Contatos de RI:**Cristiano Machado**
Diretor Financeiro e de RI**Paola Mello Marques**
Gerente de RITel: +55 (11) 3127-9465
ri@br.brookfield.com
www.br.brookfield.com/ri/Avenida das Nações Unidas,
14.171 – 14º andar – Torre B
São Paulo - SP, Brazil
CEP: 04794-000**Teleconferência de
Resultados do 3T11
14 de novembro de 2011****Português**7h (Nova York)
10h (Brasília)
12h (Londres)
4h (Los Angeles)
Tel: +55 (11) 2188-0155
Código: Brookfield
Replay: +55 (11) 2188-0155
Código do replay: Brookfield
Webcast: www.br.brookfield.com/ri**Inglês**9h (Nova York)
12h (Brasília)
14h (Londres)
6h (Los Angeles)
Tel: +1 (973) 935-8893
Código: 21630785
Replay: +1 (404) 537-3406
Código do replay: 21630785
Webcast: www.br.brookfield.com/ri

¹ Considera o lucro líquido anualizado do trimestre/patrimônio líquido.

² Sistema Financeiro da Habitação - Recursos originados de depósitos da poupança e FGTS designado para o financiamento habitacional.

Destaques Operacionais

As vendas contratadas totalizaram R\$1,3 bilhão no terceiro trimestre, um aumento de 61% em relação ao terceiro trimestre de 2010 e de 22% em relação ao segundo trimestre de 2011.

Os lançamentos alcançaram R\$913 milhões no terceiro trimestre de 2011, 23% acima do terceiro trimestre do ano passado e 22% acima do trimestre anterior.

Eventos Recentes

Em outubro, as vendas contratadas da Companhia totalizaram aproximadamente R\$300 milhões, ou seja, nos primeiros dez meses do ano, a Companhia atingiu 83% do seu *guidance* de vendas para 2011 (89% do mínimo do intervalo proposto).

Em 09 de novembro de 2011 a Companhia anunciou que o programa de recompra de ações iniciado em Maio de 2011 foi encerrado, e que o Conselho de Administração aprovou o início de um novo programa que possibilitará a recompra de até 17 milhões de ações, ou R\$170 milhões. Este novo programa se estenderá por 365 dias, a partir de 09 de novembro de 2011 até 08 de novembro de 2012. Adicionalmente, a Companhia irá cancelar 15 milhões de ações que são mantidas atualmente em tesouraria.

Destaques Operacionais e Financeiros

R\$ milhões	3T11	3T10	Δ(%)	9M11	9M10	Δ(%)
Lançamentos	913	741	23,3%	2.125	1.868	13,7%
Vendas Contratadas	1.330	824	61,5%	3.056	2.641	15,7%
Estoque a Valor de Mercado	2.960	3.398	-12,9%	2.960	3.398	-12,9%
VSO (%)	32,0%	15,0%	17,0%			
Receita Líquida	1.198	627	91,1%	2.809	2.289	22,7%
Lucro Bruto	303	214	41,6%	775	665	16,4%
Margem Bruta	25,3%	34,2%	-8,9%	27,6%	29,1%	-1,5%
Margem Bruta Ajustada ³	33,2%	37,6%	-4,4%	34,0%	33,9%	0,1%
EBITDA	252	150	68,3%	616	514	20,0%
Margem EBITDA	21,0%	23,9%	-2,9%	21,9%	22,4%	-0,5%
Lucro Líquido	108	85	26,1%	252	279	-9,7%
Margem Líquida	9,0%	13,6%	-4,6%	9,0%	12,2%	-3,2%
Receitas a Reconhecer	3.592	2.649	35,6%	3.592	2.649	35,6%
Resultados a Reconhecer	1.358	1.004	35,3%	1.358	1.004	35,3%
Margem de Resultados a Reconhecer	37,8%	37,9%	-0,1%	37,8%	37,9%	-0,1%
Dívida Líquida	2.162	1.156	87,1%	2.162	1.156	87,1%
Caixa e equivalentes	1.133	652	73,9%	1.133	652	73,9%
Patrimônio Líquido	3.056	2.688	13,7%	3.056	2.688	13,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (%)	70,7%	43,0%	27,8%	70,7%	43,0%	27,8%
ROE (%)	3,5%	3,2%	0,3%	8,2%	10,4%	-2,1%

³ Para mais detalhes sobre a Margem Bruta Ajustada veja a página 6.

Índice

Destaques Financeiros	1
Destaques Operacionais	2
Eventos Recentes	2
Destaques Operacionais e Financeiros	2
Mensagem do Presidente	4
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE)	5
Margens	6
Margem REF	6
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	7
Lançamentos	8
Vendas Contratadas	10
Velocidade de Vendas (VSO)	11
Estoque	12
Banco de Terrenos	13
Capacidade de Execução	14
Projetos Entregues	15
Liquidez e Fontes de Recursos	16
Empréstimos e Financiamentos	16
Mercado de Capitais e Estrutura Acionária	18
Programa de Recompra de Ações	18
Glossário	19
Sobre a Brookfield Incorporações S.A.	20
Sobre a Brookfield Brasil	20
Demonstração de Resultado	21
Balanço Patrimonial	22
Fluxo de Caixa	23

Mensagem do Presidente

A demanda por imóveis de alta qualidade e bem localizados continua estável e os fundamentos sustentando essa demanda permanecem robustos – escassez de oferta, persistência dos altos níveis de confiança do consumidor, baixas taxas de desemprego e maior acesso a financiamento. Nos primeiros nove meses de 2011 todos os mercados em que operamos, com exceção de Campinas, continuaram a crescer em termos de lançamentos e vendas contratadas. A demanda no mercado brasileiro de imóveis continua forte, conforme demonstrado por nossas vendas em todas as linhas de produtos, incluindo imóveis residenciais, corporativos e salas comerciais. Vendemos um número recorde de empreendimento para o terceiro trimestre, registrando velocidade de vendas de 32%, com R\$1,3 bilhão de vendas contratadas no período. Essa tendência se manteve no mês de outubro, quando apresentamos um alto nível de vendas contratadas, atingindo quase R\$300 milhões.

Alcançar níveis de rentabilidade superiores é um de nossos principais objetivos, sendo assim, continuamos focados em melhorar nossa lucratividade. Prosseguimos com nossos esforços para gerar retorno e monetizar nossos projetos de longo prazo, como o Brookfield Towers (“Giroflex”), melhorando nossa necessidade de capital de giro por meio da venda da nossa carteira de recebíveis e aumento da participação de financiamento de construção em nosso *mix* de endividamento.

Um elemento chave de nossa estratégia para melhorar a rentabilidade inclui a implementação de controles rígidos de custos e despesas. Nossas despesas operacionais para o trimestre indicam que estamos no caminho certo; as despesas gerais e administrativas caíram 13% em relação ao trimestre anterior em bases absolutas. Como percentual da receita, as despesas gerais e administrativas caíram em relação tanto ao trimestre anterior quanto ao terceiro trimestre do ano passado. Além disso, as despesas com vendas e marketing como percentual da receita melhoraram em relação tanto ao 2T11 quanto ao 3T10, pois desenvolvemos soluções criativas, como uma maquete 3D testada em alguns de nossos projetos recentemente além de uma postura mais ativa na campanha de marketing nos pré-lançamentos.

Nossa capacidade de gerenciar nosso custo de capital também contribui para a melhoria de nossos retornos. Estamos melhorando a nossa relação dívida líquida sobre patrimônio líquido com a redução consistente do consumo de caixa e aumento da parcela do financiamento do SFH em nosso mix de endividamento para reduzir nosso custo médio de endividamento. O consumo de caixa das operações caiu para R\$77 milhões no terceiro trimestre, contra R\$168 milhões no trimestre anterior. Embora o SFH tenha caído como percentual da dívida total devido às amortizações, ele aumentou em bases nominais. É importante ressaltar que em setembro nós tínhamos R\$3,5 bilhões contratados com o SFH, que serão liberados para os projetos à medida que eles avançarem. Em termos de liquidez, possuímos caixa e aplicações financeiras de R\$1,1 bilhão além de amplo acesso aos mercados de capitais garantem que estejamos bem posicionados para sustentar o crescimento.

Durante o trimestre, dois projetos importantes demonstraram nossa capacidade de apresentar o mix adequado no local correto: o projeto Cadoro, em São Paulo, com 900 unidades incluindo residências, escritórios e hotel com VGV de R\$366 milhões, que foi lançado e quase 100% vendido no trimestre, e o projeto Brookfield Towers, um prédio corporativo *Triple A* em São Paulo, que foi vendido por R\$373 milhões. Estamos confiantes de que vamos atingir o nosso *guidance* de vendas de R\$4,0 bilhões para 2011 e R\$4,2 bilhões para 2012. Em termos de lançamentos, estamos trabalhando um volume de projetos que nos permitirá alcançar nosso *guidance* para o ano de 2011. Entretanto, nós continuaremos a monitorar o mercado cuidadosamente e executar o *pipeline* de empreendimentos prudentemente.

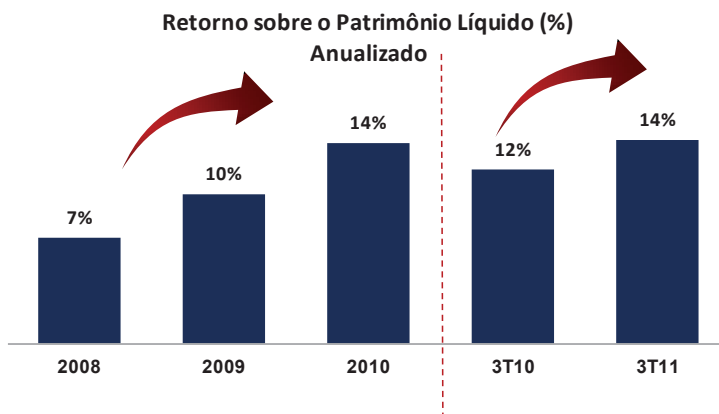
Como é possível notar, temos muitas oportunidades para gerar retornos para os nossos acionistas. Uma estratégia adicional é a manutenção de um programa de recompra de ações. No trimestre anterior, nós tivemos a oportunidade de adquirir nossas próprias ações a um preço médio de R\$6,13, abaixo de seu valor patrimonial. Até o fim de outubro, havíamos adquirido 92% do total do programa de 15.000.000 ações.

As perspectivas macroeconômicas permanecem incertas e estamos sendo cautelosos com relação ao futuro. Nós continuaremos focados em aumentar o retorno por meio da melhora da rentabilidade, redução do nosso custo de capital e implementação de estratégias que fazem o melhor uso do nosso capital a qualquer momento.

Nicholas Reade, Diretor Presidente

Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE)

A companhia tem aumentado consistentemente o retorno sobre o patrimônio líquido para acionistas.



A estratégia da Companhia para manter o crescimento do ROE é baseada em quatro pilares:

- 1) Capacidade de execução: principalmente relacionada à experiência na construção, que pode ser mensurada pela evolução da margem bruta e também pela estabilidade da margem REF (vide páginas 6 e 14).
- 2) Aumento no giro dos ativos por meio da redução do ciclo de negócios: maior giro no banco de terrenos e reconhecimento de receitas acelerado (vide página 13).
- 3) Redução das despesas com vendas, gerais e administrativas como percentual da receita: aumento na alavancagem operacional e ganhos de eficiência (vide página 7).
- 4) Redução no custo de capital: aumento da proporção de financiamentos de projeto (SFH) no mix de endividamento e refinanciamento, a custos mais baixos, da dívida contraída durante 2009 (vide páginas 16 e 17).

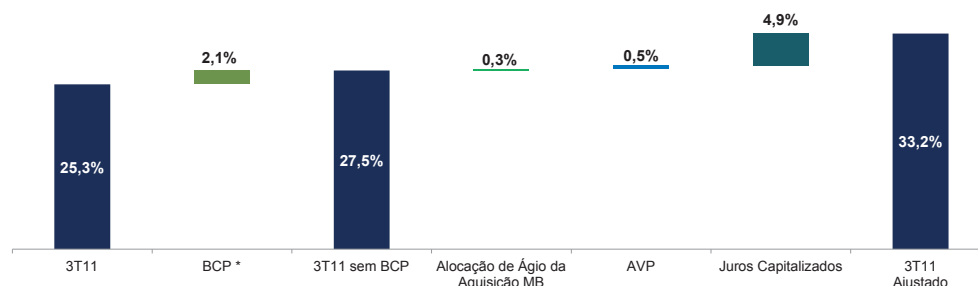
Margens

A margem bruta não reflete completamente a rentabilidade da atividade principal da Companhia em virtude de distorções causadas por itens não caixa além de despesas financeiras alocadas no CPV.

Preferimos concentrar nossa análise na margem bruta ajustada que exclui: 1) amortização de ágio originada na combinação dos negócios e alocada em terrenos, inicialmente contabilizada como depreciação e amortização no demonstrativo de resultados, e atualmente contabilizada como custo de desenvolvimento de projeto e vendas; 2) efeitos financeiros na margem bruta reportada devido a ajustes de valor presente de ativos e passivos de longo prazo (AVP); e 3) juros capitalizados referentes ao financiamento dos projetos.

Durante o 3T11, reconhecemos todas as receitas e custos do projeto BCP Corporate, lançado em 2007. O projeto é composto por uma torre de escritórios, uma torre corporativa e um *shopping center*. A torre corporativa foi vendida em 2007 com obrigação de garantir um retorno mínimo para os compradores. Como essa obrigação não podia ser mensurada no momento da venda, o reconhecimento de todas as receitas e custos foi adiado até a conclusão da obra, que ocorreu neste trimestre. O projeto teve receita de R\$95,7 milhões com margem bruta de 0,7%, o que impactou em 2,1 p.p. a margem bruta do 3T11.

Reconciliação de Margem Bruta



O principal fator impactando a margem bruta é o valor superior de juros capitalizados que representa mais da metade da diferença de margem bruta, uma vez que estamos aumentando nossa exposição ao SFH.

Margem REF

Os resultados a reconhecer, de acordo com o PoC, totalizaram R\$1.4 bilhão, com margem de 37,8%.

Resultados a Reconhecer (R\$ milhões)	Set 2011	Jun 2011	Mar 2011	Dez 2010	Set 2010
Receitas a Reconhecer	3.511,0	3.311,1	2.602,0	2.480,2	2.620,7
Adiantamento de Clientes	81,0	22,8	44,0	145,3	28,1
Total de Receitas a Reconhecer	3.592,0	3.333,8	2.646,0	2.625,6	2.648,8
Custos a Reconhecer	-2.234,0	-2.023,3	-1.578,0	-1.556,1	-1.645,3
Resultados a Reconhecer	1.358,0	1.310,5	1.068,0	1.069,4	1.003,5
Margem de Resultados a Reconhecer ⁽¹⁾	37,8%	39,3%	40,4%	40,7%	37,9%

(1) Margem antes de impostos e juros capitalizados

Para utilizar a margem backlog como uma indicação da margem bruta futura, os seguintes ajustes devem ser realizados, dedução: do PIS / Cofins (que normalmente varia entre 3,13% e 3,65% da receita), dos juros futuros a serem capitalizados (que historicamente variou entre 2% e 5% da receita), e do ajuste a valor presente, além disso adicione ajustes do índice futuro de contas a receber (INCC ou IGP-M).

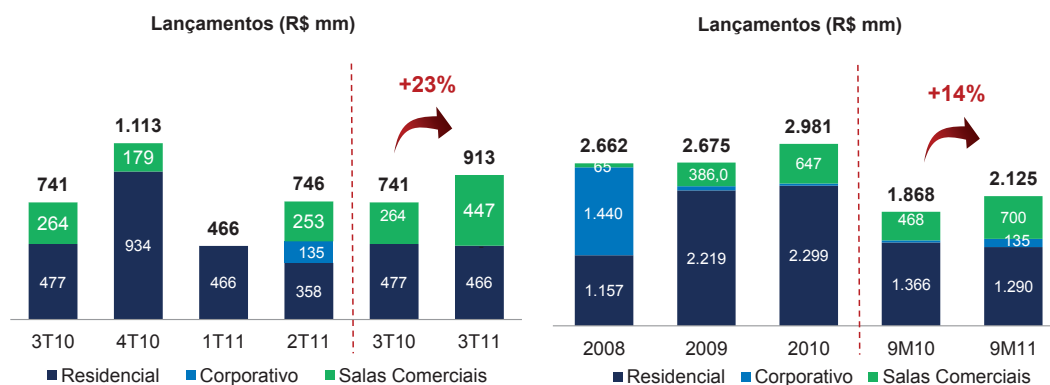
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

No terceiro trimestre, as despesas com vendas, gerais e administrativas como percentual da receita melhoraram devido ao aumento da alavancagem operacional, à venda do projeto Brookfield Towers e aos ganhos de eficiência.

Análise das Despesas Operacionais	3T11	3T10
Despesas de Vendas (R\$ milhões)	54,6	30,4
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	42,9	38,1
Despesas de Vendas + DGA (R\$ milhões)	97,5	68,4
Despesas de Vendas / Vendas Contratadas	4,1%	3,7%
Despesas Gerais e Administrativas / Vendas Contratadas	3,2%	4,6%
Despesas de Vendas + DGA / Vendas Contratadas	7,3%	8,3%
Despesas de Vendas / Receita Bruta	4,4%	4,7%
Despesas Gerais e Administrativas /Receita Bruta	3,5%	5,9%
Despesas de Vendas + DGA / Receita Bruta	7,9%	10,6%
Despesas de Vendas / Receita Líquida	4,6%	4,8%
Despesas Gerais e Administrativas /Receita Líquida	3,6%	6,1%
Despesas de Vendas + DGA / Receita Líquida	8,1%	10,9%

Lançamentos

Os lançamentos totalizaram R\$913 milhões no 3T11, com crescimento de 23% em relação ao 3T10 e 22% em relação ao 2T11. Foram lançadas 3,032 unidades no trimestre. Os lançamentos foram geograficamente distribuídos nas regiões em que operamos: 49% em São Paulo, 25% no Rio de Janeiro, 21% na região Centro Oeste e 5% em outras regiões.



Lançamentos (R\$ milhões)	Preço das Unidades	3T11		3T10	
		Valor	%	Valor	%
Residencial		466	51,1%	477	64,3%
Econômico	Até R\$170 mil	120	13,2%	84	11,4%
Médio-Baixo	Entre R\$170 mil e R\$350 mil	235	25,7%	80	10,8%
Médio	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	-	0,0%	113	15,2%
Médio-Alto	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	53	5,8%	60	8,1%
Alto	Acima de R\$1 milhão	-	0,0%	93	12,5%
Lotes		58	6,3%	47	6,3%
Comercial		447	48,9%	264	35,7%
Corporativos		-	0,0%	-	0,0%
Salas Comerciais		447	48,9%	264	35,7%
Total		913	100,0%	741	100,0%

Lançamentos por Estado e Ano de Lançamento (R\$ milhões)	3T11	2T11	1T11	2010
São Paulo	446	135	268	756
Rio de Janeiro	231	253	46	619
Centro-Oeste	191	358	126	1.321
Outros	45	-	26	285
Total	913	746	466	2.981

Nota: RJ – Rio de Janeiro, SP – São Paulo. DF – Distrito Federal, GO – Goiás, MT – Mato Grosso, MS – Mato Grosso do Sul.

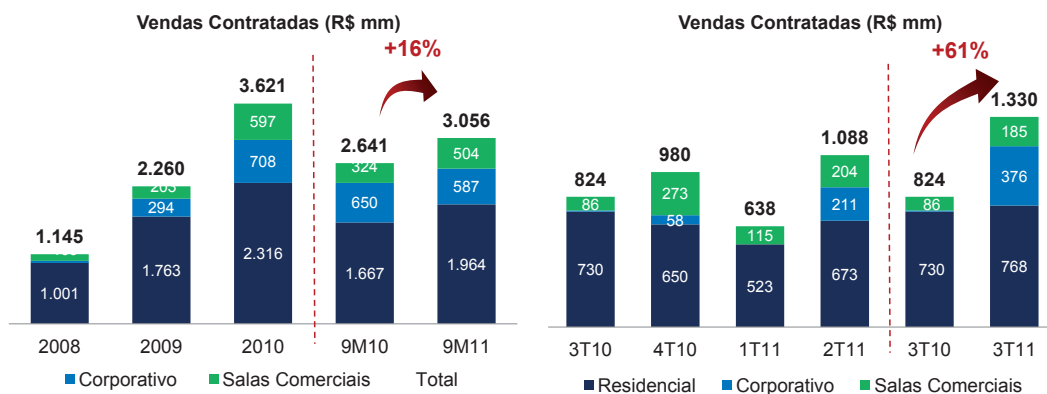
Projetos Lançados	Segmento	Estado	Cidade	Participação Brookfield Incorporações				
				Área de Venda (m²)	VGv (R\$m)	Unid.	Preço Médio (R\$mil)	R\$/m²
Ettore Living	Média	SP	São Paulo	8.588	37	104	356	4.308
L'Adresse	Alta	SP	São Paulo	5.722	64	54	1.185	11.185
Home Design	Média-Alta	SP	São Paulo	15.602	120	260	462	7.691
Astral	Média-Baixa	DF	Ceilândia	8.305	31	144	215	3.733
Vivace	Média-Baixa	DF	Taguatinga	29.646	95	386	246	3.204
Unic	Média-Baixa	SP	Campinas	4.574	27	96	281	5.903
Doce Lar Conquista (Belfort Roxo)	Econômico	RJ	Belfort Roxo	20.448	46	432	106	2.250
Doce Lar Conquista (Águas Lindas)	Econômico	GO	Águas Lindas	16.370	26	326	80	1.588
Doce Lar Conquista (Hortolândia)	Econômico	SP	Hortolândia	9.325	20	191	105	2.145
Total 1T11				118.580	466	1.993	234	3.930
Pirelli – Shopping	Corporativo	SP	São Paulo	29.743	135	1	135.000	4.539
One World (Corporate)	Corporativo	RJ	Rio de Janeiro	7.116	64	10	6.484	8.994
One World (Matertrade (Mall))	Corporativo	RJ	Rio de Janeiro	1.910	20	14	1.471	10.471
One World (Matertrade (Office))	Salas Com	RJ	Rio de Janeiro	48.765	169	618	273	3.466
Wish	Médio-Alto	CO	Cuiabá	7.248	32	34	938	4.400
Blend	Médio-Baixo	CO	Águas Lindas	27.284	167	728	229	6.122
Spot	Médio-Baixo	CO	Águas Lindas	10.605	62	302	206	5.799
Yes	Médio-Baixo	CO	Campo Grande	20.771	69	294	234	3.317
Doce Lar Conquista (Triunfo Fase 1)	Econômico	GO	Águas Lindas	8.365	14	167	84	1.676
Doce Lar Conquista (Triunfo Fase 2)	Econômico	GO	Águas Lindas	8.330	14	167	84	1.677
Total 2T11				170.137	746	2.335	320	4.386
Cadoro (Residencial)	Médio-Baixo	SP	São Paulo	21.776	190	372	512	8.746
Cadoro (Commercial)	Salas Com	SP	São Paulo	16.730	176	491	358	10.499
Marquês Business Center	Salas Com	SP	São Paulo	8.242	80	236	339	9.700
CNIO - Clube Náutico Itaúna	Lotes	RJ	Rio de Janeiro	18.940	1	1	1	53
Ponta Negra (Maricá)	Lotes	RJ	Maricá	3.109.861	57	1	57	19
L'Ecran	Média-Alta	RJ	Rio de Janeiro	4.219	53	18	2.944	12.561
Punto Offices - Salas Comerciais	Salas Com	RJ	Rio de Janeiro	6.645	38	242	158	5.750
Punto Offices - Lojas	Salas Com	RJ	Rio de Janeiro	1.118	11	8	1.425	10.200
Ink Champagnat	Médio-Baixo	PR	Curitiba	8.396	45	225	198	5.300
Connect Towers	Salas Com	CO	Águas Claras	21.666	141	506	267	6.528
Jardins do Cerrado 5 - (Triunfo - Fase1)	Econômico	CO	Goiânia	23.156	50	290	101	2.150
Sahy - Gleba Norte I	Econômico	RJ	Mangaratiba	12.939	30	280	106	2.294
Piabetá - Fase 1	Econômico	RJ	Magé	18.056	41	362	114	2.278
Total 3Q11				3.271.744	913	3.032	282	5.983

Nota: RJ – Rio de Janeiro, SP – São Paulo, DF – Distrito Federal, GO – Goiás, MT – Mato Grosso, MS – Mato Grosso do Sul.

Estamos trabalhando atualmente um *pipeline* de R\$2,3 bilhões de projetos aprovados ou em fase de aprovação que podem ser lançados no 4T11. Deste total, R\$943 milhões é composto de projetos com alto risco de atraso nas aprovações. Para alcançar nosso *guidance* de lançamentos precisamos aprovar e lançar 52% destes projetos com risco superior.

Vendas Contratadas

As vendas contratadas totalizaram R\$1,330 milhões no 3T11, com crescimento de 61% em relação ao 3T10 e 22% em relação ao 2T11. Em linha com a estratégia da Companhia de focar no segmento da população de maior crescimento, 42% das vendas foram no segmento de média renda (dentro do limite do SFH⁴) e 5% no segmento econômico (até R\$170 mil).



Vendas Contratadas (R\$ milhões)	Preço das Unidades	3T11		3T10	
Residencial		768	57,8%	730	88,7%
Econômico	Até R\$170 mil	70	5,2%	152	18,4%
Médio-Baixo	Entre R\$170 mil e R\$350 mil	501	37,7%	348	42,3%
Médio	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	54	4,0%	77	9,4%
Médio-Alto	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	63	4,7%	79	9,6%
Alto	Acima de R\$1 milhão	81	6,1%	21	2,6%
Lotes		-	0,0%	53	6,5%
Comercial		561	42,2%	93	11,3%
Corporativos		376	28,3%	7	0,9%
Salas Comerciais		185	13,9%	86	10,5%
Total		1.330	100,0%	824	100,0%

Vendas por Estado e Ano de Lançamento (R\$ milhões)	2011	2010	2009	2008	Outros Anos	Total	%
São Paulo	312	50	33	380	54	828	62,3%
Rio de Janeiro	12	92	13	18	26	162	12,2%
Centro-Oeste*	210	59	24	25	7	326	24,5%
Outros	-	10	3	-	-	13	1,0%
Total	534	212	73	424	87	1.330	100,0%

Note: Centro-Oeste inclui Distrito Federal, Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul; Outros inclui: Ceará, Santa Catarina, Bahia e Paraná.

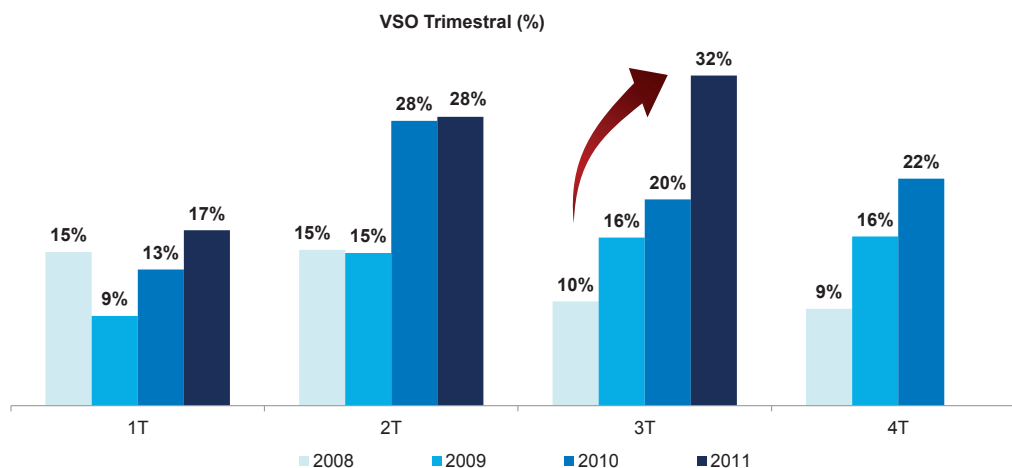
⁴ Sistema Financeiro da Habitação, para mais detalhes, por favor, veja o Glossário.

Vendas por Estágio do Empreendimento	R\$ milhões	%
Concluído	86	6,4%
Em Construção	188	14,1%
Em Lançamento ⁵	1.056	79,4%
Total	1.330	100,0%

Nota: Lançamentos incluem projetos lançados nos últimos 6 meses.

Velocidade de Vendas (VSO)

A velocidade de vendas foi de 32% no 3T11, contra 28% no 2T11 e 20% no 3T10.



VSO Ajustado ⁶	3T11
Estoque Inicial	2.696
Lançamentos	913
Oferta	3.609
Vendas Contratadas	957
VSO	27%
Ajuste de Preço	138
Estoque Final	2.514

VSO - TOTAL	3T11
Estoque Inicial	3.238
Lançamentos	913
Oferta	4.151
Vendas Contratadas	1.330
VSO	32%
Ajuste de Preço	138
Estoque Final	2.960

⁵ Inclui a venda do empreendimento Brookfield Towes por R\$372,8 milhões.

⁶ VSO Ajustado: exclui dois projetos: a) Brookfield Towes (Torre Sigma + Mall) dada a estratégia de marketing específica para produtos deste segmento, e 2) Gávea Green, que não está disponível para a venda.

Estoque

O estoque em valor de mercado terminou o trimestre em R\$3,0 bilhões. Desse total, apenas R\$199 milhões referem-se a unidades concluídas, correspondente a 6,7% de todo o estoque.

Estoque por Estágio do Empreendimento (R\$ milhões)	Residencial	%	Salas Comerciais	%	Corporate	%	Total	%
Concluído	180	7,5%	18	4,5%	-	0,0%	199	6,7%
Em Construção	1.014	42,1%	54	13,0%	14	10,1%	1.081	36,5%
Em Lançamento	1.217	50,5%	341	82,5%	122	89,9%	1.680	56,8%
Total	2.411	100,0%	413	100,0%	136	100,0%	2.960	100,0%

Estoque por Segmento (R\$ milhões)	Preço das Unidades	3T11	%
Residencial		2.411	81,5%
Econômico	Até R\$ 170 mil	341	11,5%
Média-Baixa	Entre R\$ 170 mil até R\$ 350 mil	1.340	45,3%
Média	Entre R\$ 350 mil até R\$ 500 mil	149	5,0%
Média-Alta	Entre R\$ 500 mil até R\$ 1 milhão	263	8,9%
Alto	Acima de R\$ 1 milhão	290	9,8%
Lotes		28	1,0%
Comercial		549	18,5%
Corporativo		136	4,6%
Salas Comerciais		413	14,0%
Total		2.960	100,0%

Estoque (R\$ milhões)	2011	2010	2009	2008	2007	Outros Anos	Total	%
São Paulo	128	189	163	107	132	5	723	24,4%
Rio de Janeiro	287	125	55	161	3	23	654	22,1%
Centro-Oeste	532	352	327	94	52	-	1.357	45,9%
Outros	46	139	40	-	-	-	225	7,6%
Total	993	804	584	363	187	28	2,960	100,0%

Nota: Centro-Oeste inclui Distrito Federal, Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul; Outros inclui: Ceará, Santa Catarina, Bahia e Paraná.

Nota 2: O estoque da BISA contém o projeto Gávea Green, lançado em 2008 com VGV de R\$134 milhões, que não está disponível para venda no momento devido a questões legais que ainda não foram resolvidas.

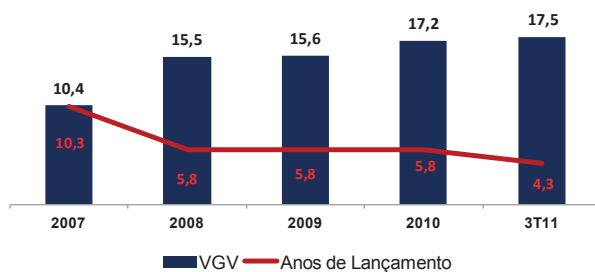
Banco de Terrenos

Em linha com a estratégia da Companhia de aumento do giro dos ativos, estamos reduzindo o horizonte de desenvolvimento de nosso banco de terrenos significativamente. O banco de terrenos encerrou o 3T11 com R\$17,5 bilhões em VGV potencial, equivalente a aproximadamente 4,3 anos de lançamentos, com aproximadamente 60% a ser desenvolvido no curto prazo (terrenos a serem lançados nos próximos 5 anos).

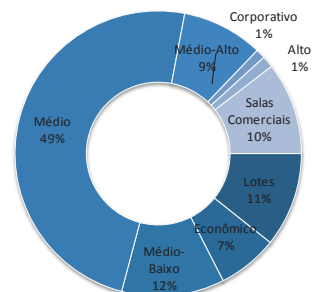
Os segmentos econômico (até R\$170 mil), médio baixo (entre R\$170 mil e R\$350 mil) e médio (entre R\$350 mil e R\$500 mil), incluindo loteamentos, representam 78% do banco de terrenos.

No 3T11, as aquisições totalizaram R\$650 milhões em VGV, sendo que 12% do banco de terrenos foi adquirido via permuta e 88% através de pagamentos em caixa parcelados.

Giro do Banco de Terrenos - VGV (R\$ Bilhões)



Banco de Terrenos por Segmento



Banco de Terrenos 30/09/2011	Área Vendável (000 m2)	%	VGV (R\$ milhões)	%
São Paulo	2.409	41,8%	8.966	51,1%
Rio de Janeiro	1.486	25,8%	2.874	16,4%
Centro-Oeste	1.361	23,6%	4.092	23,3%
Outros	508	8,8%	1.609	9,2%
Total	5.763	100,0%	17.541	100,0%

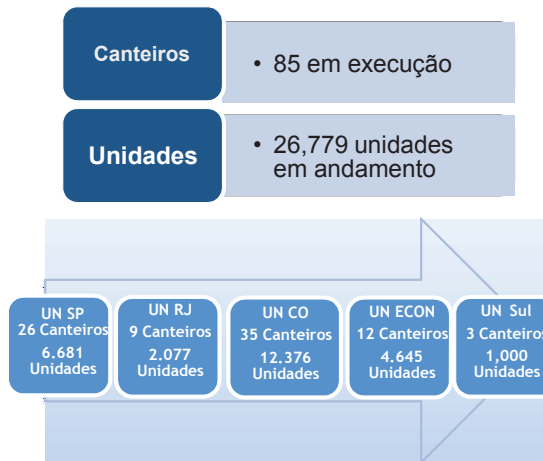
Nota: Centro-Oeste inclui Distrito Federal, Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul; Outros inclui: Ceará, Santa Catarina, Bahia e Paraná.

Capacidade de Execução

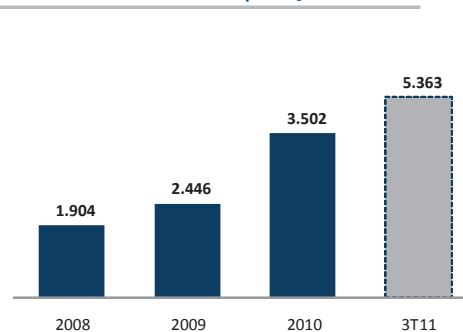
A gestão da construção é um dos nossos pilares para o crescimento rentável. Nós somos responsáveis pela construção de todos os nossos projetos e não terceirizamos etapas críticas da construção, o que nos permite um grau de controle superior de nossos processos construtivos.

Ao final do 3T11, havia 85 canteiros de obras e 26.779 unidades em construção, contando com aproximadamente 5,4 mil colaboradores próprios e 13,5 mil trabalhadores terceirizados.

Nº de Canteiros de Obra x Unidades em Construção



Nº de colaboradores na linha de produção



Nota 1: UN – Unidade de Negócios.

Nota 2: RJ: Rio de Janeiro, SP: São Paulo, CO: Centro-Oeste e ECON: segmento econômico.

Projetos Entregues

A BISA entregou 29 projetos nos primeiros nove meses do ano, totalizando um VGV de R\$1,6 bilhão, que inclui 7 projetos no terceiro trimestre de 2011.

Projetos Entregues	Segmento	Estado	Cidade	Participação Brookfield Incorporações				
				Área de Venda (m ²)	VGV (R\$m)	Unidades	Preço Médio (R\$mil)	R\$/m ²
Tendence	Média-Alta	SP	São Paulo	2.100	8	12	663	3.800
Living Club Chácara Flora	Média-Baixa	SP	São Paulo	16.787	51	214	237	3.022
Fascination	Média-Alta	SP	São Paulo	11.918	51	56	915	4.300
Aquarela (Torre Coral)	Média-Baixa	GO	Goiânia	8.446	20	108	181	2.310
Noblesse	Média	DF	Águas Claras	8.897	23	60	389	2.622
Paineiras II (Bloco E)	Média-Baixa	SP	Campinas	2.674	8	33	237	2.926
Paysage (Torre Scene)	Média-Baixa	GO	Goiânia	9.475	22	96	230	2.325
Vivaz (Bloco C)	Média-Baixa	GO	Goiânia	10.873	21	150	142	1.962
Norte Village (Bloco Penedo)	Média-Baixa	RJ	Rio de Janeiro	4.746	11	81	134	2.280
Norte Village (Bloco Mauá)	Média-Baixa	RJ	Rio de Janeiro	4.879	11	80	134	2.190
Total 1T11				80.793	225	890	253	2.791
The Penthouses Tamboré	Alta	SP	Santana do Parnaíba	35.196	177	112	1.582	5.036
Tatuapé Cond. Club	Média	SP	São Paulo	36.271	148	288	513	4.074
Parque Clube Guarulhos	Média-Baixa	SP	Guarulhos	21.153	105	357	294	4.964
Lumini	Média-Baixa	DF	Águas Claras	14.265	41	160	254	2.853
Paysage - Horizon	Média-Baixa	GO	Goiânia	5.420	13	50	252	2.325
Ventura - Bloco A	Média-Baixa	DF	Samambaia	9.892	20	152	132	2.034
Ventura - Bloco B	Média-Baixa	DF	Samambaia	9.892	20	152	132	2.034
Felicita - Bloco F	Econômico	GO	Goiânia	5.799	9	75	126	1.629
Doce Lar (Jardim Dom Bosco)	Econômico	DF	Cidade Ocidental	16.275	25	350	72	1.544
Doce Lar (Lot Mansões Camargo)	Econômico	GO	Águas Lindas	7.554	11	152	76	1.520
Bella Colonia Fase 2	Média-Baixa	SP	Jundiaí	9.641	25	132	186	2.552
Viva Alegria Cajamar Qd.25	Média-Baixa	SP	Cajamar	14.867	34	225	152	2.299
Total 2T11				186.225	628	2.205	285	3.374
Felicita - Bloco E	Econômico	GO	Goiânia	5.178	9	75	124	1.795
Barra Prime	Comercial	RJ	Rio de Janeiro	10.216	96	226	426	9.417
Jardins do Recreio	Média	RJ	Rio de Janeiro	48.459	220	401	548	4.534
Paineiras II - Bloco B	Média-Baixa	SP	Campinas	2.754	8	34	235	2.897
Grand Boulevard Parque da Móoca	Alta	SP	São Paulo	10.092	46	44	1.042	4.541
BCP GV Comercial	Comercial	SP	Alphaville	63.900	363	806	450	5.678
Trend Pacaembú	Média-Baixa	SP	São Paulo	4.417	15	67	218	3.314
Total 3T11				145.016	756	1.653	458	5.216

Nota: RJ – Rio de Janeiro, SP – São Paulo, DF – Distrito Federal, GO – Goiás, MT – Mato Grosso, MS – Mato Grosso do Sul.

Liquidez e Fontes de Recursos

Atualmente a companhia tem recebíveis no valor de R\$6,8 bilhões, dos quais aproximadamente 50% maturam em 2011 e 2012.

Recebíveis de (R\$ milhões)	Set/11	Jun/11	Mar/11
Unidades em Construção	2.569,1	2.340,6	2.469,0
Unidades Concluídas	1.180,6	1.163,1	827,5
Serviços	114,7	102,7	125,0
Ajuste a Valor Presente	(81,3)	(74,2)	(67,5)
Provisão de Perdas	(38,4)	(37,0)	(37,9)
Total de Recebíveis no Balanço	3.744,7	3.495,1	3.316,1
Receitas a Reconhecer	3.156,5	2.873,5	2.646,7
Adiantamento de Clientes	(81,3)	(23,0)	(44,0)
Total de Recebíveis	6.819,9	6.345,6	5.918,7

Calendário de Vencimentos (R\$ milhões)	Set/11	Jun/11	Mar/11
2011	827,9	2.031,2	2.037,4
2012	2.606,6	1.698,1	1.498,1
2013	1.655,3	1.457,1	1.388,1
2014	1.321,0	991,8	638,7
Após 2014	409,2	167,4	356,4
Total de Recebíveis	6.819,9	6.345,6	5.918,7
Receitas a Reconhecer	(3.156,5)	(2.850,5)	(2.646,7)
Adiantamento de Clientes	81,3	23,0	44,0
Total de Recebíveis no Balanço	3.744,7	3.518,1	3.316,1

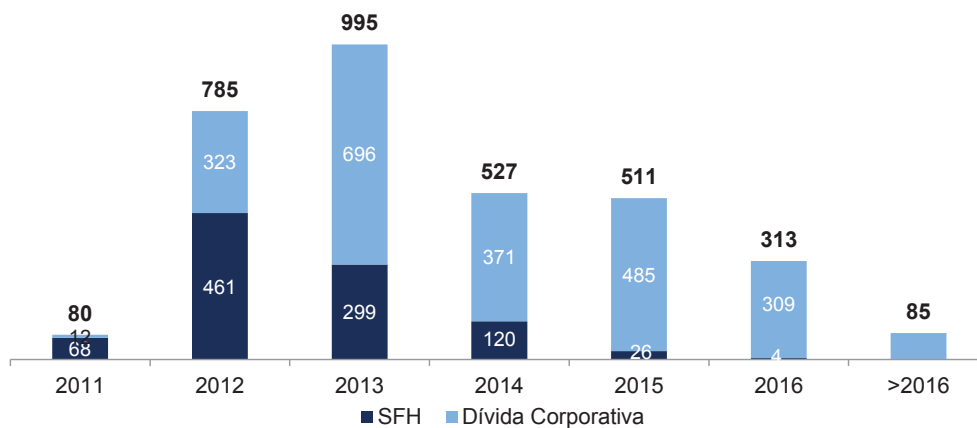
Empréstimos e Financiamentos

No terceiro trimestre, a parcela de financiamento a projetos (SFH) aumentou para R\$979 milhões, contra R\$944 milhões no trimestre anterior, representando 30% da dívida total. A Companhia está comprometida em aumentar a participação desse tipo de financiamento no *mix* de endividamento, em linha com a estratégia de reduzir o custo médio da dívida. No trimestre foram emitidos CRIs totalizando R\$150 milhões, sendo que R\$49 milhões referentes a unidades performadas sem coobrigação.

O incremento da dívida líquida deve-se em essência ao programa de recompra de ações e aos juros incorridos. O consumo de caixa operacional caiu para R\$77 milhões no terceiro trimestre de 2011 de R\$168 milhões no trimestre anterior.

Hoje a BISA apresenta um perfil de dívida saudável sem concentração de amortizações a curto prazo.

Liquidez (R\$ milhões)	3T11	2T11	1T11
Caixa e Aplicações Financeiras	1.133,3	929,7	989,3
Dívida Total	3.295,4	2.956,7	2.541,6
SFH	979,0	943,8	695,1
Dívida Corporativa	2.316,4	2.012,9	1.846,5
Dívida Líquida	2.162,1	2.027,0	1.552,3
Variação da Dívida Líquida	135,2	474,7	369,8
Operacional	77,3	167,8	369,8
Recompra de Ações	57,9	-	-
Dividendos	-	103,6	-
Pagamento MB	-	203,2	-
Patrimônio Líquido	3.056,4	2.993,3	2.748,1
Dívida Líquida / PL	71%	68%	56%
Dívida Líquida ex-SFH / PL	39%	37%	31%

Cronograma de Amortizações 3T11


Empréstimos e Financiamentos (R\$ Milhões)	Taxa Efetiva	Set - 11	Jun - 11
SFH para construção	TR + 8,3% a 13,0%	979,0	943,8
2011		67,7	172,9
2012		461,4	505,6
2013		299,1	195,1
2014		120,2	52,7
2015		26,2	13,1
2016		4,4	4,3
Após 2016		0,0	-
Debêntures	108% do CDI	28,4	37,9
2011		9,4	18,8
2012		19,0	19,1
2013		-	-
2014		-	-
2015		-	-
2016		-	-
Após 2016		-	-
Debêntures	IPCA + 9,5% a 10,25%	209,2	214,1
2011		-	-
2012		56,5	60,4
2013		56,5	60,4
2014		-	-
2015		48,1	46,7
2016		48,1	46,7
Após 2016		-	-
Debêntures	CDI + 1,6% a 2,0%	902,1	614,5
2011		-	-
2012		-	-
2013		146,5	150,9
2014		261,4	229,0
2015		304,5	156,4
2016		189,6	78,2
Após 2016		-	-

Empréstimos e Financiamentos (R\$ Milhões)	Taxa Efetiva	Sep - 11	Jun - 11
Capital de Giro	1,5% + CDI	1.176,8	1.146,5
2011		2,7	2,9
2012		247,7	240,9
2013		493,0	477,6
2014		145,2	141,9
2015		131,9	129,0
2016		70,9	69,0
Após 2016		85,4	85,3
Dívida Total		3.295,4	2.956,7
2011		79,8	194,5
2012		784,7	825,9
2013		995,1	883,9
2014		526,8	423,6
2015		510,7	345,2
2016		313,0	198,2
Após 2016		85,4	85,3
(Menos Caixa e Aplicações Financeiras)		(1.133,3)	(989,3)
Dívida Líquida		2.162,1	2.027,0
Patrimônio Líquido		3.056,4	2.993,3
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido		70,7%	67,7%
Curto Prazo		716,8	622,7
Longo Prazo		2.578,6	2.333,9
Dívida Total		3.288,7	2.956,7

Nota 1: Caixa e aplicações financeiras contempla aplicações de longo prazo no valor de R\$219.790.

Mercado de Capitais e Estrutura Acionária

Total de ações (Out/2011)	Nº de ações	%
Brookfield Brasil Ltda	186.906.791	40,6%
Acionistas Signatários do Acordo dos Acionistas	38.615.877	8,4%
Tesouraria	20.125.575	4,4%
Membros do Conselho de Administração	8	0,0%
Ações em Circulação	214.535.506	46,6%
TOTAL	460.183.757	100,0%

Programa de Recompra de Ações

O programa iniciado em 11 de maio de 2011, com duração de 365 dias contados a partir da data de lançamento possuía como limite a aquisição de 15.000.000 ações ou R\$250 milhões no total.

Durante o terceiro trimestre, a Companhia adquiriu 9,4 milhões ações por R\$57,9 milhões, a um preço médio de R\$6,13 por ação, que é abaixo de seu valor patrimonial. Em Outubro a Companhia adquiriu mais 4,3 milhões de ações, totalizando a aquisição de 13,7 milhões de ações por R\$81,3 milhões a um preço médio de R\$5,94 por ação, consumindo 92% do programa de recompra vigente.

Em 09 de novembro de 2011 a Companhia anunciou que o programa de recompra de ações iniciado em Maio de 2011 foi encerrado, e que o Conselho de Administração aprovou o início de um novo programa que possibilitará a recompra de até 17 milhões de ações, ou R\$170 milhões. Este novo programa se estenderá por 365 dias, a partir de 09 de novembro de 2011 até 08 de novembro de 2012. Adicionalmente, a Companhia irá cancelar 15 milhões de ações que são mantidas atualmente em tesouraria.

Glossário

Alto – Unidades residenciais com preço acima de R\$1,0 milhão.

Banco de Terrenos – Terrenos em estoque que serão lançados em períodos futuros

CDI - Certificados de Depósito Interbancário.

CEF – Caixa Econômica Federal

Comercial – Unidades comerciais desenvolvidas exclusivamente para a venda.

CRI – Certificado de Recebível Imobiliário

Custos a reconhecer – Custos fora do balanço a serem reconhecidos futuramente de acordo com o método PoC.

Econômico – Unidades residenciais com preço até R\$170.000.

ICC – Índice da Construção Civil, calculado pela Fundação Getulio Vargas – FGV.

IGP-M – Índice Geral de Preços, calculado pela Fundação Getulio Vargas – FGV.

INCC – Índice Nacional da Construção, calculado pela Fundação Getulio Vargas – FGV.

Margem REF – Resultados a reconhecer dividido por receitas a reconhecer.

Média – Unidades residenciais com preço entre R\$350.000 e R\$500.000.

Média alta – Unidades residenciais com preço entre R\$500.000 e R\$1,0 milhão.

Média baixa – Unidades residenciais com preço entre R\$170.000 e R\$350.000.

Método PoC – De acordo com o BR GAAP, as receitas e custos no setor de construção civil são acumulados com base nos custos incorridos em relação aos custos orçados para cada estágio do projeto.

Permuta – Sistema de aquisição de terreno fora do balanço que troca um determinado número de unidades futuras ou um percentual das receitas do projeto a ser desenvolvido pelo terreno.

Receitas a Serem Reconhecidas– Receitas que a ser reconhecidas futuramente de acordo com o método PoC.

Recursos do SFH – Sistema Financeiro da Habitação – Recursos originados de depósitos de poupanças e FGTS destinados ao financiamento habitacional.

TR – Taxa Referencial.

Vendas Contratadas – Venda resultante de contrato de compra e venda, contemplando unidades novas ou em estoque. Estas vendas terão suas receitas reconhecidas de acordo com o método PoC.

VG – Valor Geral de Vendas – Valor de vendas estimado potencial de nossos empreendimentos com base em condições de mercado.

VMDN – volume médio diário negociado

VSO – Vendas sobre oferta.

Sobre a Brookfield Incorparações S.A.

A Brookfield Incorparações S.A. (BM&F Bovespa: BISA3) é uma das incorporadoras líderes do mercado imobiliário brasileiro, com operações que incluem a aquisição de terrenos, desenvolvimento de produtos, marketing, vendas, construção e serviço de atendimento ao cliente. A Brookfield Incorparações oferece uma ampla gama de produtos nos segmentos residencial e de escritórios com foco no segmento de média renda residencial.

A Brookfield Incorparações está presente nas principais regiões metropolitanas no Brasil, em especial São Paulo, Rio de Janeiro, Distrito Federal, Goiânia, Curitiba e Campinas, que compreendem parte relevante do mercado de incorporação brasileiro.

Sobre a Brookfield Brasil

A Brookfield Brasil detém 40,6% da Brookfield Incorparações S.A. e é uma gestora de ativos no Brasil e subsidiária integral da Brookfield Asset Management Inc. A Brookfield começou a investir e operar no Brasil em 1899 e conta hoje com 7.500 colaboradores. Ela é uma das maiores plataformas de investimentos no país, com aproximadamente R\$22 bilhões de ativos sob sua gestão – incluindo recursos próprios e de clientes institucionais, que incluem alguns dos maiores investidores institucionais do mundo.

A Brookfield Brasil investe em ativos de imóveis, energia renovável, agricultura e florestais, além de serviços financeiros e de seguros. A Brookfield Asset Management Inc. é uma gestora global de ativos e tem mais de US\$150 bilhões de ativos sob gestão. Ela possui mais de um século de experiência na propriedade e operação de ativos com foco nos setores imobiliário, de infraestrutura, de energia e de *private equity*. Ela possui uma vasta gama de produtos e serviços de investimentos públicos e privados, que alavancam o seu conhecimento e a sua experiência e lhe garantem um diferencial competitivo nos mercados em que opera.

Teleconferência (Inglês)

Data: 14 de novembro de 2011

Horário: 9h (NY)

12h (Brasília)

14h (Londres)

6h (Los Angeles)

Tel: +1 (973) 935-8893

Código: 21630785

Replay: +1 (404) 537-3406

Código do replay: 21630785

Webcast: disponível em nosso website

www.br.brookfield.com/ri

Teleconferência (Português)

Data: 14 de novembro de 2011

Time: 7h (NY)

10h (Brasília)

12h (London)

4h (Los Angeles)

Tel: +55 (11) 2188-0155

Código: Brookfield

Replay: +55 (11) 2188-0155

Código do replay: Brookfield

Webcast: disponível em nosso website

www.br.brookfield.com/ri

Contatos de RI:

Cristiano Gaspar Machado

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Paola Mello Marques

Gerente de RI

E-mail: ri@br.brookfield.com

Este comunicado contém considerações futuras referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros e perspectivas de crescimento da Brookfield Incorparações. Estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Brookfield Incorparações em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Brookfield Incorparações. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação arquivados pela Brookfield Incorparações e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio. Exceto quando mencionado o contrário, todos os números para 2008 e períodos anteriores são pró-forma.

Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	3T11	2T11	1T11
Receita líquida	1.197.691	880.642	731.137
Custos operacionais			
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(858.369)	(607.469)	(469.952)
Outros custos	(35.878)	(22.935)	(40.270)
Lucro bruto	303.444	250.238	220.915
Margem bruta	25,3%	28,4%	30,2%
Despesas operacionais			
Despesas com vendas e marketing	(54.603)	(45.024)	(33.613)
Despesas gerais e administrativas	(42.868)	(49.212)	(39.240)
Outras despesas	(15.936)	(8.418)	(6.406)
Depreciação e amortização	(740)	(3.396)	(2.772)
EBIT	189.296	144.188	138.883
Margem EBIT	15,8%	16,4%	19,0%
Resultado financeiro Líquido	(44.481)	(37.811)	(49.426)
Lucro antes de impostos	144.815	106.377	89.456
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	(17.041)	(21.936)	(22.523)
Diferido	(20.088)	(6.224)	(1.127)
Lucro líquido	107.686	78.217	65.806
Margem líquida	9,0%	8,9%	9,0%
Número de ações (milhares)	460.184	460.184	431.378
Lucro por ação	0,24	0,17	0,15

EBITDA (R\$ Mil)	3T11	2T11	1T11
Lucro líquido	107.686	78.217	65.806
(+) Imposto de renda e contribuição social	37.129	28.160	23.650
(+) Resultado financeiro líquido	44.481	37.811	49.428
(+) Juros capitalizados em custos operacionais + AVP	61.938	37.005	38.053
(+) Depreciação e amortização	740	3.396	2.772
EBITDA	251.974	184.589	179.709
Margem EBITDA	21,0%	21,0%	24,6%

Balço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	30/09/2011	30/06/2011	31/03/2011
Caixa e equivalentes de caixa	849.441	606.840	758.960
Aplicações Financeiras	64.032	110.108	90.729
Recebíveis	1.810.072	2.087.114	1.310.535
Estoque de imóveis a comercializar	1.505.892	1.460.073	1.449.297
Tributos correntes e a compensar	59.667	46.639	34.663
Outros	376.282	360.920	313.116
Ativo circulante	4.665.386	4.671.694	3.957.300
Aplicações Financeiras	219.790	212.800	139.574
Recebíveis	1.934.651	1.407.974	2.005.530
Estoque de imóveis a comercializar	1.363.101	1.208.408	1.111.119
Tributos correntes e a compensar	3.843	3.762	2.633
Tributos Diferidos	70.415	73.432	78.706
Intangível	501.409	498.168	493.615
Outros	243.415	254.538	260.419
Ativo realizável a longo prazo	4.336.624	3.659.082	4.091.596
Ativo permanente	68.296	65.589	56.002
Total do ativo	9.070.306	8.396.365	8.104.898
Passivo (R\$ Mil)	30/09/2011	30/06/2011	31/03/2011
Empréstimos e financiamentos	716.790	622.744	542.900
Contas a pagar	776.390	554.749	935.944
Adiantamento de clientes	454.455	393.057	370.330
Tributos Correntes a Pagar	46.178	44.429	47.933
Provisões	24.395	12.798	8.901
Dividendos propostos a pagar	-	-	86.371
Outros	316.180	201.668	211.309
Passivo circulante	2.334.388	1.829.445	2.203.688
Empréstimos e financiamentos	2.578.566	2.333.938	1.998.729
Contas a pagar	276.293	423.663	343.059
Adiantamento de clientes	349.256	301.918	286.321
Tributos Diferidos	247.899	220.559	227.465
Provisões	79.593	78.442	71.813
Outros	147.920	215.105	225.704
Passivo exigível a longo prazo	3.679.527	3.573.625	3.153.091
Total do passivo	6.013.915	5.403.070	5.356.779
Capital social	2.128.256	2.128.255	1.947.498
Reservas de capital	608.860	605.006	601.530
Ajustes de avaliação patrimonial	151.307	151.307	151.307
Dividendos adicionais propostos	-	17.274	17.274
Ações em tesouraria	(83.740)	(35.296)	(35.296)
Lucros / prejuízos acumulados	251.708	126.749	65.806
Patrimônio líquido	3.056.391	2.993.295	2.748.119
Total do Passivo e do Patrimônio líquido	9.070.306	8.396.365	8.104.898

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais (R\$ Mil)	3T11	2T11	1T11
Lucro líquido (prejuízo) do exercício / período	107.686	78.217	65.806
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) com o caixa gerado pelas atividades operacionais :			
Depreciação e amortização	740	3.396	2.772
Provisão para devedores duvidosos	1.355	(912)	2.979
Despesas e receitas de empréstimos e financiamentos	17.426	19.077	81.701
Provisão para garantia	5.556	6.442	4.251
Provisão para contingências			
Imposto de renda e contribuição social diferidos	37.128	28.160	23.650
Aumento (redução) nos ativos operacionais:			
Contas a receber	(88.932)	(174.866)	(312.488)
Estoque de imóveis a comercializar	(507.374)	5.618	(65.253)
Depósitos Judiciais	-	-	-
Outros ativos	61.435	(147.629)	(53.592)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Contas a pagar	619.396	14.121	13.573
Outros passivos	(164.444)	(235.701)	(128.637)
Juros Pagos	(95.071)	(53.960)	(66.348)
Imposto de Renda e contribuição social pagos	(27.468)	-	58.626
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(31.033)	(458.037)	(372.960)
Fluxo de caixa atividades de investimentos			
Aquisição de imobilizado	(2.722)	(12.983)	(6.509)
Aquisição de intangível	(3.241)	(4.553)	(9.159)
Resgate de aplicações financeiras	(62.083)	-	351.992
Aquisição de ativos financeiros	-	(4)	-
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(65.270)	(17.540)	336.324
Fluxo de caixa atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos	689.258	592.766	737.552
Amortização de empréstimos	(301.910)	(165.664)	(151.913)
Pagamento pela recompra de ações	(48.444)	-	(22.120)
Dividendos pagos	-	(103.645)	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	338.904	323.457	563.519
Disponibilidades			
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	242.601	(152.120)	531.134
Saldos no início do exercício	-	758.960	232.077
Saldos no final do exercício	242.601	606.840	763.211

Projetos	UF	Lançamento Trimestre	Fim da Construção	POC	Vendas até 30/09/2011	Participação Brookfield Incorporações				
						Area de Venda (m²)	VGv (R\$mm)	Unidades	Preço Médio (R\$/m²)	R\$/m²
La Reference	SP	1T06	fev-09	100%	100%	3.547	13	15	871	3.681
Entretons	SP	2T06	jun-08	100%	100%	5.408	19	32	594	3.513
Grand Art	SP	2T06	jan-09	100%	100%	13.346	49	54	907	3.671
Aqualife	SP	3T06	fev-10	100%	100%	12.319	36	86	423	2.955
Espaço das Artes	SP	3T06	set-07	100%	100%	13.376	47	80	593	3.488
Ile Eco Life	SP	3T06	dez-07	100%	100%	28.782	69	252	273	2.389
Infinite	SP	3T06	dez-09	100%	100%	1.964	6	20	321	3.200
Landmark	SP	3T06	out-09	100%	100%	3.717	23	36	625	6.053
Les Residence de Monaco	RJ	3T06	dez-08	100%	95%	19.071	198	56	3.536	10.382
Refuge	SP	3T06	ago-07	100%	99%	13.879	30	161	184	2.135
Identità	SP	4T06	fev-10	100%	100%	12.916	46	56	821	3.562
Santa Monica Jardins Condominium Club - 1a Fase	RJ	4T06	jun-09	100%	100%	50.573	180	200	900	3.559
Tendence	SP	4T06	out-10	100%	100%	2.100	8	12	663	3.800
Aquare Campo Bello	SP	1T07	jan-10	100%	100%	18.024	60	112	536	3.329
Santa Monica Jardins Houses and Lots - 1a/2a Fase	RJ	1T07	jun-07	100%	100%	155.993	184	202	908	1.176
Espaço & Vida Pacaembu	SP	2T07	abr-11	100%	98%	5.875	16	77	214	2.800
Fascination	SP	2T07	fev-11	100%	100%	11.918	51	56	915	4.300
Norte Village	RJ	2T07	mar-11	100%	97%	26.314	60	435	138	2.280
Real ParkTietê	SP	2T07	fev-08	100%	100%	57.354	13	772	17	233
Torre IV	SP	2T07	dez-11	59%	100%	49.932	273	456	599	5.467
Attualità	SP	3T07	abr-10	100%	100%	7.723	23	108	211	2.951
Brascan Century Plaza - Green Valley	SP	3T07	mar-11	100%	98%	86.283	341	891	383	3.952
Brooklin Park	SP	3T07	jun-10	100%	100%	20.663	79	106	744	3.815
Colinas do Sol	SP	3T07	nov-11	100%	99%	96.022	192	1.438	134	2.000
Company Work Station	SP	3T07	mai-10	100%	100%	7.396	33	240	140	4.527
Mooca Condominium Club	SP	3T07	abr-10	100%	100%	16.039	53	132	402	3.304
Real Park Arujá	SP	3T07	jun-10	100%	89%	56.508	20	309	65	353
Real Park Sumaré	SP	3T07	jun-10	100%	23%	137.201	23	717	32	166
Reserva Real Paulínia	SP	3T07	jun-10	100%	100%	53.501	14	318	44	260
Santa Monica Jardins Condominium Club - 2a Fase	RJ	3T07	jun-09	100%	100%	39.208	162	160	1.013	4.132
The Triumph	SP	3T07	mai-10	100%	100%	8.770	31	168	186	3.555
Villa Branca	SP	3T07	dez-08	100%	98%	84.180	17	545	30	196
Condominium Parque Clube - 1a Fase	SP	4T07	dez-10	100%	100%	21.542	53	179	294	2.437
Evolution	DF	4T07	fev-10	100%	98%	6.042	18	59	314	3.061
Grand Home	DF	4T07	jul-10	100%	100%	6.022	16	52	302	2.611
Itauna Gold	RJ	4T07	mar-10	100%	100%	20.589	106	74	1.432	5.148
Noblesse	DF	4T07	fev-11	100%	100%	8.897	23	60	389	2.622
Panorama	DF	4T07	mai-11	100%	54%	15.808	32	200	162	2.049
The Penthouses Tamboré - 1a Fase	SP	4T07	dez-10	100%	73%	18.369	59	56	1.050	3.200
Uniqueness	SP	4T07	ago-10	100%	100%	16.029	65	64	1.012	4.042
Ventura	DF	4T07	abr-11	100%	62%	39.566	80	608	132	2.034
Villa Amalfi - 2a Fase	SP	4T07	jul-10	100%	79%	29.975	85	242	351	2.836
Ideale Mooca	SP	1T08	jul-10	100%	99%	12.921	40	188	211	3.065
Living Club Chacara Flora	SP	1T08	mar-11	100%	99%	16.787	51	214	237	3.022
Ocean Breeze	RJ	1T08	mar-10	100%	99%	10.466	36	166	219	3.478
Aquarela	GO	2T08	jun-13	100%	90%	16.892	39	216	181	2.310
Cond. Bella Colônia - 1a Fase	SP	2T08	dez-10	100%	96%	12.952	27	181	147	2.060
Faria Lima (3)	SP	2T08	dez-11	95%	100%	36.577	622	784	793	17.000
Parque Cidade (3)	DF	2T08	jul-10	100%	100%	16.500	160	40	4.000	9.697
Playstage	GO	2T08	jun-13	98%	92%	24.765	58	246	234	2.325
Tatuapé Condominium Club	SP	2T08	mar-11	100%	100%	36.271	113	330	342	3.109
Trend Pacaembu	SP	2T08	abr-11	100%	100%	4.417	15	67	218	3.310
Villa Branca - Houses	SP	2T08	dez-12	3%	100%	27.814	50	297	168	1.800
Viva Alegria Cajamar - 1a Fase	SP	2T08	ago-11	100%	91%	29.810	55	529	104	1.842
Gávea Green Residencial***	RJ	3T08	ago-11	0%	8%	20.942	134	38	3.307	6.000
Lumini	DF	3T08	nov-10	100%	98%	14.265	41	160	254	2.853
Premiere	DF	3T08	set-11	63%	98%	16.541	49	78	635	2.992
Soneto - 1a Fase	DF	3T08	mar-11	95%	96%	9.461	28	50	562	2.969
Vivaz - 1a Fase	GO	3T08	jan-11	100%	75%	10.873	21	150	142	1.962
Allegro - 1a Fase	DF	4T08	ago-12	90%	54%	50.783	120	722	166	2.369
Barra Prime Offices	RJ	4T08	jun-11	100%	91%	9.540	65	226	288	6.832
Brookfield Towers - Mall	SP	4T08	jun-13	100%	80%	4.000	28	32	875	7.000
Brookfield Towers - Tower Alpha	SP	4T08	jun-13	49%	98%	34.616	225	209	1.077	6.500
Brookfield Towers - Tower Sigma	SP	4T08	jun-13	100%	80%	61.917	405	88	4.602	6.541
Grand Boulevard Parque da Mooca	SP	4T08	jul-11	100%	98%	9.929	45	44	1.023	4.532
Jardins do Recreio	RJ	4T08	mai-11	100%	95%	45.359	173	400	433	3.817
Maison Classic	SP	4T08	mar-10	100%	100%	3.231	9	21	431	2.801
Soneto - 2a Fase	DF	4T08	jan-12	97%	99%	9.659	29	51	562	2.969
Vivaz - 2a Fase	GO	4T08	dez-11	100%	81%	10.873	21	150	142	1.962
Bonavita - 1a Fase	MT	1T09	ago-11	17%	13%	23.178	62	180	344	2.671
Casas Alto Taquari - 1a Fase	MT	1T09	jul-09	100%	69%	5.580	7	120	56	1.204
Condominium Parque Clube	SP	1T09	dez-10	100%	100%	18.620	54	246	221	2.916
Ícaro	DF	1T09	nov-09	100%	79%	2.966	10	74	131	3.266
Paineiras II	SP	1T09	nov-11	100%	99%	8.181	24	101	237	2.926
Sinfonia - 1a Fase	DF	1T09	set-11	88%	99%	14.742	43	126	343	2.930
The Penthouse Tamboré	SP	1T09	dez-10	100%	73%	17.598	67	56	1.204	3.830
Allegro - 2a Fase	DF	2T09	fev-13	77%	96%	39.277	92	570	162	2.348
Barra Business Center	RJ	2T09	set-11	99%	100%	18.881	163	236	689	8.615
Catu Residence - 1a Fase	CE	2T09	jun-13	99%	45%	22.462	67	195	346	3.000
Espaço & Vida Jundiá	SP	2T09	fev-12	64%	72%	14.418	39	175	223	2.718
Felicita - 1a Fase	GO	2T09	mar-12	53%	75%	14.970	27	217	123	1.780
Green Valley Office Park	SP	2T09	jun-09	100%	90%	39.437	70	73	959	1.775
Jardins do Recreio Office	RJ	2T09	jun-09	100%	100%	784	4	1	3.528	4.500
Sinfonia - 2a Fase	DF	2T09	jul-12	79%	99%	7.084	21	51	407	2.931
Vitalità - 1a Fase / 2ª Fase	MS	2T09	jun-12	79%	90%	62.451	176	768	229	2.816
Bella Colônia	SP	3T09	jul-11	0%	0%	6.807	16	73	224	2.400
Bonavita - 2ª Fase / 3ª Fase	MT	3T09	mai-12	71%	74%	32.446	85	271	315	2.633
Brascan Office	RJ	3T09	-	100%	100%	1.259	6	1	5.500	4.368
Cajamar (Q4 a Q6)	SP	3T09	mar-12	77%	74%	65.600	144	1.280	113	2.200
Costa Morena	BA	3T09	dez-11	45%	65%	4.616	18	74	249	3.991
Felicita - 2ª Fase / 3ª Fase	GO	3T09	mar-13	60%	83%	24.438	44	353	124	1.788
Maison Authentique	GO	3T09	ago-12	80%	79%	16.751	57	86	662	3.400
Maison Classic	MT	3T09	abr-12	72%	79%	7.901	9	12	734	3.034
Pedra de Itaúna Comercial	RJ	3T09	jun-09	100%	98%	7.721	5	1	5.000	6.934
Piazza de Pádova	SP	3T09	set-11	80%	100%	6.908	25	56	448	3.633
Sahy Residencial Resort - 1ª Fase (Mar Azul)	RJ	3T09	set-11	0%	0%	23.378	54	297	181	2.301

Vivaz - 3ª Fase	GO	3T09	dez-13	100%	75%	10.873	21	150	142	1.962
Cajamar Q.7 a 12	SP	4T09	jan-12	72%	97%	78.383	165	1.848	89	2.104
Copaiba - Shopping	DF	4T09	abr-13	47%	45%	10.897	85	134	634	7.800
Dom Bosco	GO	4T09	abr-12	100%	98%	16.275	25	350	72	1.544
Encanto	DF	4T09	dez-12	82%	98%	22.050	57	187	306	2.599
Idealte	DF	4T09	dez-12	75%	100%	24.454	64	330	193	2.600
Ilha das Flores	GO	4T09	jan-12	39%	6%	12.810	27	252	108	2.130
Jardins Do Cerrado Blocos - 1ª Fase	GO	4T09	fev-11	100%	100%	75.267	76	1.808	42	1.009
Jardins Do Cerrado Lotes	GO	4T09	abr-11	100%	88%	195.607	21	443	47	106
Lote Area Comercial SMJCC	RJ	4T09	nov-09	100%	100%	3.102	4	1	3.500	1.128
Oasis Resid. Clube	SP	4T09	mai-12	0%	0%	26.718	80	305	262	2.994
Pátio Carioca	RJ	4T09	ago-12	43%	90%	41.211	115	624	185	2.800
Riviera Dei Fiori	DF	4T09	mai-13	100%	100%	33.413	127	209	606	3.788
Sahy Residencial Resort 2ª Fase (Águas Claras)	RJ	4T09	jun-12	100%	0%	12.781	31	168	183	2.400
Terrara	SP	4T09	dez-12	56%	99%	29.088	98	428	228	3.352
The Prime	GO	4T09	jul-12	59%	78%	12.761	55	233	238	4.341
Upper Living/ Office	SP	4T09	out-12	85%	100%	14.893	54	212	253	3.600
Upper Office	SP	4T09	nov-12	85%	100%	5.970	33	199	165	5.500
Villa do Rio	RJ	4T09	fev-12	23%	42%	14.169	38	312	121	2.675
VISTA VALPARAÍSO (Xingu)	SP	4T09	out-12	56%	99%	16.187	50	240	207	3.062
DF Century Plaza (Copaiba) - 1ª/ 2ª Fase	DF	1T10	abr-13	50%	43%	47.517	195	1.200	162	4.098
DF Century Plaza (Copaiba) - 1ª/2ª Fase	DF	1T10	out-13	50%	42%	30.008	144	850	169	4.797
Green Valley - BCN	SP	1T10	mar-10	100%	100%	17.147	19	1	19.000	1.108
Lote - Area 2	SC	1T10	mar-10	100%	100%	-	12	1	12.000	-
Lote 18 - Area Rotatória	SP	1T10	mar-10	100%	100%	15.256	11	1	11.000	721
Amazon Parque Amazônia	GO	2T10	fev-14	26%	11%	18.676	44	313	140	4.320
Apê - Q101 - Lt. 5	DF	2T10	fev-13	43%	99%	5.268	24	89	264	4.461
Boticelli	SP	2T10	jun-10	100%	100%	2.860	8	1	7.500	2.622
Brookfield Towers - 1ª Fase	GO	2T10	dez-13	36%	96%	9.200	44	220	200	4.790
Brookfield Towers - 1ª Fase - Office	GO	2T10	dez-13	36%	96%	11.487	40	281	142	3.484
Brookfield Towers - 1ª Fase - Shopping	GO	2T10	dez-13	36%	96%	3.068	20	1	20.456	6.667
Brookfield Towers - 2ª Fase - Corporate	GO	2T10	dez-13	40%	85%	8.780	34	61	551	3.842
Gardens Living Club	SP	2T10	dez-12	45%	100%	21.932	74	345	214	3.374
Harmonia - 1ª Fase	MT	2T10	fev-14	20%	94%	22.449	65	324	199	2.873
Jardins do Cerrado - 2ª Fase	GO	2T10	dez-11	23%	100%	20.559	30	432	69	1.459
L'Essence (Laranjeiras)	RJ	2T10	out-13	74%	100%	2.826	19	28	671	6.650
London Blue	SP	2T10	set-12	62%	81%	9.097	68	28	2.615	7.475
Mirage	GO	2T10	mar-13	81%	79%	11.598	26	168	154	2.225
Mirante Duo	DF	2T10	dez-12	54%	98%	4.820	20	74	265	4.250
Quattro Mirante	DF	2T10	fev-14	36%	94%	12.054	58	57	1.015	4.800
Rua K	GO	2T10	fev-13	33%	54%	14.532	44	225	194	3.007
Sublime Mirante	DF	2T10	jun-13	52%	92%	4.543	21	19	1.124	4.700
Vila Bela	RJ	2T10	mai-13	15%	89%	20.975	59	217	271	2.800
Villa Branca II - Q20	SP	2T10	ago-13	15%	7%	27.864	51	612	84	1.839
Atelier 3 Rios	RJ	3T10	mai-13	22%	75%	24.967	93	198	470	3.725
Brookfield Place	RJ	3T10	dez-13	48%	95%	27.187	223	525	425	8.197
Place Santana (Carlos Escobar)	SP	3T10	jan-13	49%	62%	11.812	60	66	904	5.050
Casas Jardim	RJ	3T10	jun-13	17%	100%	5.199	20	55	362	3.828
Maria Celas	SP	3T10	set-13	20%	15%	12.229	93	56	1.860	7.600
Novo Horizonte 1ª Fase	GO	3T10	jan-12	25%	50%	29.630	80	480	167	2.700
Office Park Green Valley	SP	3T10	set-10	100%	100%	37.047	47	1	46.800	1.263
Reale	GO	3T10	nov-13	25%	88%	36.228	80	665	120	2.208
The One Tower	CE	3T10	abr-13	42%	100%	7.473	41	205	201	5.512
Vida Bela	GO	3T10	nov-13	15%	89%	1.967	4	34	124	2.135
All	DF	4T10	set-13	41%	100%	19.203	88	228	387	4.600
Amazon - Fase 2	GO	4T10	ago-13	32%	45%	2.591	6	47	132	2.401
AMIL - Ioffices	RJ	4T10	ago-13	34%	76%	4.997	32	136	236	6.416
Anália Bussines Center (Abel Ferreira)	SP	4T10	set-13	32%	99%	5.050	33	134	244	6.488
Brookfield Place - 2ND Phase	RJ	4T10	fev-14	48%	95%	0	8	0	0	0
Casas Jardim Brookfield Place - 2ND Phase	RJ	4T10	jul-13	17%	100%	4	0	0	0	0
CEG Botafogo - FGV	RJ	4T10	fev-13	38%	100%	4.041	38	1	38.257	9.467
Doce Lar Conquista (Lot. Camargo fase 1)	GO	4T10	abr-11	100%	98%	7.554	11	152	76	1.520
Gardens II (Marquês de Lajes)	SP	4T10	abr-13	27%	100%	11.041	40	192	211	3.663
Green Valley - Lotes	SP	4T10	-	100%	100%	41.101	33	1	32.800	798
Green Valley - Residencial 3 ****	SP	4T10	mar-14	0%	0%	18.322	65	108	599	3.529
Harmonia - Fase 2	MT	4T10	abr-15	20%	94%	21.168	69	216	319	3.255
Ilha das Flores - Fase 2	GO	4T10	jul-12	50%	21%	2.817	6	46	131	2.130
Invent Joy (Novo Horizonte) - 2ª Fase	GO	4T10	fev-15	25%	8%	15.662	41	240	171	2.614
Invent Max	GO	4T10	fev-14	12%	71%	25.698	75	220	338	2.900
Jardins do Cerrado - Fase 2 - 2ª Etapa Casas	GO	4T10	mar-12	100%	9%	17.112	5	368	14	292
Mangaratiba Comercial - Sahy Village	RJ	4T10	abr-13	0%	0%	5.223	14	71	263	2.757
Mangaratiba Sahy Sul M2B2 - Aldeia dos Reis Ducado	RJ	4T10	nov-13	20%	27%	6.973	27	70	389	3.900
Mangaratiba Sahy Sul M2B3 - Aldeia dos Reis Principado	RJ	4T10	nov-13	17%	63%	5.356	22	40	557	4.162
Mangaratiba Sahy Sul MS2B - Aldeia dos Reis Condado	RJ	4T10	nov-13	15%	66%	8.179	40	215	185	4.850
Montreblant Rua Araguaia - L'Unité	RJ	4T10	fev-13	22%	98%	5.320	20	56	356	3.748
Quadra 10 - Vila Alpes	GO	4T10	nov-14	100%	0%	14.364	40	252	159	2.785
Rua K - Fase 2	GO	4T10	fev-14	33%	54%	4.108	12	66	186	3.008
San Lorenzo (Mateus Leme)	PR	4T10	dez-13	15%	54%	7.228	31	59	525	4.289
Tamboré - Área 17 (G, H, I)	SP	4T10	-	100%	100%	12.263	10	1	10.000	815
Tamboré 17 - Soho - Fase 1	SP	4T10	set-13	15%	41%	14.210	59	160	369	4.158
Update (Bosca)	RJ	4T10	jul-13	29%	50%	29.036	105	380	276	3.616
Urban Living (Cons. Brotero)	SP	4T10	jun-13	41%	100%	8.970	41	150	273	4.560
Urban Office (Cons. Brotero)	SP	4T10	jun-13	38%	100%	6.812	45	194	231	6.790
Younique - Comercial	PR	4T10	dez-13	28%	44%	1.800	9	1	9.000	5.000
Younique - Residencial	PR	4T10	dez-13	28%	44%	17.669	83	175	474	4.697
Astral - Ceilândia QNM33 (Sarkis)	DF	1T11	jun-13	30%	99%	8.305	31	144	215	3.733
Belfort Roxo - Carolina F - Fase 1	RJ	1T11	jun-12	15%	36%	20.448	46	432	106	2.250
Benjamin Constant (Campinas)	SP	1T11	set-13	27%	100%	4.574	27	96	281	5.903
Camargos e Eden - MCMV - Fase 2	GO	1T11	dez-11	99%	99%	16.370	26	326	80	1.588
Ettore Living (Ettore Ximenes I)	SP	1T11	ago-13	19%	100%	8.588	37	104	356	4.308
Home Design (Oiticica)	SP	1T11	dez-13	33%	100%	15.602	120	260	462	7.691
Hortolândia	SP	1T11	set-12	35%	91%	9.325	20	191	105	2.145
L'Adresse (Diogo Jácome)	SP	1T11	nov-13	61%	100%	5.722	64	54	1.185	11.185
Vivace - Q1 19 (Mirante)	DF	1T11	ago-14	24%	5%	32.872	95	504	188	2.890
Pirelli - Shopping - Fase 1	SP	2T11	-	100%	100%	29.743	135	1	135.000	4.539
One World (Corporate)	RJ	2T11	dez-14	40%	79%	7.116	64	10	6.484	8.994
One World (Matertrade Loja)	RJ	2T11	dez-14	40%	79%	1.910	20	14	1.471	10.471
One World (Matertrade Office)	RJ	2T11	jun-14	40%	79%	48.765	169	618	273	3.466
Wish	CO	2T11	dez-13	17%	33%	7.248	32	34	938	4.400
Blend (Fase1)	CO	2T11	fev-14	41%	65%	27.284	167	728	229	6.122
Spot - Av. Jacarandá LT. 20	CO	2T11	dez-13	35%	24%	10.605	62	298	206	5.799
Yes - Jâmil Name - Fase 1	CO	2T11	jun-14	12%	39%	20.771	69	294	234	3.317

Doce Lar Conquista - Fase 1 (Triunfo)	GO	2T11	fev-12	100%	98%	8.365	14	167	84	1.676
Doce Lar Conquista - Fase 2 (Triunfo)	GO	2T11	mai-12	99%	99%	8.330	14	167	84	1.677
Cadoro - Residencial	SP	3T11	nov-14	22%	88%	21.776	190	372	512	8.746
Cadoro - Comercial	SP	3T11	nov-14	22%	88%	16.730	176	491	358	10.499
Marquês Business Center (M. de São Vicente)	SP	3T11	mai-14	24%	17%	8.242	80	236	339	9.700
CNIO - Clube Náutico Itaipua	RJ	3T11	-	100%	100%	18.940	1	1	1	53
Ponta Negra (Maricá) - Terreno	RJ	3T11	-	0%	100%	3.109.861	57	1	57	19
Lagoa	RJ	3T11	mai-14	0%	0%	4.219	53	18	2.944	12.561
Largo do Bicão - Salas Comerciais	RJ	3T11	mai-14	13%	0%	6.645	38	242	158	5.750
Largo do Bicão - Lojas	RJ	3T11	mai-14	13%	0%	1.118	11	8	1.425	10.200
Boscardim - Ink Champagnat	PR	3T11	fev-14	0%	0%	8.396	45	225	198	5.300
QS 1 - Rua 212 - Pistão Sul (ORCA)	CO	3T11	mar-15	48%	0%	21.666	141	530	267	6.528
Jardins do Cerrado 5 - (Triunfo - Fase 1)	CO	3T11	set-12	0%	0%	23.156	50	290	101	2.150
Sahy - Gleba Norte I	RJ	3T11	jan-13	0%	0%	12.939	30	280	106	2.294
Piabetá - Fase 1	RJ	3T11	jan-13	1%	0%	18.056	41	362	113	2.271

ANEXO XIV

- Relatório da Agência de Classificação de Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Gaia Securitizadora S.A.

Série 2011-11

Relatório Analítico

Estrutura de Capital

Conteúdo		Classe/Série	Montante (BRLmi) ^b	Vencimento Final Legal*	Rating ^a	Reforço de Crédito (%)	Perspectiva
Estrutura de Capital	1	Série 2011-11	202,5	Mar/2024	AA-(bra)	0%	Estável
Resumo da Transação	1	Total da Emissão	202,5				
Fundamentos do Rating	1						
Sensibilidade do Rating	2						
Análise de Dados	2						
Transação e Estrutura Legal	2						
Partes da Transação	3						
Análise do Colateral	3						
Risco de Contrapartes	5						
Monitoramento	5						
Apêndice A: Brookfield Incorporações S.A. e Subsidiárias Envolvidas na Transação	6						
Apêndice B: Sumário da Transação	7						

Resumo da Transação

A 11ª série da quinta emissão de CRIs da Gaia Securitizadora é lastreada por duas Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), representativas de dois financiamentos à construção na modalidade de Cédula de Crédito Bancário (CCB) originados pelo Banco BTG Pactual S.A. (BTG Pactual) e concedidos a duas subsidiárias da Brookfield Incorporações S.A. (Brookfield, avaliada pela Fitch com o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA-(bra)') e com o IDR (*Issuer Default Rating* - Rating de Probabilidade de Inadimplência do Emissor) 'BB'. O volume da emissão será utilizado para financiamento de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas subsidiárias.

O rating atribuído reflete a esperada capacidade de pagamento pontual e integral do principal investido e de juros até o vencimento final da transação, em 2024. A 11ª série será corrigida monetariamente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescido de juros remuneratórios de 5,8% ao ano.

Fundamentos do Rating

Aval da Brookfield: As duas CCBs representativas dos financiamentos imobiliários possuem garantias fidejussórias, na forma de aval, prestadas pela Brookfield, controladora das subsidiárias devedoras.

Ausência de Garantias Reais: As CCIs não se beneficiam de garantia real imobiliária e não há reforço de crédito presente na estrutura da operação.

Casamento de Índices e Taxas: O fluxo de pagamentos das CCBs e o saldo devedor do CRI casam perfeitamente as taxas entre ativo (CCB) e passivo (CRI).

Analistas

Jayme Bartling
 +55-11-4504-2602
jayme.bartling@fitchratings.com

Juliana Ayoub
 +55-11-4504-2200
juliana.ayoub@fitchratings.com

Sensibilidade do Rating

A Fitch avalia o risco de crédito da Brookfield, avalista desta emissão, e da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (Brookfield SP) em 'AA-(bra)', com Perspectiva Estável. O rating atribuído à operação está diretamente relacionado ao da controladora. Portanto, caso haja alteração na classificação de risco de crédito da Brookfield, a mudança terá reflexo direto na operação. A atribuição de Perspectiva Estável para a transação também está relacionada à Perspectiva atribuída à Brookfield.

Análise de Dados

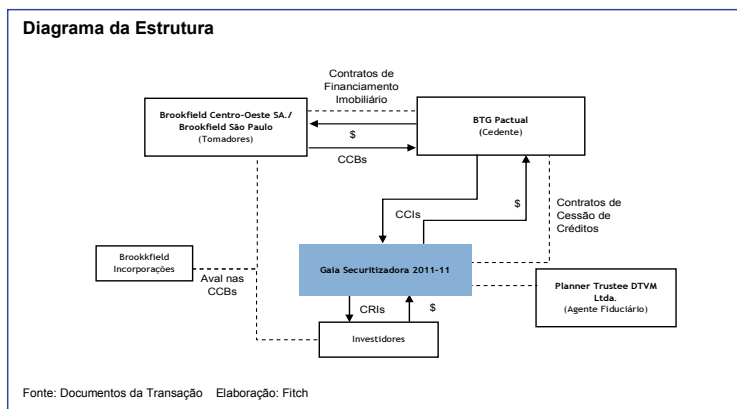
Modelagem, Aplicação de Critério e Adequação de Dados

A Fitch recebeu cópias do Termo de Securitização, do Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI e das CCBs. Também foram fornecidas à Fitch informações a respeito da projeção do fluxo de caixa dos projetos financiados com os recursos destes CRIs.

A operação casa perfeitamente o fluxo de pagamento de ativos e passivos. Não existe exposição a riscos de descasamento de taxas de juros.

A emissão foi analisada de acordo com a metodologia "Global Structured Finance Criteria", publicada pela Fitch em 4 de agosto de 2011. A análise considerou a capacidade do tomador de realizar os pagamentos de forma pontual e integral.

Transação e Estrutura Legal



A Gaia Securitizadora S.A. (Gaia) emitiu, em 15 de dezembro de 2011, a 11ª série da quinta emissão de CRIs, no montante total de BRL202,5 milhões. Os CRIs são lastreados por duas CCIs, referentes a duas CCBs, que representam financiamentos imobiliários concedidos pelo BTG Pactual à Brookfield SP e à Brookfield Centro-Oeste, ambas subsidiárias integrais da Brookfield, para construção de 23 empreendimentos residenciais.

Os recursos desta emissão serão utilizados de forma complementar ao financiamento dos projetos residenciais. Não há recursos provenientes da companhia para desenvolvimento e construção dos empreendimentos, exceto para as despesas de marketing e tributos que venham a incidir sobre as despesas do projeto.

Metodologia Aplicada

"Global Structured Finance Rating Criteria", 4 de agosto de 2011.

Para a 11ª série, foram emitidos 500 CRIs, além de um lote suplementar com 75 CRIs e um lote adicional com cem CRIs, totalizando BRL202,5 milhões. Cada CRI possui valor nominal unitário de BRL300 mil e prazo esperado de 4478 dias, com vencimento final em 19 de março de 2024. O capital será corrigido monetariamente pelo IPCA acrescido de juros remuneratórios

de 5,8% ao ano..

A amortização dos CRIs ocorrerá dois dias após o pagamento do lastro, em virtude da necessidade de um intervalo mínimo entre o recebimento dos créditos imobiliários pela emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRIs.

A exclusivo critério das empresas emitentes das CCBs, em janeiro de 2015, poderão solicitar repactuação das condições atuais com respeito a taxa de juros, período de capitalização e nova data de repactuação. Em seguida, os termos dos CRIs em circulação serão alterados para refletir as mesmas condições das CCBs. Para os investidores dos CRIs que não concordarem com as novas condições das CCBs, o investidor poderá vender o CRI e a Brookfield será obrigada a adquiri-lo. Na mesma data de repactuação, os investidores também poderão vender os CRIs para a Brookfield, independente da solicitação de alterações das condições desta emissão.

O regime fiduciário constituído permite a separação dos créditos lastro da operação dos demais ativos da Gaia. A estrutura contempla, ainda, a contratação da Planner Trustee DTVM Ltda. (Planner) como agente fiduciário da operação para representar os interesses dos investidores. A Planner assumirá a administração do patrimônio separado no caso de inadimplência da GaiaSec ou de esta entrar com pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou falência. Nesta hipótese, caberá aos investidores decidir sobre a liquidação da operação.

Devido à estrutura legal da operação, a Fitch acredita que a insolvência do originador/cedente do crédito ou da securitizadora não afetará a integridade dos CRIs ou das garantias neles constituídas, e que a Gaia será capaz de honrar os compromissos com os investidores. A Fitch solicitou e recebeu parecer legal da assessoria jurídica da transação, atestando, entre outros, a constituição de cessão de forma perfeita e acabada das CCI e a validade dos avais prestados pela Brookfield.

Partes da Transação

Função	Nome	Ratings	Perspectiva
Emissor	Gaia Securitizadora S.A.	NA	NA
Devedor 1	Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	AA-(bra)	Estável
Devedor 2	Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A.	NA	NA
Avalista	Brookfield Incorporações S.A.	AA-(bra)	Estável
Agente Fiduciário	Planner Trustee DTVM Ltda.	NA	NA
Agente de Recebimento	Banco Bradesco S.A.	F1+(bra)/ AAA(bra)	Estável
Originador/Cedente	Banco BTG Pactual S.A.	F1+(bra)/ AA(bra)	Estável

NA - Não Avaliada Fonte: Fitch Ratings

Esclarecimento

Em sua análise de crédito, a Fitch confia na opinião legal e/ou fiscal emitida pela assessoria jurídica da transação. A Fitch reforça que não presta aconselhamento legal e/ou fiscal e nem atesta que opiniões legais e/ou fiscais ou quaisquer outros documentos relacionados à transação ou à sua estrutura sejam suficientes para qualquer propósito. A nota ao final deste relatório esclarece que este documento não constitui consultoria legal, fiscal ou sobre a estruturação da operação por parte da Fitch e nem deve ser utilizado como tal. Caso os leitores deste relatório necessitem de aconselhamento legal, fiscal e/ou sobre a estruturação, eles devem procurar profissionais capacitados nas jurisdições relevantes.

Análise do Colateral

CCBs

Os CRIs são lastreados por duas CCBs, que possuem, em conjunto, saldo devedor de BRL202,5 milhões. As CCBs representam dois financiamentos imobiliários concedidos pelo BTG Pactual às subsidiárias da Brookfield. Os recursos desta emissão servirão para complementar o financiamento dos projetos residenciais.

Cada subsidiária será responsável pelo pagamento das CCBs com aval da Brookfield. A CCB

será corrigida monetariamente pelo IPCA, acrescido de juros remuneratórios de 5,8% ao ano, pagos anualmente.

Eventos de Vencimento Antecipado

A declaração de vencimento antecipado de uma ou mais CCBs será considerada Evento de Vencimento Antecipado dos CRI nos termos a seguir (entre outros):

- Recuperação judicial, falência ou liquidação do avalista e/ou de quaisquer de seus acionistas controladores;
- Protesto de títulos contra o emissor e/ou a avalista cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse BRL23,3 milhões;
- Não pagamento, na data de vencimento, de obrigações pecuniárias do emissor e/ou do avalista superior a BRL23,3 milhões;
- Ocorrência de qualquer alteração na composição societária que venha a resultar na perda, transferência ou alienação do controle acionário direto ou indireto do emissor e/ou do avalista desde que a alteração na composição societária resulte na saída do emissor e/ou do avalista do grupo econômico sob controle da Brookfield Asset Management Inc. (BAM), sem aprovação do credor;
- Descumprimento pelo emissor e/ou pelo avalista de obrigação pecuniária ou não pecuniária relacionada às CCBs não sanado no prazo de até três dias úteis;
- Não atendimento, pelo avalista, dos seguintes índices e limites financeiros:
 - (i) razão entre dívida e patrimônio líquido igual ou inferior a 0,8; e
 - (ii) razão entre soma do total de recebíveis mais imóveis a comercializar e soma de dívida líquida mais imóveis a pagar mais custos e despesas a apropriar igual ou maior a 1,50 ou menor que zero.
- Comprovação de inveracidade de qualquer declaração nas CCBs;
- Pagamento de outras obrigações, caso a Brookfield esteja em mora com qualquer obrigação pecuniária estabelecida nas CCBs, salvo o pagamento do dividendo mínimo obrigatório;
- Recompra de ações, no caso de a Brookfield estar inadimplente com as obrigações pecuniárias descritas nas CCB;
- Transformação da Brookfield e/ou das subsidiárias em sociedade limitada;
- Realização de redução de capital social da Brookfield e/ou da Brookfield SP e Brookfield Centro-Oeste com finalidade além da absorção de prejuízos, sem anuência do BTG Pactual;
- Reorganização societária envolvendo a Brookfield e/ou a Brookfield SP e Brookfield Centro-Oeste, sem anuência da Gaia que implique em (i) redução da classificação de risco da emissão ou da Brookfield; (ii) perda do controle acionário da Brookfield e/ou Brookfield SP e Brookfield Centro-Oeste que resulte na saída da Brookfield e/ou Brookfield SP e Brookfield Centro-Oeste ou de suas controladas do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc.; e (iii) descumprimento, pela Brookfield dos índices financeiros mencionados acima;
- Alteração do objeto social da Brookfield /ou Brookfield SP e Brookfield Centro-Oeste, salvo mantidas as atividades de incorporações imobiliárias, no Brasil/ exterior ou seja requerido por lei;
- Vencimento antecipado das CCBs.

Risco de Contrapartes

Gaia Securitizadora S.A.

A Gaia é uma securitizadora de créditos imobiliários independente, com foco nos segmentos residencial, corporativo e de shopping centers. A empresa está registrada na Comissão de Valores Imobiliários (CVM) desde julho de 2006, porém permaneceu em fase pré-operacional até 2008. Em março de 2009, a empresa foi comprada por executivos do mercado financeiro e se tornou operacional. A Gaia já emitiu mais de BRL4 bilhões em CRIs. A Fitch avaliou algumas de suas emissões e entende que a securitizadora possui profissionais com experiência no ramo. A estrutura da operação, que contempla a criação do regime fiduciário, e a presença do agente fiduciário também mitigam o eventual risco operacional da securitizadora para a operação.

Monitoramento

A Fitch acompanhará o desempenho desta operação de forma contínua até seu vencimento final. Este acompanhamento visa a assegurar que o Rating Preliminar atribuído continue refletindo, apropriadamente, o perfil de risco do CRI emitido.

A Fitch receberá relatórios em base semestral e anual sobre os pagamentos realizados pelas devedoras e respectivas amortizações nos CRIs. Estas informações serão fornecidas pelas partes da transação e analisadas mensalmente pela equipe da agência.

No decorrer do processo de monitoramento, caso a transação apresente performance aquém das expectativas iniciais no momento da atribuição do Rating Preliminar, a Fitch conduzirá uma revisão completa e quaisquer elementos e fatores serão apresentados e deliberados em comitê de rating. Se o desempenho da transação permanecer dentro das expectativas, a transação passará por revisão completa em base anual.

Os detalhes sobre o desempenho desta transação estarão disponíveis na área de monitoramento de Finanças Estruturadas da Fitch, em www.fitchratings.com.br.

Apêndice A: Brookfield Incorporações S.A. e Subsidiárias Envolvidas na Transação

A Brookfield é uma das cinco maiores incorporadoras do Brasil por lançamento de projetos e tem operado no setor há mais de trinta anos, tanto no segmento residencial quanto no comercial. Nos últimos três anos, por intermédio de aquisições, a companhia ampliou suas operações regionalmente e por segmento de renda, absorvendo a gestão e a experiência das companhias adquiridas. A Brookfield Incorporações conta com um sólido estoque de terrenos de BRL17,5 bilhões de Valor Geral de Vendas (VGV), que cobre cerca de quatro anos de lançamentos de projetos. A composição reflete a estratégia da companhia de diversificação de produtos.

Com base nos dados de setembro de 2011, a companhia é 40,62% indiretamente controlada pela Brookfield Asset Management Inc. (BAM, IDR (*Issuer Default Rating* – Rating de Probabilidade de Inadimplência do Emissor 'BBB'), gestora internacional que possui total de ativos superior a USD150 bilhões.

A Fitch atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA-(bra)' e o IDR em Moeda Local e Estrangeira 'BB' à Brookfield e à Brookfield SP. Os ratings da Brookfield refletem a forte capacidade de desempenho operacional e a melhora de sua estratégia de preservação de liquidez robusta. Seus ratings também contemplam a integração das operações da companhia, que inclui um sólido estoque de terrenos geograficamente diversificado; a forte estrutura acionária; e o suporte de capital do grupo controlador. A classificação considera, ainda, as margens operacionais e a velocidade de vendas, ambas em linha com as médias do setor; bem como o adequado perfil de dívida da companhia.

Os ratings são restringidos pela alta participação de dívida corporativa no perfil de dívida da empresa e pelo fluxo de caixa negativo das operações, que refletem a expansão. O desafio da companhia é aumentar o uso de linhas de crédito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), mais adequadas ao setor, e preservar suas medidas operacionais atuais no novo ciclo de crescimento sob uma crescente competição e pressão de custos de mão de obra e de matérias-primas.

Os ratings da Brookfield SP refletem os de sua controladora, a Brookfield, uma vez que se baseiam na posição consolidada desta e no controle de 100% da subsidiária, que opera como unidade regional, integrada à Brookfield Incorporações. A Fitch não atribuiu rating à Brookfield Centro-Oeste.

Os detalhes sobre a análise do risco de crédito da Brookfield estão disponíveis no site da Fitch (www.fitchratings.com.br).

Apêndice B: Sumário da Transação

Gaia Securitizadora S.A. ABS/Brasil

Estrutura de Capital

Classe/Série	Rating	Perspectiva	Montante (BRLmi)*	Reforço de Crédito(%)	Taxa de Juros (a.a.)	Frequência de Pagamento	Vencimento Final Legal	ISIN
2011-11	AA-(bra)	Estável	202,5	-	IPCA+5,8%	Anual	Mar/2024	BRGAIACR11B4

Informações Relevantes

Data de emissão	15 de dezembro de 2011	Participantes	
Pais/Ativo	Brasil / ABS	Emissor	Gaia Securitizadora S.A.
Pais/SPE	Brasil	Devedor 1	Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.
Estrutura	Pass-Through sem revolvência	Devedor 2	Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A.
Analistas	Jayne Bartling +55 (11) 4504-2602 Juliana Ayoub +55 (11) 4504-2200	Avalista	Brookfield Incorporações S.A.
		Agente Fiduciário	Planner Trustee DTVM Ltda.
		Agente de Recebimento	Banco Bradesco S.A.

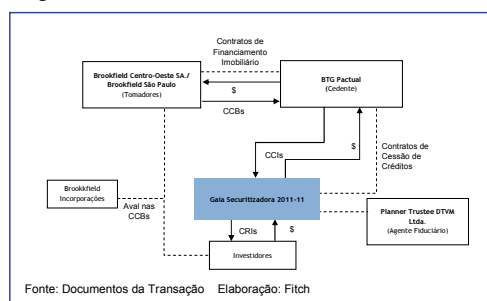
Fundamentos dos Ratings

Aval da Brookfield: As quatro CCBs representativas dos financiamentos imobiliários possuem garantias fidejussórias, na forma de aval, prestadas pela Brookfield, sendo controladora das subsidiárias devedoras.

Ausência de Garantias Reais: As CCBs não se beneficiam de garantia real imobiliária e não há reforço de crédito presente na estrutura da operação.

Casamento de Índices e Taxas: O fluxo de pagamentos das CCBs e o saldo devedor do CRI casam perfeitamente as taxas entre ativo (CCB) e passivo (CRI).

Diagrama da Estrutura



Os ratings acima foram solicitados pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação dos ratings.

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.COM. OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE, SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA".

Copyright © 2011 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. One State Street Plaza, NY, NY 10004. Telefone:

1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter seus ratings, a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e *underwriters* e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch executa uma pesquisa razoável das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, na medida em que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emitente esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir seus ratings, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e predições sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

As informações neste relatório são fornecidas "tal como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião se apoia em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhuma classificação é de responsabilidade exclusiva de um indivíduo, ou de um grupo de indivíduos. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser modificados ou retratados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe honorários de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e *underwriters* para avaliar os títulos. Estes honorários geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante o pagamento de uma única taxa anual. Tais honorários podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, a pesquisa da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

11. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010
- Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02022-2	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL GAIA SECURITIZADORA S/A	3 - CNPJ 07.587.384/0001-30
4 - NIRE 41300070130		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Pasteur, 463, 11º andar		2 - BAIRRO OU DISTRITO Batel		
3 - CEP 80250-080	4 - MUNICÍPIO Curitiba			5 - UF PR
6 - DDD 041	7 - TELEFONE 3074-0909	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -	10 - TELEX
11 - DDD 041	12 - FAX 3074-0938	13 - FAX -	14 - FAX -	
15 - E-MAIL adalberto@personaltrader.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME JOSÉ ADALBERTO DE OLIVEIRA FILHO				
2 - ENDEREÇO COMPLETO Av. Paulista, 1842 - 1º andar - conj 17			3 - BAIRRO OU DISTRITO Bela Vista	
4 - CEP 01310-923	5 - MUNICÍPIO São Paulo			6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3526-9032	9 - TELEFONE 3526-9011	10 - TELEFONE -	11 - TELEX 9631
12 - DDD -	13 - FAX -	14 - FAX -	15 - FAX -	
16 - E-MAIL adalberto@personaltrader.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2008	31/12/2008
2 - Penúltimo	01/01/2007	31/12/2007
3 - Antepenúltimo	01/01/2006	31/12/2006
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR BDO Trevisan Auditores Independentes		
		5 - CÓDIGO CVM 00210-0
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Orlando Octávio de Freitas Junior		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 084.911.368-78

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02022-2	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL GAIA SECURITIZADORA S/A	3 - CNPJ 07.587.384/0001-30
---------------------------	---	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 31/12/2008	2 31/12/2007	3 31/12/2006
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	360	158	32
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	360	158	32
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	45	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	45	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Pré-Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Securitização de Recebíveis Imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apresentado

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	------------------------------	-------------------------------

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 21/08/2009	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
1	Ativo Total	1	169	36
1.01	Ativo Circulante	1	10	1
1.01.01	Disponibilidades	0	10	1
1.01.02	Créditos	0	0	0
1.01.02.01	Clientes	0	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	1	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	0	159	35
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	0	159	35
1.02.02.01	Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	0	0	0
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	159	35

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
2	Passivo Total		169	36
2.01	Passivo Circulante	11	11	4
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	4
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	11	5	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	6	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	0	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	0	0	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	(10)	158	32
2.05.01	Capital Social Realizado	315	158	32
2.05.01.01	Capital Subscrito	360	0	0
2.05.01.02	Capital a Integralizar	(45)	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	(325)	0	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(166)	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(165)	0	0
3.06.03	Financeiras	(1)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(166)	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(166)	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(166)	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	315	158	32
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)		0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)	(0,52698)		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(167)	7	0
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	(166)	0	0
4.01.01.01	Prejuízo do Exercício	(166)	0	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(1)	7	0
4.01.02.01	Aumento em Outras Contas a Receber	(1)	0	0
4.01.02.02	Aumento(redução) em Contas a Pagar	(6)	6	0
4.01.02.03	Aumento em Impostos a Recolher	6	5	0
4.01.02.04	Aumento em Fornecedores	0	(4)	0
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	(124)	0
4.02.01	Aumento do Diferido	0	(124)	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	157	126	0
4.03.01	Integralização de Capital	157	126	0
4.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	(10)	9	0
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10	1	0
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	0	10	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020222-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	158	0	0	0	0	0	158
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	(158)	0	(159)
5.03	Saldo Ajustado	158	0	0	0	0	0	(1)
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	(166)	(166)
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	157	0	0	0	0	0	157
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	315	0	0	0	0	(325)	(10)

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Reapresentação Espontânea

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020222-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	32	0	0	0	0	0	32
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	32	0	0	0	0	0	32
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	126	0	0	0	0	0	126
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	158	0	0	0	0	0	158

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	10	0	0	0	0	0	10
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	10	0	0	0	0	0	10
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	22	0	0	0	0	0	22
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	32	0	0	0	0	0	32

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
6.01	Receitas	0	0	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	0	0	0
6.01.02	Outras Receitas	0	0	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	0	0	0
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	0	0	0
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	0	0	0
6.04	Retenções	0	0	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	0	0
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	0	0	0
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	157	0	0
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0
6.06.02	Receitas Financeiras	0	0	0
6.06.03	Outros	157	0	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	157	0	0
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	157	0	0
6.08.01	Pessoal	96	0	0
6.08.01.01	Remuneração Direta	96	0	0
6.08.01.02	Benefícios	0	0	0
6.08.01.03	F.G.T.S.	0	0	0
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	22	0	0
6.08.02.01	Federais	22	0	0
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	0	0	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	39	0	0
6.08.03.01	Juros	1	0	0
6.08.03.02	Aluguéis	0	0	0
6.08.03.03	Outras	38	0	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	0	0	0
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0
6.08.04.02	Dividendos	0	0	0
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	0	0	0
6.08.05	Outros	0	0	0

<u>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL</u>	<u>Divulgação Externa</u>	
<u>CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</u>		
<u>DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas</u>	<u>Legislação Societária</u>	
<u>EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS</u>	<u>DATA-BASE - 31/12/2008</u>	
<u>02022-2</u>	<u>GAIA SECURITIZADORA S/A</u>	<u>07.587.384/0001-30</u>
<u>12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA</u>		

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos o balanço patrimonial da Gaia Securitizadora S.A., levantado em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do passivo a descoberto, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendemos: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaia Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu passivo a descoberto, a demonstração dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Anteriormente, as demonstrações contábeis da Gaia Securitizadora S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram por nós examinadas, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos desse exercício, sobre as quais emitimos parecer, datado de 3 de março de 2008, sem ressalvas. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 31/12/2008

02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A 07.587.384/0001-30

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

5. A demonstração do fluxo de caixa correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparada em conexão com as demonstrações contábeis do exercício de 2008, foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 3, tomadas em conjunto.

São Paulo, 30 de março de 2009

Orlando Octávio de Freitas Júnior
Sócio-contador
CRC 1SP178871/O-4
BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições da legislação societária e normas pertinentes, submetemos à apreciação dos senhores acionistas o Relatório da Administração referente às atividades desenvolvidas pela GAIA SECURITIZADORA S.A., com registro na CVM de número 2022-2, durante os exercícios de 2007 e 2008, e as Demonstrações Financeiras correspondentes, acompanhadas dos Pareceres dos Auditores Independentes.

Em vista de que a Companhia encontra-se em fase pré-operacional, esta não apresentou atividades que possam ser consideradas como relevantes para os seus negócios.

Para os fins da Instrução CVM 381, de 14 de janeiro de 2003, esclarece-se que os Auditores Independentes não prestam outro serviço à GAIA SECURITIZADORA S.A., ou às suas sociedades controladas, controladoras e/ou coligadas, que não o de auditoria externa.

Curitiba, 30 de março de 2009.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

~~SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL~~
~~CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS~~
~~DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas~~ ~~Legislação Societária~~
~~EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS~~ ~~Data-Base - 31/12/2008~~

~~02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A~~ ~~07.587.384/0001-30~~

~~14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS~~

~~SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL~~ ~~Divulgação Externa~~
~~CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS~~
~~DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas~~ ~~Legislação Societária~~
~~EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS~~ ~~DATA-BASE - 31/12/2008~~

~~02022-2~~ ~~GAIA SECURITIZADORA S/A~~ ~~07.587.384/0001-30~~

~~14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS~~

GAIA SECURITIZADORA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007
(Valores expressos em milhares de reais)**

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Gaia Securitizadora S/A, constituída em 11 de setembro de 2005, teve seu registro na JUCEPAR em 29/07/2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários oriundos de originadores como construtoras e incorporadoras, emitindo e colocando junto ao mercado financeiro e de capitais, Certificados de Recebíveis Imobiliários e ainda a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

A Companhia encontra-se em fase pré-operacional e recebeu em 28 de julho deste ano o registro, como companhia aberta, de número 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam da Lei das Sociedades por Ações, associadas às normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, que incluem, entre outros pronunciamentos, as normas do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que altera alguns aspectos da Lei nº 6.404/76, alterada posteriormente pela Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008. Esses pronunciamentos visam principalmente à harmonização das práticas contábeis adotadas no Brasil com os padrões internacionais de contabilidade emanados pelo *International Accounting Standard Board* - IASB.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS Data-Base - 31/12/2008

02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A 07.587.384/0001-30

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 31/12/2008

02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A 07.587.384/0001-30

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em linha com as alterações da Lei nº 11.638 e a Medida Provisória nº 449, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu, ao longo do exercício de 2008, Pronunciamentos Técnicos que alteraram algumas práticas contábeis adotadas no Brasil. Dentre as alterações, destacamos aquelas que representam modificações em relação às práticas contábeis adotadas pela Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2007:

a. Demonstração do Fluxo de Caixa

O Pronunciamento Técnico CPC 3 substituiu nas demonstrações contábeis a Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa. A Companhia substituiu a apresentação desse demonstrativo nas demonstrações contábeis, inclusive de forma comparativa.

b. Demonstração do Valor Adicionado

O Pronunciamento Técnico CPC 9 delibera sobre a obrigatoriedade, por parte das companhias abertas, da elaboração e apresentação nas demonstrações contábeis da Demonstração do Valor Adicionado. A Companhia optou em elaborar a demonstração do valor adicionado correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

c. Ativo Intangível

O Pronunciamento Técnico CPC 4 estabelece regras para a constituição e manutenção de saldos em conta do ativo intangível, incluindo saldos que estavam registrados no ativo diferido. A Companhia analisou os impactos das alterações introduzidas pela nova Lei e concluiu como efeito principal o tratamento aplicado aos gastos pré-operacionais, que eram classificados no ativo diferido e passaram a ser alocados diretamente no resultado. O saldo incorrido até 31 de dezembro de 2007 foi reclassificado para prejuízos acumulados, no passivo a descoberto, conforme nota explicativa nº 4.

d. Demais alterações

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS Data-Base - 31/12/2008

02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A 07.587.384/0001-30

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 31/12/2008

02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A 07.587.384/0001-30

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Não têm efeito diretamente sobre as operações e demonstrações contábeis da Companhia.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia foram:

Disponibilidades

Estão representadas por depósitos bancários, avaliadas ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço patrimonial.

Demais passivos circulantes e exigíveis a longo prazo

São demonstrados pelos valores conhecidos ou exigíveis, acrescidos, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias e cambiais.

Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas são realizadas em condições normais daquelas praticadas com terceiros.

Apuração do resultado

As despesas são registradas conforme o período de competência.

4. (PASSIVO A DESCOBERTO) / PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 28 de março de 2008 ficou decidido em Assembléia Geral Extraordinária a subscrição de mais 160.000 (cem e sessenta mil) ações ordinárias, apresentando a

~~SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL~~
~~CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS~~
~~DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas~~ ~~Legislação Societária~~
~~EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS~~ ~~Data-Base - 31/12/2008~~

~~02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A~~ ~~07.587.384/0001-30~~

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS DATA-BASE - 31/12/2008

02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A 07.587.384/0001-30

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

seguinte composição acionária:

<u>Acionistas</u>	<u>%</u>	<u>Ações</u>
Fernando Marques De Marsilac Fontes	49,99%	179.964
Ricardo Binelli	49,99%	149.964
Luis Gustavo Deodato De Oliveira	0,01%	36
Edilberto Pereira	0,01%	36
Capital Subscrito	100%	360.000

Na data das demonstrações contábeis, o capital estava parcialmente integralizado, restando o montante de R\$ 45 a ser integralizado.

Ajustes de exercícios anteriores

Os gastos incorridos relacionados à organização e constituição da Companhia, e despesas gerais e administrativas incorridas após sua constituição, até 31 de dezembro de 2007, foram registrados como despesas pré-operacionais no ativo diferido. Em dezembro de 2008, a Companhia baixou os referidos gastos para prejuízos acumulados, no patrimônio líquido, em obediência à Lei nº 11.638/2007 e Medida Provisória 449/08, objetivando a convergência das normas contábeis brasileiras ao padrão contábil internacional.

5. CONTINGÊNCIAS

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devam estar registrados nas demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2008.

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

Em 31 de dezembro de 2008 e 2007, a Companhia não possuía operações que envolvessem instrumentos financeiros derivativos.



~~SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL~~
~~CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS~~
~~DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas~~ ~~Legislação Societária~~
~~EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS~~ ~~Data-Base - 31/12/2008~~

~~-~~

~~02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A~~ ~~07.587.384/0001-30~~

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

<u>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL</u>	<u>Divulgação Externa</u>
<u>CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</u>	
<u>DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas</u>	<u>Legislação Societária</u>
<u>EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS</u>	<u>DATA-BASE - 31/12/2008</u>

<u>02022-2</u>	<u>GAIA SECURITIZADORA S/A</u>	<u>07.587.384/0001-30</u>
----------------	--------------------------------	---------------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 11 de março de 2009 foi autorizada pelos Administradores a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's no montante de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais) pela Companhia por tempo indeterminado.

* * *

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2008

02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30
---------	-------------------------	--------------------

15.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

Obs: Trata-se de correção do texto e das datas mencionadas nas *Notas Explicativas*

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02022-2	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL GAIA SECURITIZADORA S/A	3 - CNPJ 07.587.384/0001-30
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	5
04	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	6
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	7
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	8
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	9
06	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	10
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	11
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	13
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	14
15	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	19

Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02022-2	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL GAIA SECURITIZADORA S/A	3 - CNPJ 07.587.384/0001-30
4 - NIRE 41300070130		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua do Rócio, 288 - Conj. 15 - 1º andar		2 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olimpia		
3 - CEP 04552-000	4 - MUNICÍPIO São Paulo		5 - UF SP	
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3113-4510	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -	10 - TELEX
11 - DDD -	12 - FAX -	13 - FAX -	14 - FAX -	
15 - E-MAIL carla.lobato@gaiasec.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Carla Cristina Cavalheiro Lobato				
2 - ENDEREÇO COMPLETO Rua do Rócio, 288 - conj. 15 - 1º andar		3 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olimpia		
4 - CEP 04552-000	5 - MUNICÍPIO São Paulo		6 - UF SP	
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3113-4510	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -	11 - TELEX
12 - DDD -	13 - FAX -	14 - FAX -	15 - FAX -	
16 - E-MAIL carla.lobato@gaiasec.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2009	31/12/2009
2 - Penúltimo	01/01/2008	31/12/2008
3 - Antepenúltimo	01/01/2007	31/12/2007
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR BDO Trevisan Auditores Independentes		5 - CÓDIGO CVM 00210-0
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Orlando Octávio de Freitas Junior		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 084.911.368-78

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02022-2	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL GAIA SECURITIZADORA S/A	3 - CNPJ 07.587.384/0001-30
---------------------------	---	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 31/12/2009	2 31/12/2008	3 31/12/2007
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	461	360	158
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	461	360	158
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	45	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	45	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1390 - Securitização de Recebíveis
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Securitização de Recebíveis Imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apresentado

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	------------------------------	-------------------------------

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 01/12/2010	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
1	Ativo Total	394.664	1	169
1.01	Ativo Circulante	26.573	1	10
1.01.01	Disponibilidades	9.769	0	10
1.01.01.01	Bancos conta Movimento	0	0	0
1.01.01.02	Bancos conta Fiduciária	5	0	0
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	108	0	0
1.01.01.04	Aplicações Financeiras Fiduciárias	9.656	0	0
1.01.02	Créditos	16.804	0	0
1.01.02.01	Clientes	0	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	16.804	0	0
1.01.02.02.01	Carteira de Recebíveis	16.795	0	0
1.01.02.02.02	Adiantamentos	8	0	0
1.01.02.02.03	Impostos a Recuperar	1	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	0	1	0
1.02	Ativo Não Circulante	368.091	0	159
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	368.067	0	0
1.02.01.01	Créditos Diversos	368.067	0	0
1.02.01.01.01	Carteira de Recebíveis	368.067	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	24	0	159
1.02.02.01	Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	24	0	0
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	159

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
2	Passivo Total	394.664	1	169
2.01	Passivo Circulante	15.800	11	11
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	3	11	5
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	6
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	15.797	0	0
2.01.08.01	Certificados de Recebíveis Imobiliários	15.794	0	0
2.01.08.02	Contas a Pagar	3	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	378.729	0	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	378.729	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	378.729	0	0
2.02.01.06.01	Certificados de Recebíveis Imobiliários	378.729	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	135	(10)	158
2.05.01	Capital Social Realizado	461	315	158
2.05.01.01	Capital Subscrito	461	360	0
2.05.01.02	Capital a Integralizar	0	(45)	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2009	4 -31/12/2008	5 -31/12/2007
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	(397)	(325)	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	71	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	46	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(4)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	42	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	42	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(113)	(166)	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(114)	(165)	0
3.06.03	Financeiras	1	(1)	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	1	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	0	(1)	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(71)	(166)	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(71)	(166)	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(71)	(166)	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	461	315	158
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)			0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)	(0,15401)	(0,52698)	

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	9.576	(167)	7
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	(71)	(166)	0
4.01.01.01	Prejuízo do Exercício	(71)	(166)	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	9.647	(1)	7
4.01.02.01	Aumento em Outras Contas a Receber	(16.803)	(1)	0
4.01.02.02	Aumento(redução) em Contas a Pagar	15.789	(6)	6
4.01.02.03	Aumento em Impostos a Recolher	(1)	6	5
4.01.02.04	Aumento em Fornecedores	0	0	(4)
4.01.02.05	Aumento no Realizável a Longo Prazo	(368.067)	0	0
4.01.02.06	Aumento no Exigível a Longo Prazo	378.729	0	0
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(24)	0	(124)
4.02.01	Aumento do Diferido	0	0	(124)
4.02.02	Aumento do Imobilizado	(24)	0	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	217	157	126
4.03.01	Integralização de Capital	146	157	126
4.03.02	Adiantamentos para Futuro Aum. Capital	71	0	0
4.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	9.769	(10)	9
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	0	10	1
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.769	0	10

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Reapresentação Espontânea

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020222-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	315	0	0	0	0	0	(10)
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	315	0	0	0	(325)	0	(10)
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	(71)	(71)
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	146	0	0	0	0	0	146
5.08.01	Ajuntamento para Aumento de Capital	146	0	0	0	0	0	146
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	72	0	0	0	0	0	72
5.11.01	Ajuntamento para Aumento de Capital	72	0	0	0	0	0	72
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	533	0	0	0	(396)	0	137

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020222-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	158	0	0	0	0	0	158
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	(159)	0	(159)
5.03	Saldo Ajustado	158	0	0	0	0	0	(1)
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	(166)	(166)
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	157	0	0	0	0	0	157
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	315	0	0	0	0	(325)	(10)

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Reapresentação Espontânea

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	32	0	0	0	0	0	32
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	32	0	0	0	0	0	32
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	126	0	0	0	0	0	126
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	158	0	0	0	0	0	158

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
6.01	Receitas	46	0	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	46	0	0
6.01.02	Outras Receitas	0	0	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(53)	0	0
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(53)	0	0
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	(7)	0	0
6.04	Retenções	0	0	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	0	0
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	(7)	0	0
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1	157	0
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0
6.06.02	Receitas Financeiras	1	0	0
6.06.03	Outros	0	157	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	(6)	157	0
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	(6)	157	0
6.08.01	Pessoal	54	96	0
6.08.01.01	Remuneração Direta	35	96	0
6.08.01.02	Benefícios	7	0	0
6.08.01.03	F.G.T.S.	1	0	0
6.08.01.04	Outros	11	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4	22	0
6.08.02.01	Federais	2	22	0
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	2	0	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7	39	0
6.08.03.01	Juros	0	1	0
6.08.03.02	Aluguéis	7	0	0
6.08.03.03	Outras	0	38	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	(71)	0	0
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0
6.08.04.02	Dividendos	0	0	0
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	(71)	0	0
6.08.05	Outros	0	0	0

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Gaia Securitizadora S.A., levantados em 31 de dezembro de 2009 e 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido(passivo a descoberto), dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaia Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2009 e 2008, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido(passivo a descoberto), a demonstração dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 26 de março de 2010

Orlando Octávio de Freitas Júnior
Sócio-contador
CRC 1SP178871/O-4
BDO Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Gaia Securitizadora SA ("GaiaSec") foi fundada em 2005, porém tornou-se operacional em meados de 2009, após a entrada dos novos sócios e executivos na empresa, com a missão: "Estruturar operações financeiras dentro dos segmentos de atuação, sempre de forma ágil e eficaz."

Seguimos nossos ideais, acreditamos que um bom ambiente de trabalho proporciona melhores resultados, porém o sucesso estará sempre baseado na força de vontade, na fé, na dedicação e na garra para atingir nossos objetivos, de forma que a vitória sempre será coletiva!

Nos aproximamos de pessoas com os mesmos valores e ideais, e que buscam, através de atitudes e exemplos, um mundo melhor, fortalecendo todos e preservando a nossa Mãe Terra (Gaia).

Histórico

O capital social da Emissora, no valor de R\$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais), é dividido em 461.000 (quatrocentos e sessenta e um mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Atualmente, não existem ações preferenciais emitidas pela Emissora.

Em 11 de março de 2009 ocorreu a troca do controle acionário da Emissora, tendo sido adquirida a totalidade das ações de sua emissão pelo Sr. João Paulo dos Santos Pacifico, CPF/MF nº 267.616.938-61, seu principal acionista, e pela Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, na proporção de 65,99 (sessenta e cinco e noventa e nove por cento) para o primeiro e de 33,99% (trinta e três e noventa e nove por cento) para a segunda, os quais, em ato subsequente, destinaram 36 (trinta e seis) ações para o Sr. Nelson Zanella dos Santos e 36 (trinta e seis) ações para o Sr. Sergio Venditti, enquanto conselheiros da Emissora, em atendimento ao disposto no artigo 146 da Lei nº 6.404/1976.

Desta forma, o Sr. João Paulo dos Santos Pacifico passou a titular 237.564 (duzentas e trinta e sete mil e quinhentas e sessenta e quatro) ações de emissão da Emissora e a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, 122.364 (cento e vinte e dois mil e trezentas e sessenta e quatro) ações, totalizando 359.928 (trezentas e cinquenta e nove mil e novecentas e vinte e oito) ações ordinárias, representativas de 99,98% (noventa e nove inteiros e noventa e oito décimos por cento) do total das ações ordinárias da Emissora. Com a aquisição das ações acima descritas, o Sr. João Paulo dos Santos Pacifico e a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato tornaram-se detentores de participação societária relevante no capital social total da Emissora.

Em Assembléia Geral Extraordinária e Reunião do Conselho de Administração realizadas concomitantemente em 11 de março de 2009, os Srs. Fernando Marques de Marsillac Fontes, Ricardo Binelli e Luis Gustavo Deodato de Oliveira foram destituídos de seus cargos no Conselho de Administração da Emissora, bem como também o foram os Srs. Luiz Fernando Gonçalves Hurel

02022-2

GAIA SECURITIZADORA S/A

07.587.384/0001-30

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

e José Adalberto de Oliveira Filho da Diretoria da Emissora, sendo eleitos os acionistas João Paulo dos Santos Pacífico, CPF/MF nº 267.616.938-61 para o cargo de Presidente do Conselho de Administração, Nelson Zanella dos Santos, CPF/MF nº 205.914.628-34 para o cargo de Vice Presidente do Conselho de Administração e Sergio Venditti, CPF/MF nº 529.896.748-53 para o cargo de Conselheiro do Conselho de Administração, e ainda, o Sr. João Paulo Pacífico foi eleito para o cargo de Diretor Presidente da Emissora, e o cargo de Diretora de Relações com Investidores da Emissora foi atribuído à Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato, CPF/MF nº 245.976.618-16, com mandato de 2 (dois) anos, na forma do artigo 16 do Estatuto Social da Emissora.

Em 19 de agosto de 2009, conforme Assembleia Geral Extraordinária ocorreu o aumento de capital totalizando 461.000 (quatrocentas e sessenta e uma) ações, sendo que a Sra. Carla Cristina Cavalheiro Lobato passou a deter 156.704 (cento e cinquenta e seis mil e setecentos e quatro) ações e o Sr. João Paulo dos Santos Pacífico passou a deter 304.224 (trezentos e quatro mil, duzentos e vinte e quatro) ações.

Negócios

Nos primeiros meses de operações, a GaiaSec estruturou e emitiu CRI em montante superior a R\$ 400 milhões. Em se considerando as ofertas públicas registradas no âmbito da Instrução CVM 400 no segundo semestre de 2009, a GaiaSec atingiu a segunda colocação dentre as securitizadoras de créditos imobiliários.

Em 10 de agosto de 2009, a GaiaSec realizou a sua primeira emissão de CRI, obtendo o rating AAA(bra) pela Fitch Ratings.

Em 09 de setembro de 2009, a GaiaSec realizou a sua segunda emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com recebíveis cedidos por sociedades controladas pela Brookfield Incorporações S.A., uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil, e obteve a classificação de rating AA+(bra), também pela Fitch Ratings. Entre os meses de novembro e dezembro a GaiaSec realizou mais cinco emissões de CRI.

Nestes primeiros meses de vida, GaiaSec realizou operações com importantes instituições do mercado financeiro de capitais do país.

Agradecimentos

Agradecemos a todos que acreditaram no nosso trabalho, sem eles não seríamos nada, e prometemos buscar superar cada vez mais a expectativa de todos, e atingir os nossos objetivos.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa
Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30
---------	-------------------------	--------------------

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

GAIA SECURITIZADORA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Valores expressos em milhares de reais)**

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Gaia Securitizadora S/A, constituída em 11 de setembro de 2005, teve seu registro na JUCEPAR em 29/07/2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários oriundos de originadores como construtoras e incorporadoras, emitindo e colocando junto ao mercado financeiro e de capitais, Certificados de Recebíveis Imobiliários e ainda a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

A Companhia recebeu em 28 de julho de 2006 o registro, como companhia aberta, de número 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios

Em AGE realizada em 11 de março de 2009 a Companhia alterou o endereço da sede social, transferindo-se para São Paulo.

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 11 de março de 2009 foi autorizada pelos Administradores a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's no montante de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais) pela Companhia por tempo indeterminado.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração das demonstrações financeiras de 2008, a Securitizadora adotou pela primeira vez as alterações da legislação societária introduzidas pela Lei nº 11.638 aprovada em 28 de dezembro de 2007, com as respectivas modificações introduzidas pela Medida Provisória nº 449 de 3 de dezembro de 2008.

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97 e instrução CVM 480/2009, as empresas securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as demonstrações financeiras da Securitizadora incluem os saldos relativos à Gaia Securitizadora S.A. bem como os saldos relativos ao projeto.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Na preparação das demonstrações financeiras da Securitizadora, foram eliminados os saldos das contas patrimoniais e as receitas e despesas mantidas entre a Gaia Securitizadora S.A. e o projeto.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

Apuração do resultado

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros incluem depósitos bancários, aplicações financeiras, cédulas de créditos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e outros recebíveis, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito abaixo:

Instrumentos mantidos até o vencimento

Se a Securitizadora tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos de dívida, esses são classificados como mantidos até o vencimento. Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

Instrumentos disponíveis para venda

Os investimentos da Securitizadora em instrumentos de patrimônio e de certos ativos relativos a instrumentos de dívida são classificados como disponíveis para venda. Posteriormente ao reconhecimento inicial, são avaliadas pelo valor justo e as suas flutuações, exceto reduções em seu valor recuperável, e as diferenças em moeda estrangeira destes instrumentos, são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários. Quando um investimento deixa de ser reconhecido, o ganho ou perda acumulada no patrimônio líquido é transferido para resultado.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Securitizadora gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Securitizadora. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Empréstimos e recebíveis e passivo financeiro não mensurado ao valor justo

São mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável, se aplicável. As Carteiras de Recebíveis Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários enquadram-se nesta categoria e estão registrados pelo valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do exercício, as quais não são incorporadas ao resultado e ao patrimônio da Securitizadora, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço.

4. RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Referem-se a contrato de cessão de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário. As principais características desses recebíveis são as seguintes:

Foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos,

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora. Foram adquiridos mediante escritura particular de cessão, sem garantia flutuante, com prazo final de vencimento até o ano de 2038, estando sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M acrescidas de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a.

	31.12.2009		30.09.2009	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Recebíveis Imobiliários	16.795	368.067	8.823	102.232

5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI

Referem-se à operação de captação de recursos junto ao mercado financeiro, por meio de título de emissão da própria Securitizadora, com prazo final de vencimento até o ano 2038, sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M, acrescidos de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a.. Os CRIs emitidos têm como lastro os Recebíveis Imobiliários adquiridos pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

	31.12.2009		30.09.2009	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Certificados de Recebíveis Imobiliários	14.245	378.729	8.823	102.232
Superveniências Financeiras	1.549	-	1.177	-
	15.794	378.729	10.000	102.232

Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, os registros contábeis da operação de securitização vêm sendo mantidos de forma segregada e, para fins dessas informações estão consolidados. Os saldos individuais relativos a essa operação, estão demonstrados a seguir:

02022-2 GAIA SECURITIZADORA S/A 07.587.384/0001-30

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Ativo

Bancos	9.661	1.177
Recebíveis Imobiliários	<u>384.862</u>	<u>110.455</u>
	<u>394.523</u>	<u>111.632</u>

Passivo

Certificados de Recebíveis Imobiliários	392.974	110.455
Superveniências Financeiras (1)	<u>1.549</u>	<u>1.177</u>
	<u>394.523</u>	<u>111.632</u>

(1) Representa a diferença entre o valor de aquisição das CCI e o valor de emissão dos CRI, líquido das despesas incorridas pelo projeto até a presente data, retido pela Securitizadora com a finalidade de subsidiar os custos operacionais do projeto. Na liquidação da operação, o valor apurado como superveniência constituirá uma receita da Securitizadora e, caso ao final da operação, seja apurada uma insuficiência financeira, esse valor deverá ser assumido pela Securitizadora, que reconhecerá a despesa em seus livros neste momento.

6. OUTROS

Descrição	31.12.2009	30.09.09
Contas a pagar	<u>6</u>	<u>4</u>
	<u>6</u>	<u>4</u>

A rubrica de Adiantamento para futuro aumento de capital refere-se a recursos obtidos de sócios controladores, que serão utilizados em futuras integralizações de capital. Em 31 de dezembro de 2009 esses recursos foram classificados no patrimônio líquido.

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em 10 de março de 2009 alterou-se a totalidade dos acionistas, sendo que a nova composição acionária é a que segue:

<u>Acionistas</u>	<u>%</u>	<u>Ações</u>
João Paulo dos Santos Pacífico	65,99%	304.224
Carla Cristina Cavalheiro Lobato	33,99%	156.704
Nelson Zanella dos Santos	0,01%	36
Sergio Venditti	0,01%	36
Capital Subscrito	<u>100%</u>	<u>461.000</u>

Em AGE de 19 de agosto de 2009 o capital foi aumentado para R\$ 461, mediante utilização de adiantamentos efetuados pelos acionistas, ficando totalmente integralizado.

8. CONTINGÊNCIAS

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2009.

9. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

Em 31 de dezembro de 2009, a Companhia não possuía operações que envolvessem instrumentos financeiros derivativos.

* * *

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa
Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02022-2	GAIA SECURITIZADORA S/A	07.587.384/0001-30
---------	-------------------------	--------------------

15.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

Eliminação das marcas de revisão no Parecer dos Auditores.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02022-2	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL GAIA SECURITIZADORA S/A	3 - CNPJ 07.587.384/0001-30
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	6
04	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	7
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009	8
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	9
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	10
06	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	11
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	12
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	13
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	16
15	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	22

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Dados da Empresa	
Composição do Capital	1
DFs Individuais	
Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Fluxo de Caixa	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	6
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	7
DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008	8
Demonstração do Valor Adicionado	9
Relatório da Administração	11
Notas Explicativas	13
Pareceres e Declarações	
Parecer dos Auditores Independentes	26
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	27
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	28

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2010
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	532
Preferenciais	0
Total	532
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	706	141	1
1.01	Ativo Circulante	685	117	1
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	550	108	0
1.01.03	Contas a Receber	79	8	0
1.01.03.01	Clientes	79	0	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	8	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	56	1	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	56	1	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	0	1
1.02	Ativo Não Circulante	21	24	0
1.02.03	Imobilizado	21	24	0
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	21	24	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	706	141	1
2.01	Passivo Circulante	173	6	11
2.01.02	Fornecedores	0	3	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	3	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	143	3	11
2.01.05	Outras Obrigações	30	0	0
2.01.05.02	Outros	30	0	0
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	30	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	533	135	-10
2.03.01	Capital Social Realizado	532	461	315
2.03.02	Reservas de Capital	0	71	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	71	0
2.03.04	Reservas de Lucros	1	0	0
2.03.04.01	Reserva Legal	1	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-397	-325

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	706	46	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-69	-4	0
3.03	Resultado Bruto	637	42	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-122	-114	-165
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-122	-114	-165
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	515	-72	-165
3.06	Resultado Financeiro	14	1	-1
3.06.01	Receitas Financeiras	16	1	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-2	0	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	529	-71	-166
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-102	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	427	-71	-166
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	427	-71	-166
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	442	-85	-167
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	430	-71	-166
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	12	-14	-1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-24	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	217	157
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	442	108	-10
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	108	0	10
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	550	108	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	461	71	0	-387	0	135
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461	71	0	-387	0	135
5.04	Transações de Capital com os Sócios	71	-71	0	-29	0	-29
5.04.01	Aumentos de Capital	71	-71	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-29	0	-29
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	427	0	427
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	427	0	427
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1	-1	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1	-1	0	0
5.07	Saldos Finais	532	0	1	0	0	533

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	315	0	0	-325	0	-10
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	315	0	0	-325	0	-10
5.04	Transações de Capital com os Sócios	146	71	0	0	0	217
5.04.01	Aumentos de Capital	146	71	0	0	0	217
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-72	0	-72
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-72	0	-72
5.07	Saldos Finais	461	71	0	-397	0	135

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	158	0	0	0	0	158
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-159	0	-159
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	158	0	0	-159	0	-1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	157	0	0	0	0	157
5.04.01	Aumentos de Capital	157	0	0	0	0	157
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-166	0	-166
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-166	0	-166
5.07	Saldos Finais	315	0	0	-325	0	-10

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.01	Receitas	706	46	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	706	46	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-134	-53	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-15	0	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-119	-53	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	572	-7	0
7.04	Retenções	-3	0	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3	0	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	569	-7	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16	1	157
7.06.02	Receitas Financeiras	16	1	0
7.06.03	Outros	0	0	157
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	585	-6	157
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	585	-6	157
7.08.01	Pessoal	0	54	96
7.08.01.01	Remuneração Direta	0	35	96
7.08.01.02	Benefícios	0	7	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	0	1	0
7.08.01.04	Outros	0	11	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	155	4	22
7.08.02.01	Federais	134	2	22
7.08.02.02	Estaduais	21	0	0
7.08.02.03	Municipais	0	2	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2	7	39
7.08.03.01	Juros	2	0	1
7.08.03.02	Aluguéis	0	7	0
7.08.03.03	Outras	0	0	38
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30	-71	0
7.08.04.02	Dividendos	30	0	0

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	-71	0
7.08.05	Outros	398	0	0

Relatório da Administração

A Gaia Securitizadora SA (“GaiaSec”) foi fundada em 2005, porém tornou-se operacional em meados de 2009, após a entrada dos novos sócios e executivos na empresa, com a missão: “Estruturar operações financeiras dentro dos segmentos de atuação, sempre de forma ágil e eficaz.”

Seguimos nossos ideais, acreditamos que um bom ambiente de trabalho proporciona melhores resultados, porém o sucesso estará sempre baseado na força de vontade, na fé, na dedicação e na garra para atingir nossos objetivos, de forma que a vitória sempre será coletiva!

Nos aproximamos de pessoas com os mesmos valores e ideais, e que buscam, através de atitudes e exemplos, um mundo melhor, fortalecendo todos e preservando a nossa Mãe Terra (Gaia).

O Ano de 2010

O ano de 2010 foi o primeiro integral completado pela GaiaSec. Após a boa performance dos primeiros 6 meses de operação no ano de 2009, a empresa iniciou 2010 com os seguintes objetivos:

1. trabalhar com os principais bancos de investimento e construtoras do país
2. ganhar market share, sem sacrificar margem
3. desenvolver estruturas inovadoras
4. formar a equipe

Ações Realizadas:

1. A GaiaSec atuou com os principais bancos de investimento do país, atuantes no mercado imobiliário. Emitimos e estruturamos CRI para o BTG Pactual, Banco Fator, Itaú BBA, Bradesco BBI e Banco do Brasil Banco de Investimentos, dentre outros.
 2. Nossas emissões no ano totalizaram 1,8 bilhões de reais, em 14 operações. Fomos a segunda maior securitizadora do país em termos das emissões no âmbito da Instrução CVM 400.
 3. Realizamos operações inovadoras no segmentos de shopping center e residencial. Sendo dois processos de book building.
 4. Ampliamos nosso quadro de colaboradores, sendo contratadas pessoas com larga experiência no mercado de securitização.
 5. Dois dos quatro CRIs mais negociados no mercado secundário em 2010 são de emissão da GaiaSec. Ótima performance, considerando que o estoque de CRIs no mercado tem mais de 10 anos e os da GaiaSec, na média menos de 1 ano.
 6. Com um ano e meio de operações, a GaiaSec já é a quarta maior securitizadora da história, tanto em volume como em número de emissões.
-

Relatório da Administração**Histórico**

Em 24 de Agosto de 2010 foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária “AGE” em que houve um aumento do capital social no valor de R\$ 70.700,00 (setenta mil e setecentos reais) passando este, portanto, de R\$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais) para R\$ 531.700,00 (quinhentos e trinta e um mil e setecentos reais), mediante a emissão de 70.700 (setenta mil e setecentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em tudo idênticas àquelas já existentes.

Em 2010, a Synepar Participações passou a deter quase a totalidade das ações da Companhia. Conforme demonstrado abaixo:

	%	Ações
Synepar Participações Ltda	99,97%	531.628
Outros	0,03%	72
Capital Subscrito	100%	531.700

Agradecimentos

Agradecemos a todos os clientes e investidores que acreditaram e acreditam em nós. Agradecemos o empenho e dedicação de todos que em 2010 participaram e trabalharam para que os trabalhos decorressem com maior qualidade que é um dos nossos princípios, nos comprometemos a manter o mesmo nível de satisfação para os clientes e investidores e de nossos colaboradores sempre com muita transparência, justiça e profissionalismo.

Notas Explicativas

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Gaia Securitizadora S/A, constituída em 11 de setembro de 2005, teve seu registro na JUCEPAR em 29/07/2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários oriundos de originadores como construtoras e incorporadoras, emitindo e colocando junto ao mercado financeiro e de capitais, Certificados de Recebíveis Imobiliários e ainda a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

A Companhia recebeu em 28 de julho de 2006 o registro, como companhia aberta, de número 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios

Em Assémblea Geral Extraordinária realizada em 11 de março de 2009, a Companhia alterou o endereço da sede social, transferindo-se para São Paulo.

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 11 de março de 2009 foi autorizada pelos Administradores a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's no montante de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais) pela Companhia por tempo indeterminado.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam da Lei das Sociedades por Ações, associadas às normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, que incluem, entre outros pronunciamentos, as normas do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

A Companhia preparou suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis após adoção integral das novas normas contábeis. A Administração da Companhia entende que não há efeitos relativos aos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Moeda funcional e moeda de apresentação

Conforme definições do CPC nº 02, essas demonstrações contábeis são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações contábeis apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Notas Explicativas

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

Classificação contábil

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após 12 meses da data do balanço são considerados como de longo prazo.

Caixa e equivalentes de caixa

Estão representadas por depósitos bancários, avaliadas ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço patrimonial.

Ativo circulante

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição ou formação, deduzido de depreciação ou amortização calculada pelo método linear com base em taxas que levam em conta a vida útil estimada dos bens.

Passivos circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

Estimativas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se utilize de premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas, incluem a definição provisória para crédito de liquidação duvidosa, imposto de renda diferido, provisão para contingências, valorização de instrumentos financeiros derivativos ativos e passivos. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a possíveis imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros incluem depósitos bancários, aplicações financeiras, cédulas de créditos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e outros recebíveis, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Notas Explicativas

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito abaixo:

- *Instrumentos mantidos até o vencimento*

Se a Securitizadora tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos de dívida, esses são classificados como mantidos até o vencimento. Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

- *Instrumentos disponíveis para venda*

Os investimentos da Securitizadora em instrumentos de patrimônio e de certos ativos relativos a instrumentos de dívida são classificados como disponíveis para venda. Posteriormente ao reconhecimento inicial, são avaliadas pelo valor justo e as suas flutuações, exceto reduções em seu valor recuperável, e as diferenças em moeda estrangeira destes instrumentos, são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários. Quando um investimento deixa de ser reconhecido, o ganho ou perda acumulada no patrimônio líquido é transferido para resultado.

- *Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Securitizadora gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Securitizadora. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

- *Empréstimos e recebíveis e passivo financeiro não mensurado ao valor justo*

São mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável, se aplicável. As Carteiras de Recebíveis Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários enquadram-se nesta categoria e estão registrados pelo valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do exercício, as quais não são

Notas Explicativas

incorporadas ao resultado e ao patrimônio da Securitizadora, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

Apuração do resultado

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

Lucro por ação

O lucro por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data dos balanços.

Demonstração do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, uma vez que a Companhia não apurou registros contábeis de outros resultados abrangentes, sejam receitas ou despesas, diferentes daqueles que já estão apresentados nas demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis conforme BRGAAP aplicável as companhias abertas.

Notas Explicativas
4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Aplicações financeiras	550	109
	<u>550</u>	<u>109</u>

As aplicações permitem o resgate imediato sem encargos por antecipação. O valor resgatado é equivalente ao valor aplicado adicionado dos rendimentos líquidos de impostos até o momento do resgate.

5. CONTAS A RECEBER

<u>Descrição</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Clientes (a)	4	-
Despesas reembolsáveis (b)	75	-
	<u>79</u>	<u>-</u>

(a) Refere-se a saldo de nota fiscal recebida a menor, que será recebida no próximo faturamento.

(b) Referem-se a despesas de responsabilidade do patrimônio separado, pagas pela conta operacional, que são reembolsadas regularmente.

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

<u>Descrição</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Imposto de Renda	40	-
Contribuição Social	16	-
Outros	-	1
	<u>56</u>	<u>1</u>

Referem-se a impostos recolhidos por estimativa a serem compensados com o passivo na elaboração da DIPJ/2010.

Notas Explicativas
7. OBRIGAÇÕES FISCAIS

<u>Descrição</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pis a recolher (a)	3	0
Cofins a recolher (a)	17	1
ISS a recolher (a)	21	2
Imposto de renda (b)	69	0
Contribuição social (b)	33	0
	<u>143</u>	<u>3</u>

(a) Valores recolhidos no mês subsequente.

(b) Provisões que serão compensadas com o ativo (impostos a recuperar) quando da elaboração da DIPJ.

8. DIVIDENDOS DISTRIBUIR

O saldo em 31 de dezembro de 2010 é representado pelos dividendos propostos pela Administração, que serão submetidos a Assembléia Geral.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Capital social

Em 10 de março de 2009 alterou-se a totalidade dos acionistas, sendo que a nova composição acionária é a que segue:

<u>Acionistas</u>	<u>%</u>	<u>Ações</u>
Synepar Participações Ltda	99,97%	531.628
Outros	0,03%	72
Capital subscrito	<u>100%</u>	<u>531.700</u>

Em Assembleia Geral Extraordinária de 24 de agosto de 2010 o capital foi aumentado para R\$ 532, mediante utilização de adiantamentos efetuados pelos acionistas, ficando totalmente integralizado.

Reservas

A Companhia está autorizada a apropriar, no mínimo, 5% do lucro líquido anual para reserva legal, sendo limitada a 20% do capital social.

Notas Explicativas

Adiantamento para futuro aumento de capital

A rubrica de Adiantamento para futuro aumento de capital refere-se a recursos obtidos de sócios controladores, que serão utilizados em futuras integralizações de capital.

10. CONTINGÊNCIAS

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2010 e 2009.

11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

Instrumentos financeiros

As transações financeiras existentes envolvem ativos e passivos usuais e pertinentes à sua atividade econômica, particularmente aplicações financeiras com vencimentos a curto prazo e contas a pagar. Essas transações são apresentadas no balanço pelos valores de custo, acrescidas das respectivas apropriações de receitas e despesas que, tendo em vista a natureza das transações e os seus períodos de vencimento, se aproximam dos valores de mercado.

Instrumentos financeiros derivativos

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2010, a Companhia não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

12. GESTÃO DE RISCOS

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco que surge da possibilidade de prejuízo resultante do não recebimento, de terceiros, dos valores contratados.

O caixa da Companhia é investido em títulos de renda fixa ou em depósitos bancários. Esses investimentos estão sujeitos a risco de crédito. Em 31 dezembro de 2010, a Companhia possuía R\$ 550 (2009 - 108) em aplicações em instituições financeiras brasileiras.

Risco de mercado acionário

A Companhia pode investir em participações de companhias de capital aberto em bolsa de valores e por isso estará exposta à volatilidade desse mercado. Em 31

Notas Explicativas

dezembro de 2010, a Companhia não possuía participações em empresas listadas em bolsa de valores.

Risco de taxa de juros

O caixa da Companhia é investido em Certificados de Depósito Bancário (“CDBs”), indexados a taxas de juros, portanto variações na taxas de mercado podem afetar o fluxo de caixa da Companhia.

Notas Explicativas
13. BALANÇO FIDUCIÁRIO

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
<u>Ativo circulante</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	17.342	9.661
CRI 1	3.171	3.818
CRI 2	21.156	7.011
CRI 3	3.656	2.297
CRI 4	4.234	3.669
CRI 5	2.801	-
CRI 7	4.887	-
CRI 10	10.052	-
CRI 11	38.493	-
<u>Ativo não circulante</u>		
CRI 1	15.911	19.626
CRI 2	37.188	71.885
CRI 3	14.288	16.269
CRI 4	7.671	14.674
CRI 5	8.384	-
CRI 6	112.925	-
CRI 7	12.906	-
CRI 8	93.728	-
CRI 9	58.043	-
CRI 10	96.546	-
CRI 11	119.693	-
CRI 12	228.640	-
CRI FCVS	-	245.613
<u>Total do ativo</u>	<u>911.715</u>	<u>394.523</u>
<u>Passivo circulante</u>		
Contas a pagar (a)	73.583	15.794
<u>Passivo não circulante</u>		
Contas a pagar (a)	838.132	378.729
<u>Total do passivo</u>	<u>911.715</u>	<u>394.523</u>

(a) Representa os valores a pagar aos investidores, responsáveis pela aquisição dos CRI.

Notas Explicativas
14. RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Descrição	31.12.2010		31.12.2009	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Recebíveis Imobiliários	88.450	805.924	16.795	368.067

Referem-se a contrato de cessão de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

Foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora. Foram adquiridos mediante escritura particular de cessão, sem garantia flutuante, com prazo final de vencimento até o ano de 2038, estando sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M acrescidas de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a.

15. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

	31.12.2010		31.12.2009	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Certificados de Recebíveis Imobiliários	73.583	838.132	15.794	378.729

Referem-se à operação de captação de recursos junto ao mercado financeiro, por meio de título de emissão da própria Securitizadora, com prazo final de vencimento até o ano 2038, sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M, acrescidos de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a.

Notas Explicativas

Os CRIs emitidos têm como lastro os Recebíveis Imobiliários adquiridos pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, os registros contábeis da operação de securitização vêm sendo mantidos de forma segregada e não são incorporados ao resultado nem ao patrimônio da Sociedade por se constituírem em patrimônio separado.

16. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ACERCA DA EMISSÃO DE CRI

Conforme previsto no artigo 3º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, apresentamos a seguir os dados relativos a:

Aquisições¹:

01/10/2010 - 4ª Emissão - 15ª Série
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 17.755.000,00
07/10/2010 - 4ª Emissão - 11ª Série
CRI Financiamento Shopping
R\$ 103.224.615,19
23/11/2010 - 4ª Emissão - 12ª, 13ª e 14ª Séries
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 21.499.265,68
19/11/2010 - 4ª Emissão - 17ª e 18ª Séries
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 90.000.000,00
26/11/2010 - 4ª Emissão - 19ª Série
CRI Créditos Imobiliários Corporativos
R\$ 228.000.000,00
14/12/2010 - 4ª Emissão - 16ª Série
CRI Lastro Corporativo Imobiliário
R\$ 300.000.000,00

Notas Explicativas

23/12/2010 - 4ª Emissão - 20ª Série
CRI FCVS
R\$ 46.634.385,00
10/07/2010 - 4ª Emissão - 7ª e 8ª Séries
CRI Financiamento de Shopping
R\$ 102.321.065,00
09/03/2010 - 2ª Emissão - 6ª e 7ª Séries
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 85.785.306,45
11/05/2010 - 4ª Emissão - 9ª e 10ª Séries
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 158.590.993,00
05/05/2010 - 4ª Emissão - 6ª Série
CRI Financiamento de Shopping
R\$ 35.014.000,00
10/03/2010 - 4ª Emissão - 5ª Série
CRI Financiamento de Shopping
R\$ 53.359.316,00

Retrocessão:

Não houve retrocessões no período.

Inadimplência:

O cálculo do percentual de inadimplência foi calculado da seguinte forma:

$$\% \text{ Inadimplência} = \frac{\sum SD \text{ Créditos Inadimplentes}}{\sum SD \text{ CRI}} \times 100$$

sendo:

SD Créditos Inadimplentes: o somatório do saldo devedor total dos créditos imobiliários com atraso superior a 90 dias.

SD CRI: somatório do saldo devedor dos CRI no mês de referência.

No período o % de inadimplência foi de 0,5%.

Notas Explicativas

ⁱ Atualmente, a Gaia só adquire carteira quando da emissão do respectivo CRI.

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da Gaia Securitizadora S.A. ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados para o exercício findo naquela data, assim como resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

RESPONSABILIDADE DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

OPINIÃO

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaia Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 23 de março de 2011

Orlando Octávio de Freitas Júnior
Sócio-contador
CRC 1SP178871/O-4
BDO Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Declaração dos Diretores

João Paulo dos Santos Pacifico, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador da Carteira de Identidade n.º 25.684.186 emitida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 267.616.938-61 e Carla Cristina Cavalheiro Lobato, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, portadora da Carteira de Identidade n.º 25.256.477-7 emitida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 245.976.618-16, ambos com endereço comercial na Cidade do São Paulo estado de São Paulo, Rua do Rocio, 288 – 1º andar conjunto 15 - SP, CEP 04552-000, na qualidade de Diretor Presidente e Diretora de Relação com Investidores, respectivamente, da GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do São Paulo estado de São Paulo, Rua do Rocio, 288 – 1º andar conjunto 15 - SP, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.587.384/0001-30, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o NIRE 35.300.369.149 (“Companhia”) DECLARAM, para todos os fins e efeitos que

- (i) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia, datadas de 31 de dezembro de 2010; e
- (ii) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras da Companhia datadas de 31 de dezembro de 2010.

São Paulo 23 de Março de 2011

João Paulo dos Santos Pacifico Carla Cristina Cavalheiro Lobato
Diretora Presidente Diretora de Relação com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Declaração dos Diretores

João Paulo dos Santos Pacífico, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador da Carteira de Identidade n.º 25.684.186 emitida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 267.616.938-61 e Carla Cristina Cavalheiro Lobato, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, portadora da Carteira de Identidade n.º 25.256.477-7 emitida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 245.976.618-16, ambos com endereço comercial na Cidade do São Paulo estado de São Paulo, Rua do Rocio, 288 – 1º andar conjunto 15 - SP, CEP 04552-000, na qualidade de Diretor Presidente e Diretora de Relação com Investidores, respectivamente, da GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do São Paulo estado de São Paulo, Rua do Rocio, 288 – 1º andar conjunto 15 - SP, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.587.384/0001-30, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o NIRE 35.300.369.149 (“Companhia”) DECLARAM, para todos os fins e efeitos que

- (i) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia, datadas de 31 de dezembro de 2010; e
- (ii) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras da Companhia datadas de 31 de dezembro de 2010.

São Paulo 23 de Março de 2011

João Paulo dos Santos Pacífico Carla Cristina Cavalheiro Lobato
Diretora Presidente Diretora de Relação com Investidores

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	10
--------------------------	----

Notas Explicativas	11
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	24
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	532
Preferenciais	0
Total	532
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	566	706
1.01	Ativo Circulante	547	685
1.01.02	Aplicações Financeiras	336	550
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	336	550
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	336	550
1.01.03	Contas a Receber	197	79
1.01.03.01	Clientes	197	79
1.01.06	Tributos a Recuperar	14	56
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14	56
1.02	Ativo Não Circulante	19	21
1.02.03	Imobilizado	19	21
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	19	21

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	566	706
2.01	Passivo Circulante	36	173
2.01.03	Obrigações Fiscais	6	143
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6	143
2.01.05	Outras Obrigações	30	30
2.01.05.02	Outros	30	30
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	30	30
2.03	Patrimônio Líquido	530	533
2.03.01	Capital Social Realizado	532	532
2.03.04	Reservas de Lucros	1	1
2.03.04.01	Reserva Legal	1	1
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	28	168	68	279
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3	-16	-7	-17
3.03	Resultado Bruto	25	152	61	262
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-38	-186	-41	-100
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-38	-186	-41	-100
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-13	-34	20	162
3.06	Resultado Financeiro	8	31	6	10
3.06.01	Receitas Financeiras	8	31	6	12
3.06.02	Despesas Financeiras	0	0	0	-2
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5	-3	26	172
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Corrente	0	0	-5	-29
3.08.01	Corrente	0	0	-5	-29
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-5	-3	21	143
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-5	-3	21	143
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,00940	-0,00564	0,39470	0,26880



DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	-5	-3	21	143
4.03	Resultado Abrangente do Período	-5	-3	21	143

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2011 à 30/09/2011	01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-214	128
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1	144
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do Período	-3	143
6.01.01.02	Depreciações	2	1
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-213	-16
6.01.02.01	(Aumento)Redução em Contas a Receber	-118	-40
6.01.02.02	Aumento(Redução) em Contas a Pagar	0	-3
6.01.02.03	Aumento(Redução) em Impostos a Recolher	-137	27
6.01.02.04	(Aumento)Redução em Impostos a Recuperar	42	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-214	128
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	550	108
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	336	236



DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integrado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	532	0	1	0	0	533
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	532	0	1	0	0	533
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3	0	-3
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3	0	-3
5.07	Saldos Finais	532	0	1	-3	0	530

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integrado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	461	71	0	-397	0	135
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461	71	0	-397	0	135
5.04	Transações de Capital com os Sócios	71	-71	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	71	-71	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	143	0	143
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	143	0	143
5.07	Saldos Finais	532	0	0	-254	0	278

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2011 à 30/09/2011	01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	168	279
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	168	279
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-197	-113
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-16	-18
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-181	-95
7.03	Valor Adicionado Bruto	-29	166
7.04	Retenções	-2	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-31	166
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	31	12
7.06.02	Receitas Financeiras	31	12
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	0	178
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	0	178
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3	33
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	2
7.08.03.01	Juros	0	2
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3	143
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-3	143

Comentário do Desempenho

Neste terceiro trimestre a GaiaSec manteve sua estratégia, realizou sete novas emissões de CRI que juntas somam R\$ 2.262.836.729,26 (dois bilhões, duzentos e sessenta e dois milhões, oitocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e nove reais e vinte e seis centavos) em 30/09/2011. Neste trimestre a GaiaSec realizou a maior emissão de CRI pulverizado da história do Brasil, os contratos que lastreiam este CRI tem seus imóveis espalhados por todo o território nacional.

A GaiaSec mantém sua linha de gestão e durante o ano de 2011 até o fechamento do trimestre findo em 30/09/2011, utilizou somente recursos próprios, não assumiu compromissos financeiros com terceiros, nem financiamento de capital de giro.

Todas as emissões de CRI realizadas pela GaiaSec foram sob regime fiduciário, isto é, sem regresso contra a Emissora.

No final do terceiro trimestre de 2011 a GaiaSec terminou o exercício com um total de 45 séries de CRI emitidos e ativos, totalizando mais de R\$ 4 bilhão em emissões.

Notas Explicativas

1 Contexto operacional

A Gaia Securitizadora S.A., constituída em 11 de setembro de 2005, teve seu registro na JUCEPAR em 29 de julho de 2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários oriundos de originadores como construtoras e incorporadoras, emitindo e colocando no mercado financeiro e de capitais Certificados de Recebíveis Imobiliários e, ainda, a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

A Companhia recebeu em 28 de julho de 2006 o registro, como companhia aberta, de número 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de março de 2009, a Companhia alterou o endereço da sede social, transferindo-se para São Paulo.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 11 de março de 2009, foi autorizada pelos Administradores a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$ 10 (dez bilhões de reais) pela Companhia por tempo indeterminado.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras intermediárias

Declaração de conformidade

As informações trimestrais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que abrangem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e homologados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e também Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), ambas aplicadas consistentemente com o último exercício social encerrado.

Conforme preceitos da Lei nº 9.514, as companhias securitizadoras são obrigadas a manter contabilidade individualizada dos certificados de recebíveis imobiliários. Dessa forma, as demonstrações financeiras intermediárias da Companhia incluem os saldos relativos à única operação de securitização.

Na preparação das demonstrações financeiras intermediárias da Companhia, foram eliminados os saldos das contas patrimoniais e as receitas e despesas mantidas entre a Companhia e os certificados de recebíveis imobiliários.

A emissão das demonstrações financeiras intermediárias foi autorizada pela Diretoria da Companhia para apresentação e aprovação do Conselho de Administração em reunião realizada em 8 de novembro de 2011.

Demonstração do resultado abrangente

As demonstrações de resultados abrangentes não estão sendo apresentadas, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do trimestre é igual ao resultado abrangente total.

Base de mensuração

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros avaliados pelo valor justo.

Notas Explicativas

Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas informações trimestrais são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Estimativas contábeis

A elaboração das informações trimestrais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se utilize de premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras em razão do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente num período não superior a um ano.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente a todos os períodos apresentados nessas informações trimestrais.

a. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência.

A Companhia reconhece a receita, quando aplicável, e somente quando:

- i. O valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- ii. É provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Companhia; e
- iii. Quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. O valor da receita não é considerado como mensurável com segurança até que todas as contingências relacionadas com a venda tenham sido transferidas para o cliente. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada operação.

b. Estimativas contábeis

A elaboração das informações trimestrais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se utilize de premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras em razão do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente num período não superior a um ano.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Notas Explicativas

Estão representados por caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras avaliadas ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço patrimonial.

d. Ativo circulante

É apresentado ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

e. Passivos

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

f. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação ou amortização e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas.

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o que mais de perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.

As vidas úteis estimadas para os períodos correntes e comparativos são as seguintes, sem terem sofrido quaisquer alterações:

Móveis e utensílios	10 anos ou 120 meses
---------------------	----------------------

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

g. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros incluem depósitos bancários, aplicações financeiras, cédulas de créditos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e outros recebíveis, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito abaixo:

- *Instrumentos mantidos até o vencimento*

Se a Securitizadora tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos de dívida, esses são classificados como mantidos até o vencimento. Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

- *Instrumentos disponíveis para venda*

Notas Explicativas

Os investimentos da Securitizadora em instrumentos de patrimônio e de certos ativos relativos a instrumentos de dívida são classificados como disponíveis para venda. Posteriormente ao reconhecimento inicial, são avaliados pelo valor justo, e as suas flutuações, exceto reduções em seu valor recuperável, e as diferenças em moeda estrangeira destes instrumentos são reconhecidas diretamente no patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários. Quando um investimento deixa de ser reconhecido, o ganho ou perda acumulada no patrimônio líquido é transferido para resultado.

- *Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Securitizadora gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Securitizadora. Após o reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

- *Empréstimos e recebíveis e passivo financeiro não mensurado ao valor justo*

São mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável, se aplicável. As Carteiras de Recebíveis Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários enquadram-se nesta categoria e estão registrados pelo valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do exercício, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Securitizadora, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

h. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social, à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

i. Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do período atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações em circulação.

j. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 3 - Demonstração dos fluxos de caixa.

k. Demonstrações de Valor Adicionado (DVA)

Notas Explicativas

A legislação societária brasileira requer a apresentação da demonstração do valor adicionado como parte do conjunto das demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia. Esta demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os períodos apresentados.

A DVA foi preparada seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis da Companhia, que servem como base de preparação das demonstrações financeiras.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	30.09.2011	31.12.2010
Aplicações financeiras	336	550
	<u>336</u>	<u>550</u>

As aplicações permitem o resgate imediato sem encargos por antecipação. O valor resgatado é equivalente ao valor aplicado adicionado dos rendimentos líquidos de impostos até o momento do resgate.

5 Contas a receber

Descrição	30.09.2011	31.12.2010
Clientes (a)	9	4
Despesas reembolsáveis (b)	188	75
	<u>197</u>	<u>79</u>

(a) Refere-se a serviços prestados que serão recebidos no mês subsequente.

(b) Referem-se a despesas de responsabilidade do patrimônio separado, pagas pela conta operacional, que são reembolsadas regularmente.

6 Obrigações fiscais a recolher

Notas Explicativas

Descrição	30.09.2011	31.12.2010
Pis a recolher	-	3
Cofins a recolher	4	17
Retenções a recolher	1	-
Iss a recolher	1	21
Imposto de renda	-	69
Contribuição social	-	33
	6	143

7 Dividendos a pagar

Referem-se a saldo apurado em 31 de dezembro de 2011, representado pelos dividendos propostos pela Administração, que serão submetidos à Assembleia Geral.

8 Patrimônio líquido

Capital social

Em 30 de setembro de 2010, a composição acionária é a que segue:

Acionistas	%	Ações
Synepar Participações Ltda	99,97%	531.628
Outros	0,03%	72
Capital subscrito	100%	531.700

Em Assembleia Geral Extraordinária de 24 de agosto de 2010, o capital foi aumentado para R\$ 532, mediante utilização de adiantamentos efetuados pelos acionistas, ficando totalmente integralizado.

Reservas

A Companhia está autorizada a apropriar, no mínimo, 5% do lucro líquido anual para reserva legal, sendo limitada a 20% do capital social.

Adiantamento para futuro aumento de capital

A rubrica de Adiantamento para futuro aumento de capital refere-se a recursos obtidos de sócios controladores, que serão utilizados em futuras integralizações de capital.

Dividendos

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76).

9 Despesas gerais e administrativas

Notas Explicativas

Correspondem a gastos com taxa de fiscalização da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), contribuição sindical, cópias, publicações, serviços de terceiros e outros.

10 Contingências

A Companhia não é parte envolvida em nenhum processo, seja de natureza trabalhista, seja de natureza cível, que devesse estar registrado nas informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2011.

11 Instrumentos financeiros e derivativos

Instrumentos financeiros

As transações financeiras existentes envolvem ativos e passivos usuais e pertinentes à sua atividade econômica, particularmente aplicações financeiras com vencimentos a curto prazo e contas a pagar. Essas transações são apresentadas no balanço pelos valores de custo, acrescidas das respectivas apropriações de receitas e despesas que, tendo em vista a natureza das transações e os seus períodos de vencimento, se aproximam dos valores de mercado.

Instrumentos financeiros derivativos

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2011, a Companhia não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

12 Gerenciamento de riscos

Política de gestão de riscos

A Companhia possui uma política formal para gerenciamento de riscos cujo controle e cuja gestão são de responsabilidade da Diretoria Financeira, que se utiliza de instrumentos de controle através de sistemas adequados e de profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Adicionalmente, não são permitidas operações com instrumentos financeiros de caráter especulativo.

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco que surge da possibilidade de prejuízo resultante do não recebimento, de terceiros, dos valores contratados.

O caixa da Companhia é investido em títulos de renda fixa ou em depósitos bancários. Esses investimentos estão sujeitos a risco de crédito. Em 30 de setembro de 2011, a Companhia possuía R\$ 336 (em 31 de dezembro de 2010 – 550) em aplicações em instituições financeiras brasileiras.

Risco de mercado acionário

A Companhia pode investir em participações de companhias de capital aberto em bolsa de valores e, por isso, estará exposta à volatilidade desse mercado. Em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, a Companhia não possuía participações em empresas listadas em bolsa de valores.

Risco de liquidez

Notas Explicativas

É o risco que o grupo irá encontrar em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. Risco de taxa de juros

O caixa da Companhia é investido em Certificados de Depósito Bancário (CDBs), indexados a taxas de juros, portanto variações na taxas de mercado podem afetar o fluxo de caixa da Companhia.

13 Outras informações

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Anualmente, na Assembléia Geral Ordinária é fixado o montante global anual da remuneração dos administradores, conforme determina o Estatuto Social.

Para 2011, não houve deliberação sobre a remuneração dos administradores (Conselho e Diretoria). Não houve no período remuneração dos administradores da Companhia.

Benefício pós-emprego

A Companhia não possui benefícios de longo prazo, de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para a Diretoria ou membros do Conselho de Administração.

Transações entre partes relacionadas

A Companhia não executou transações envolvendo partes relacionadas.

14 Balanço fiduciário

Notas Explicativas

	30.09.2011	31.12.2010
ATIVO CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	70.351	17.342
CRI 1 - Carteira 633-5	2.920	3.171
CRI 4 - Carteira 640-8	4.090	4.234
CRI 2 - Carteira 636-0	10.045	21.156
CRI 3 - Carteira 1.640-3	3.618	3.656
CRI 7 - Carteira 3.216-6	-	4.887
CRI 5 - Carteira 1023393	2.923	2.801
CRI 10 - Carteira 1.376-5	10.477	10.052
CRI 11 - Carteira 1.620-9	30.107	38.493
CRI 13 - Carteira 1.891-0	6.186	-
CRI 15 - Carteira 1.893-7	14.027	-
CRI 17 - Carteira 1.962-3	5.867	-
CRI 16 - Carteira 1.975-5	5.296	-
CRI 19 - Carteira 1.979-8	4.990	-
CRI 21 - Carteira 2.126-1	8.459	-
CRI 22 - Carteira 1.977-1	3.049	-
CRI 23 - Carteira 2.123-7	4.535	-
CRI 24 - Carteira 2.131-8	6.547	-
CRI 25 - Carteira 2.133-4	9.929	-
CRI 26 - Carteira 10.089-7	25.302	-
CRI 27 - Carteira 10.090-0	3.269	-
CRI 28 - Carteira 10.094-3	2.671	-
CRI 29 - Carteira 10.256-3	6.971	-
CRI 30 - Carteira 10.257-1	1.681	-
CRI 31 - Carteira 834-0	265.618	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE		
CRI 1 - Carteira 633-5	14.362	15.911
CRI 4 - Carteira 640-8	5.565	7.671
CRI 2 - Carteira 636-0	31.170	37.188
CRI 3 - Carteira 1.640-3	13.558	14.288
CRI 7 - Carteira 3.216-6	0	12.906
CRI 5 - Carteira 1023393	7.169	8.384
CRI 8 - Carteira 1.633-0	101.965	93.728
CRI 9 - Carteira 22.601-1	80.020	58.043
CRI 6 - Carteira 1.630-9	122.127	112.925
CRI 10 - Carteira 1.376-5	96.055	96.546
CRI 11 - Carteira 1.620-9	96.936	119.693
CRI 12 - Carteira 1.694-2	247.796	228.640
CRI 18 - Carteira 1.961-5	50.545	-
CRI 14 - Carteira 1.867-8	120.936	-
CRI 13 - Carteira 1.891-0	8.375	-
CRI 15 - Carteira 1.893-7	75.133	-
CRI 17 - Carteira 1.962-3	175.531	-
CRI 16 - Carteira 1.975-5	13.195	-
CRI 19 - Carteira 1.979-8	47.376	-
CRI 21 - Carteira 2.126-1	35.275	-
CRI 20 - Carteira 10-8	20.168	-
CRI 22 - Carteira 1.977-1	10.749	-
CRI 23 - Carteira 2.123-7	38.098	-
CRI 24 - Carteira 2.131-8	26.124	-
CRI 25 - Carteira 2.133-4	27.499	-
CRI 26 - Carteira 10.089-7	69.451	-
CRI 27 - Carteira 10.090-0	27.550	-
CRI 28 - Carteira 10.094-3	23.237	-
CRI 29 - Carteira 10.256-3	10.026	-
CRI 30 - Carteira 10.257-1	15.146	-
CRI 31 - Carteira 834-0	1.768.166	-
TOTAL DO ATIVO	3.888.232	911.715

Notas Explicativas

	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
PASSIVO CIRCULANTE		
Contas a pagar (a)	631.243	73.583
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		
Contas a pagar (a)	<u>3.256.989</u>	<u>838.132</u>
TOTAL DO PASSIVO	<u><u>3.888.232</u></u>	<u><u>911.715</u></u>

(a) Representa os valores a pagar aos investidores, responsáveis pela aquisição dos CRIs.

15 Recebíveis imobiliários

Descrição	<u>30.09.2011</u>		<u>31.12.2010</u>	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Recebíveis Imobiliários	<u>438.577</u>	<u>3.379.304</u>	<u>88.450</u>	<u>805.924</u>

Referem-se a contrato de cessão de recebíveis imobiliários, efetuado de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

Foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora. Foram adquiridos mediante escritura particular de cessão, sem garantia flutuante, com prazo final de vencimento até o ano de 2038, estando sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M acrescidas de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a.

16 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

	<u>30.09.2011</u>		<u>31.12.2010</u>	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Certificados de Recebíveis Imobiliários	<u>631.243</u>	<u>3.256.989</u>	<u>73.583</u>	<u>838.132</u>
	<u>631.243</u>	<u>3.256.989</u>	<u>73.583</u>	<u>838.132</u>

Referem-se à operação de captação de recursos no mercado financeiro, por meio de título de emissão da própria Securitizadora, com prazo final de vencimento até o ano 2038, sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) e IGP-M, acrescidos de juros que variam de 9,15% a 14,50% a.a.

Os CRIs emitidos têm como lastro os Recebíveis Imobiliários adquiridos pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Em atendimento à determinação da Lei nº 9.514/97, os registros contábeis da operação de securitização vêm sendo mantidos de forma segregada e não são incorporados ao resultado nem ao patrimônio da Sociedade por se constituírem em patrimônio separado.

Notas Explicativas

17 Informações complementares acerca da emissão de CRI

Neste terceiro trimestre, a Gaia Securitizadora SA manteve sua estratégia, realizou sete novas emissões de CRI que juntas somam R\$ 2.262.836.729,26 (dois bilhões, duzentos e sessenta e dois milhões, oitocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e nove reais e vinte e seis centavos) em 30 de setembro de 2011. Neste trimestre a Gaia Securitizadora SA realizou a maior emissão de CRI pulverizado da história do Brasil, os contratos que lastreiam este CRI tem seus imóveis espalhados por todo o território nacional.

A Gaia Securitizadora SA mantém sua linha de gestão e durante o ano de 2011 até o fechamento do trimestre findo em 30 de setembro de 2011, utilizou somente recursos próprios, não assumiu compromissos financeiros com terceiros, nem financiamento de capital de giro.

Todas as emissões de CRI realizadas pela Gaia Securitizadora SA foram sob regime fiduciário, isto é, sem regresso contra a Emissora.

No final do terceiro trimestre de 2011, a Gaia Securitizadora SA terminou o exercício com um total de 45 séries de CRI emitidos e ativos, totalizando mais de R\$ 4 bilhões em emissões.

A seguir, informações sobre as emissões ocorridas no terceiro semestre:

Conforme previsto no artigo 3º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, apresentamos a seguir os dados relativos as aquisições de recebíveis do segundo trimestre de 2011:

Aquisições:

08/09/2011 – 4ª Emissão – 31ª e 32ª Séries
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 2.023.974.977,95

29/09/2011 – 4ª Emissão – 36ª Séries
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 45.000.000,00

25/07/2011 – 5ª Emissão – 5ª Série
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 11.100.000,01

16/08/2011 – 5ª Emissão – 6ª Série
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 31.203.776,10

26/08/2011 – 5ª Emissão – 7ª Série
CRI Lastro Pulverizado
R\$ 30.716.025,00

16/09/2011 – 5ª Emissão – 8ª Série
CRI Lastro Pulverizado

Notas Explicativas

R\$ 9.400.000,05

01/09/2011 – 4ª Emissão – 35ª Série
 CRI Financiamento Imobiliário
 R\$ 100.500.000,00

Retrocessão:

Não houve retrocessão no trimestre.

Inadimplência:

O cálculo do percentual de inadimplência foi efetuado da seguinte forma:

$$\% \text{ Inadimplência} = \frac{\sum SD \text{ Créditos Inadimplentes}}{\sum SD \text{ CRI}} \times 100$$

Sendo:

SD Créditos Inadimplentes: o somatório do saldo devedor total dos créditos imobiliários com atraso superior a 90 dias.

SD CRI: somatório do saldo devedor dos CRIs no mês de referência.

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2011 o percentual de inadimplência foi de 0,03%.

Relatórios de classificação de risco dos CRIs emitidos:

<u>CRI</u>	<u>Agência</u>	<u>Rating</u>
633-5	Fitch	AAA
636-0	Fitch	AA+
03216-6	Fitch	AA-
1620-9	Fitch	AA-
1376-5	S&P	AA+
1962-3	Fitch	A+
1893-7	Fitch	AA-
40765	Austin	A

18 Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para riscos aos quais estaria sujeita em montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Os montantes são considerados suficientes pela Administração para a cobertura dos riscos envolvidos.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

19 Eventos subsequentes

Notas Explicativas

Não há eventos subsequentes significativos após a data de encerramento das informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2011.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Administradores e Acionistas da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Gaia Securitizadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2011, e as respectivas demonstrações de resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do passivo a descoberto e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstração intermediária do valor adicionado

Revisamos, também, a demonstração intermediária do valor adicionado (DVA), referente ao período de nove meses findo em 30 de Setembro de 2011, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foi adequadamente elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Revisão dos valores correspondentes ao período anterior

Em 4 de abril de 2011 a BDO Auditores Independentes, entidade legal estabelecida no Brasil e que detinha por contrato o uso da marca internacional BDO, passou a integrar a rede KPMG de sociedades profissionais de prestação de serviços com a nova denominação social KPMG Auditores Associados. A BDO Auditores Independentes auditou as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2010 e revisou as informações contábeis intermediárias correspondentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2010 e exercício findo em 31 de dezembro de 2010, enquanto ainda detinha, por contrato, o direito de uso da marca BDO, tendo emitido relatórios datados de 8 de novembro de 2010 e 23 de março de 2011, respectivamente, que não contiveram modificação.

São Paulo, 8 de novembro de 2011

KPMG Auditores Associados (nova denominação social da BDO Auditores Independentes)
CRC 2SP013439/O-5



ITR - Informações Trimestrais - 30/09/2011 - GAIA SECURITIZADORA S/A

Versão : 1

Orlando Octávio de Freitas Júnior Márcio Serpejante Peppe
Contador CRC 1SP178871/O-4 Contador CRC 1SP233011/O-8

12. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009
- Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010
- Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02026-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRSCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 07.700.557/0001-84
4 - NIRE 33300277153		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Av. das Américas, 3434 - Bl.2 - 6ºandar		2 - BAIRRO OU DISTRITO Barra da Tijuca		
3 - CEP 22640-102	4 - MUNICÍPIO Rio de Janeiro			5 - UF RJ
6 - DDD 021	7 - TELEFONE 3823-7699	8 - TELEFONE 3823-7600	9 - TELEFONE 3823-7600	10 - TELEX 0000000
11 - DDD 021	12 - FAX 3823-7555	13 - FAX 3823-7555	14 - FAX 3823-7555	
15 - E-MAIL ri@brscan.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa				
2 - ENDEREÇO COMPLETO Av.Nações Unidas,14.171 Torre B 14 anda			3 - BAIRRO OU DISTRITO Brooklin Novo	
4 - CEP 04794-000	5 - MUNICÍPIO São Paulo			6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3127-9200	9 - TELEFONE 0000-0000	10 - TELEFONE 0000-0000	11 - TELEX 0000000
12 - DDD 011	13 - FAX 3127-9200	14 - FAX 3127-9200	15 - FAX 3127-9200	
16 - E-MAIL ri@brscan.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2008	31/12/2008
2 - Penúltimo	01/01/2007	31/12/2007
3 - Antepenúltimo	01/01/2006	31/12/2006
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Deloitte Touche Tohmatsu		
5 - CÓDIGO CVM 00385-9		
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Roberto Paulo Kenedi		
7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 898.355.657-91		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02026-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 07.700.557/0001-84
---------------------------	---	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 31/12/2008	2 31/12/2007	3 31/12/2006
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	262.006.474	185.028.474	185.028.474
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	262.006.474	185.028.474	185.028.474
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	10.998.959	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	10.998.959	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Nacional Holding
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 3300 - Emp. Adm. Part. - Crédito Imobiliário
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Gestão em participações societárias
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	AGO/E	09/04/2008	Dividendo	24/04/2008	ON	0,1984278710

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 23/03/2009	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
1	Ativo Total	1.993.003	1.221.472	1.077.959
1.01	Ativo Circulante	39.974	347.187	622.076
1.01.01	Disponibilidades	30.152	338.741	621.528
1.01.02	Créditos	2.295	4.700	548
1.01.02.01	Clientes	0	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	2.295	4.700	548
1.01.02.02.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	2.295	4.700	548
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	7.527	3.746	0
1.01.04.01	Impostos Retidos	7.527	3.746	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.953.029	874.285	455.883
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	39.084	318.235	298.558
1.02.01.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	25.498	315.967	286.378
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	25.498	315.967	286.378
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	13.586	2.268	12.180
1.02.01.03.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	11.709	2.268	12.180
1.02.01.03.02	Impostos Retidos	1.877	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	1.913.945	556.050	157.325
1.02.02.01	Investimentos	1.709.346	556.050	157.325
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	1.709.346	556.050	157.325
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	0	0	0
1.02.02.03	Intangível	204.599	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRSCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
2	Passivo Total	1.993.003	1.221.472	1.077.959
2.01	Passivo Circulante	82.859	43.869	11.300
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	0	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	24.424	36.715	7.241
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	45.395	0	0
2.01.08	Outros	13.040	7.154	4.059
2.02	Passivo Não Circulante	395.364	0	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	395.364	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	140.699	0	0
2.02.01.03.01	Aquisição de Investimentos	140.699	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	254.604	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	61	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	1.514.780	1.177.603	1.066.659
2.05.01	Capital Social Realizado	1.199.790	1.066.278	1.066.278
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	163.683	118.255	381
2.05.04.01	Legal	13.251	8.110	381
2.05.04.02	Estatutária	150.432	110.145	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	(6.930)	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	98.906	165.185	29.790
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(2.448)	(5.595)	(1)
3.06.03	Financeiras	(13.401)	62.722	17.214
3.06.03.01	Receitas Financeiras	13.738	62.722	21.637
3.06.03.01.01	Receitas Financeiras	13.738	62.722	21.637
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(27.139)	0	(4.423)
3.06.03.02.01	Despesas Financeiras	(27.139)	0	(439)
3.06.03.02.02	Variações Monetárias	0	0	(3.984)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	61	(62)	(53.037)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	114.694	108.120	65.614
3.07	Resultado Operacional	98.906	165.185	29.790
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	98.906	165.185	29.790
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	3.931	(19.924)	12.180
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	102.837	145.261	41.970
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	251.007.515	185.028.474	185.028.474
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,40970	0,78507	0,22683
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.339	28.391	(32.095)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	7.051	30.158	(29.614)
4.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	102.837	145.261	41.970
4.01.01.02	Juros e Variações Monetárias	25.378	(12.195)	6.210
4.01.01.03	Equivalência Patrimonial	(114.694)	(108.120)	(65.614)
4.01.01.04	Imposto de Renda e Cont. Social Diferido	(6.470)	5.212	(12.180)
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	288	(1.767)	(2.481)
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(536.352)	(303.937)	(286.378)
4.02.01	Adiant. para Futuro Aumento de Capital	(145.447)	(302.388)	(286.378)
4.02.02	Aquisição de Investimento	(390.905)	(1.549)	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	220.424	(7.241)	940.000
4.03.01	Empréstimo com Partes Relacionadas	283.194	0	0
4.03.02	Ações em Tesouraria	(26.055)	0	0
4.03.03	Dividendos Pagos	(36.715)	(7.241)	0
4.03.04	Aumento de Capital	0	0	940.000
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	(308.589)	(282.787)	621.527
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	338.741	621.528	1
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.152	338.741	621.528

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.066.278	0	0	118.255	(6.930)	0	1.177.603
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.066.278	0	0	118.255	(6.930)	0	1.177.603
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	102.837	0	102.837
5.05	Destinações	0	0	0	71.483	(95.907)	0	(24.424)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(24.424)	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	71.483	(71.483)	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	151.307	151.307
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	133.512	0	0	0	0	0	133.512
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	(26.055)	0	0	0	0	(26.055)
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.199.790	(26.055)	0	189.738	0	151.307	1.514.780

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020206-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.066.278	0	0	0	381	0	1.066.659
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	2.398	2.398	2.398
5.02.01	Adoção Inicial da Lei 11.638/07	0	0	0	0	2.398	2.398	2.398
5.03	Saldo Ajustado	1.066.278	0	0	0	381	2.398	1.069.057
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	117.874	145.261	145.261
5.05	Destinações	0	0	0	0	(154.589)	(145.261)	(36.715)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	(36.715)	(36.715)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	117.874	(117.874)	0
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	0	7.729	(7.729)	0
5.05.03.02	Reserva Estatutária p/Invest e Cap.Giro	0	0	0	0	110.145	(110.145)	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.066.278	0	0	0	118.255	(6.930)	1.177.603

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020206-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	126.278	0	0	0	0	(34.348)	91.930
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	126.278	0	0	0	0	(34.348)	91.930
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	41.970	41.970
5.05	Destinações	0	0	0	0	381	(7.622)	(7.241)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	(7.241)	(7.241)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	381	(381)	0
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	0	381	(381)	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.06.01	Reserva Legal	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	940.000	0	0	0	0	0	940.000
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.066.278	0	0	0	381	0	1.066.659

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
6.01	Receitas	0	0	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	0	0	0
6.01.02	Outras Receitas	0	0	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(2.387)	(5.648)	(53.038)
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(2.387)	(5.648)	(53.038)
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	(2.387)	(5.648)	(53.038)
6.04	Retenções	0	0	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	0	0
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	(2.387)	(5.648)	(53.038)
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	128.432	172.871	82.828
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	114.694	108.120	65.614
6.06.02	Receitas Financeiras	13.738	64.751	17.214
6.06.03	Outros	0	0	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	126.045	167.223	29.790
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	126.045	167.223	29.790
6.08.01	Pessoal	0	9	0
6.08.01.01	Remuneração Direta	0	0	0
6.08.01.02	Benefícios	0	9	0
6.08.01.03	F.G.T.S.	0	0	0
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	(3.931)	19.924	(12.180)
6.08.02.01	Federais	(3.931)	19.924	(12.180)
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	0	0	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.139	2.029	0
6.08.03.01	Juros	27.139	2.029	0
6.08.03.02	Aluguéis	0	0	0
6.08.03.03	Outras	0	0	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	102.837	145.261	41.970
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0
6.08.04.02	Dividendos	24.424	36.715	7.241
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	78.413	108.546	34.729
6.08.05	Outros	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

07.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
1	Ativo Total	4.291.669	1.667.080	1.712.234
1.01	Ativo Circulante	2.343.571	974.483	999.744
1.01.01	Disponibilidades	247.547	466.554	654.151
1.01.02	Créditos	787.315	164.928	157.211
1.01.02.01	Clientes	787.315	164.928	157.211
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	1.255.518	301.470	179.783
1.01.04	Outros	53.191	41.531	8.599
1.01.04.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	11.813	0	0
1.01.04.02	Impostos a Compensar	22.422	7.647	0
1.01.04.03	Outros Ativos	18.956	33.884	8.599
1.02	Ativo Não Circulante	1.948.098	692.597	712.490
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.700.702	675.245	701.637
1.02.01.01	Créditos Diversos	442.004	375.318	378.212
1.02.01.01.01	Clientes	442.004	375.318	378.212
1.02.01.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.01.03	Outros	1.258.698	299.927	323.425
1.02.01.01.03.01	Estoques	1.103.679	225.111	264.679
1.02.01.01.03.02	Impostos a Compensar	4.200	0	0
1.02.01.01.03.03	Outros Ativos	93.782	16.062	15.351
1.02.01.01.03.04	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	57.037	58.754	43.395
1.02.02	Ativo Permanente	247.396	17.352	10.853
1.02.02.01	Investimentos	5.169	0	248
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	5.169	0	248
1.02.02.02	Imobilizado	35.696	17.144	10.397
1.02.02.03	Intangível	206.531	208	208
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
2	Passivo Total	4.291.669	1.667.080	1.712.234
2.01	Passivo Circulante	997.299	226.872	371.778
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	404.173	86.720	151.971
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	14.615	25.384	11.513
2.01.04.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	2.052	16.253	0
2.01.04.02	Pis e Cofins Diferidos	12.563	9.131	11.513
2.01.05	Dividendos a Pagar	24.424	36.715	7.241
2.01.06	Provisões	261.574	58.711	36.709
2.01.06.01	Contas a Pagar	27.294	9.928	5.954
2.01.06.02	Aquisição de Imóveis p/ Desenvolvimento	225.921	48.783	30.755
2.01.06.03	Aquisição de Investimentos	8.359	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	95.626	0	150.820
2.01.08	Outros	196.887	19.342	13.524
2.01.08.01	Adiantamento de Clientes	97.753	0	0
2.01.08.02	Outros Passivos	99.134	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.779.590	262.605	273.797
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	1.779.590	262.605	273.797
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	580.633	147.892	159.755
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	707.197	94.416	110.578
2.02.01.03.01	Aquisição de Investimentos	152.361	0	0
2.02.01.03.02	Aquisição de Imóveis p/ Desenvolvimento	407.810	0	5.565
2.02.01.03.03	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	93.724	71.017	86.854
2.02.01.03.04	Pis e Cofins Diferidos	50.749	23.399	18.159
2.02.01.03.05	Contas a Pagar	2.553	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	3.541	2.933
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	491.760	16.756	531
2.02.01.06.01	Outros Passivos	62.601	356	531
2.02.01.06.02	Adiantamento de Clientes	429.159	16.400	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	1.514.780	1.177.603	1.066.659
2.05.01	Capital Social Realizado	1.199.790	1.066.278	1.066.278
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	163.683	118.255	381

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2008	4 -31/12/2007	5 -31/12/2006
2.05.04.01	Legal	13.252	8.110	381
2.05.04.02	Estatutária	150.431	110.145	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	(6.930)	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

08.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	835.091	482.904	408.825
3.02	Deduções da Receita Bruta	(42.768)	(20.411)	(15.130)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	792.323	462.493	393.695
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(464.986)	(269.317)	(215.562)
3.05	Resultado Bruto	327.337	193.176	178.133
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(184.308)	(27.287)	(117.416)
3.06.01	Com Vendas	(51.350)	(18.034)	(12.658)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(66.808)	(28.207)	(16.492)
3.06.03	Financeiras	(44.054)	37.038	(25.756)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	36.826	65.012	73.283
3.06.03.01.01	Receitas Financeiras	36.826	65.012	21.765
3.06.03.01.02	Variações Monetárias	0	0	51.518
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(80.880)	(27.974)	(99.039)
3.06.03.02.01	Despesas Financeiras	(80.880)	(38.164)	(99.039)
3.06.03.02.02	Variações Monetárias	0	10.190	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(22.096)	(18.084)	(62.510)
3.06.05.01	Depreciação e Amortização	(1.972)	(1.201)	(1.605)
3.06.05.02	Outras Despesas	(20.124)	(16.883)	(60.905)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	143.029	165.889	60.717
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	143.029	165.889	60.717
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	(40.192)	(20.628)	(18.747)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	102.837	145.261	41.970
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	251.007.515	185.028.474	185.028.474
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,40970	0,78507	0,22683
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(669.259)	51.725	67.272
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	320.528	184.457	14.933
4.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	102.837	145.261	41.970
4.01.01.02	Depreciação e Amortização	1.972	1.201	1.605
4.01.01.03	Provisão p/Crédito de Liquid. Duvidosa	1.310	8.164	1.000
4.01.01.04	Juros e Variações Monetárias	212.973	53.174	30.630
4.01.01.05	Variações Cambiais	0	(10.190)	(51.518)
4.01.01.06	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	1.436	(13.153)	(8.754)
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(989.787)	(132.732)	52.339
4.01.02.01	Contas a Receber	(347.364)	(40.232)	(947)
4.01.02.02	Estoque de Imóveis a Comercializar	(898.193)	(97.156)	47.947
4.01.02.03	Depósitos Judiciais	1.112	(1.078)	(42)
4.01.02.04	Outros Ativos	54.425	(31.427)	34.622
4.01.02.05	Contas a Pagar	(45.937)	7.376	(4.413)
4.01.02.06	Aquisição de Imóveis p/ Desenvolvimento	270.288	26.526	(31.376)
4.01.02.07	Outros Passivos	(24.118)	3.259	6.548
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(231.116)	(4.033)	(360)
4.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado	(3.926)	(4.033)	(360)
4.02.02	Aquisição de Ativo Intangível	(206.530)	0	0
4.02.03	Aquisição de Investimentos	(143.892)	0	0
4.02.04	Provisão ref.Aquisição de Investimentos	123.232	0	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	681.368	(235.289)	505.028
4.03.01	Emprést.de Terceiros e Pte Rel Captações	582.873	82.152	124.912
4.03.02	Emprést.de Terceiros e Pte Rel. Amortiz.	(123.554)	(310.200)	(559.884)
4.03.03	Aum.de Capital e Ajustes Avaliação Patr.	284.819	0	0
4.03.04	Ações em Tesouraria	(26.055)	0	0
4.03.05	Dividendos Pagos	(36.715)	(7.241)	0
4.03.06	Aumento de Capital	0	0	940.000
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	(219.007)	(187.597)	571.940
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	466.554	654.151	82.211
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	247.547	466.554	654.151

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020206-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

10.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.066.278	0	0	118.255	(6.930)	0	1.177.603
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.066.278	0	0	118.255	(6.930)	0	1.177.603
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	102.837	0	102.837
5.05	Destinações	0	0	0	71.483	(95.907)	0	(24.424)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(24.424)	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	71.483	(71.483)	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	151.307	151.307
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	133.512	0	0	0	0	0	133.512
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	(26.055)	0	0	0	0	(26.055)
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.199.790	(26.055)	0	189.738	0	151.307	1.514.780

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

10.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.066.278	0	0	0	381	0	1.066.659
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	2.398	2.398	2.398
5.02.01	Adoção Inicial da Lei 11638/07	0	0	0	0	2.398	2.398	2.398
5.03	Saldo Ajustado	1.066.278	0	0	0	381	2.398	1.069.057
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	117.874	145.261	145.261
5.05	Destinações	0	0	0	0	(154.589)	(36.715)	(36.715)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	(36.715)	(36.715)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	117.874	(117.874)	0
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	0	7.729	(7.729)	0
5.05.03.02	Reserva Estatutária p/Invest e Cap. Giro	0	0	0	0	110.145	(110.145)	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.066.278	0	0	0	118.255	(6.930)	1.177.603

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020206-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

10.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	126.278	0	0	0	0	(34.348)	91.930
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	126.278	0	0	0	0	(34.348)	91.930
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	41.970	0	41.970
5.05	Destinações	0	0	0	0	(7.622)	0	(7.241)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(7.241)	0	(7.241)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	0	381	(381)	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	381	(381)	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	940.000	0	0	0	0	0	940.000
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.066.278	0	0	0	381	0	1.066.659

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	07.700.557/0001-84

11.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
6.01	Receitas	818.258	459.257	400.725
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	819.568	467.421	401.725
6.01.02	Outras Receitas	0	0	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	(1.310)	(8.164)	(1.000)
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(523.534)	(303.483)	(286.869)
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	(516.336)	(287.351)	(228.220)
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(7.198)	(16.132)	(58.649)
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	294.724	155.774	113.856
6.04	Retenções	(1.972)	(1.201)	(1.605)
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	(1.972)	(1.201)	(1.605)
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	292.752	154.573	112.251
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	52.349	90.685	80.383
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0
6.06.02	Receitas Financeiras	36.826	75.202	73.283
6.06.03	Outros	15.523	15.483	7.100
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	345.101	245.258	192.634
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	345.101	245.258	192.634
6.08.01	Pessoal	65.322	20.471	14.645
6.08.01.01	Remuneração Direta	54.700	16.763	11.735
6.08.01.02	Benefícios	6.883	2.599	2.039
6.08.01.03	F.G.T.S.	3.739	1.109	871
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	93.306	41.017	36.841
6.08.02.01	Federais	91.342	40.501	36.534
6.08.02.02	Estaduais	1.964	516	0
6.08.02.03	Municipais	0	0	307
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	83.636	38.509	99.178
6.08.03.01	Juros	80.880	38.164	99.039
6.08.03.02	Aluguéis	2.756	345	139
6.08.03.03	Outras	0	0	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	102.837	145.261	41.970
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0
6.08.04.02	Dividendos	24.424	36.715	7.241
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	78.413	108.546	34.729
6.08.04.04	Part. Não Controladores Lucros Retidos	0	0	0
6.08.05	Outros	0	0	0

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da
Brascan Residential Properties S.A.
Rio de Janeiro – RJ

1. Examinamos os balanços patrimoniais (controladora e consolidado) da Brascan Residential Properties S.A. (“Sociedade”) e controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e do valor adicionado, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade e controladas; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade e controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brascan Residential Properties S.A. (controladora e consolidado) e controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Conforme mencionado na nota explicativa 2, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas como previsto na NPC 12 – Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correções de Erros.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2009

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8 “F” RJ

Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC 1RJ 081.401/O-5

Relatório da Administração 2008

Brascan Residential Properties S.A.

Senhores Acionistas,

A Brascan Residential Properties S.A. ("BRP" ou "Brascan") (Bovespa: BISA3) é uma das maiores incorporadoras integradas do Brasil, com atuação nos segmentos de negócios de incorporação residencial destinados à classe média-baixa, média, média-alta e alta, assim como o segmento comercial. Estamos apresentando o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais, Consolidadas e Pro forma (dados combinados das empresas Brascan e Company S.A.) da Brascan referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2008. Adicionalmente, enviamos o Parecer dos Auditores Independentes.

Mensagem da Administração

O ano de 2008 foi de transformação para a Brascan. Reconhecendo que as circunstâncias eram certas para a consolidação da indústria, a Brascan diversificou seus negócios tanto geograficamente como em outros segmentos de renda através da aquisição da MB Engenharia S.A. ("MB") e da Company S.A. ("Company"), duas empresas de sucesso e bastante respeitadas que complementaram a atual operação da Brascan e aumentaram a *expertise* operacional e de administração da organização. A MB, cujas operações são focadas no Centro-Oeste com destaque para o Distrito Federal e Goiás, expandiu a presença da Brascan para este forte mercado e reduziu o preço médio de venda das unidades em função do seu foco no crescente mercado de unidades com preço abaixo de R\$350 mil. Com a fusão com a Company, a Brascan aumentou a sua presença no importante mercado de São Paulo e forneceu um *expertise* adicional em construção para gerenciar nossos custos e entregar nossos projetos no prazo. Após a conclusão destas transações, aumentamos o free-float de nossas ações de 71,2 milhões para 100,6 milhões, elevamos os lançamentos de R\$1,2 bilhão para R\$2,7 bilhões, e posicionamos a Brascan como uma das empresas líderes no Brasil.

Acreditamos que todos esses fatores combinados com a visão e experiência da indústria do seu acionista controlador, a Brookfield Asset Management S.A., são essenciais para criar as condições ideais para o crescimento sustentável da Brascan no longo prazo, e na criação de valor para os seus acionistas.

Além disso, cumprimos com o guidance de lançamentos pro forma estabelecido para 2008 ao lançarmos R\$2,7 bilhões em novos projetos, um crescimento de 38% quando comparado ao ano de 2007.

O ano de 2008 também foi ímpar para os mercados financeiros em todo o mundo e no Brasil. A crise financeira trouxe impacto ao mercado imobiliário brasileiro, entretanto esse se deu de maneira desigual, afetando muito mais a oferta de novos produtos no

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

último trimestre do ano do que a demanda, especialmente de imóveis residenciais e de alguns produtos de nicho. A boa performance de vendas dos nossos lançamentos do último trimestre, nos leva a ser cautelosamente otimistas sobre 2009. Não há dúvida de que o mercado está mais seletivo. Entretanto, acreditamos que a Brascan está bem posicionada para enfrentar esse novo cenário e aproveitar as oportunidades que seguramente irão surgir.

A crise internacional afetou a disponibilidade de capital de giro de prazo mais longo prazo. O uso sistemático de crédito de curto prazo não é compatível com a estratégia da companhia de ter financiamentos com vencimentos escalonados ao longo de todo o ciclo do negócio. Sendo assim, anunciamos em meados de janeiro de 2009 um aumento de capital de R\$200 milhões, que foi concluído com sucesso em março de 2009. Esta capitalização confirma a nossa posição como uma das empresas mais sólidas da indústria, com capacidade financeira para suportar o crescimento do nosso *pipeline* de projetos. Esta operação também deverá aumentar a liquidez da nossa ação.

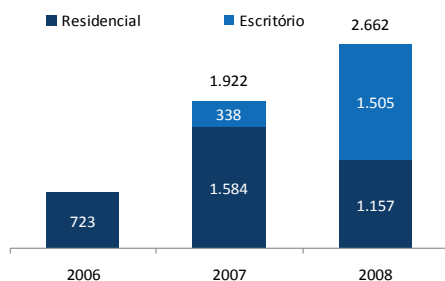
Apesar das mudanças das condições do capital de giro, os bancos continuam a oferecer acesso a financiamentos de projetos, tanto para o financiamento da construção quanto para o financiamento dos clientes.

A Brascan está bem posicionada para continuar traduzindo tudo isso em empreendimentos inovadores e de altíssima qualidade para nossos clientes e com rentabilidade para nossos acionistas e investidores, contando sempre com o comprometimento dos nossos funcionários, colaboradores e parceiros. Agradecemos a todos os nossos *stakeholders* pelo apoio e confiança.

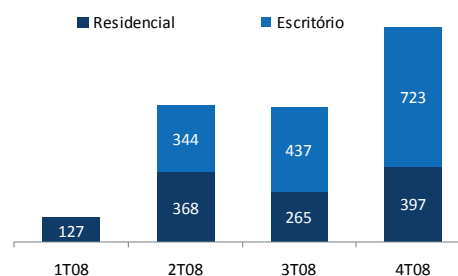
Desempenho Operacional
Lançamentos

O volume de lançamentos pro forma em 2008 totalizou R\$2,7 bilhões, um crescimento de 38,5% quando comparado ao ano de 2007. Deste total, o Estado de São Paulo respondeu por 63,4% dos lançamentos, o Estado do Rio de Janeiro por 15,0% e a região Centro-Oeste pelos 21,6% restantes. Assim como em 2007, a companhia lançou projetos ao longo de todo o ano.

Lançamentos (R\$ milhões)



Lançamentos por Trimestre de 2008 (R\$ milhões)



13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

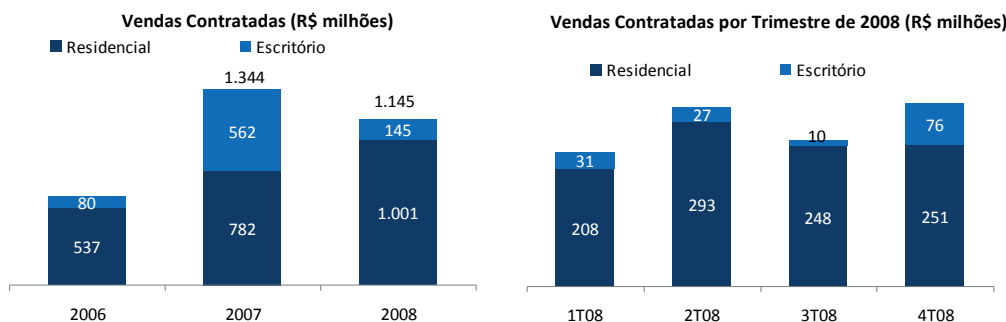
Dos empreendimentos lançados em 2008, R\$1,2 bilhão foi em projetos residenciais dos quais 59,2% foram em produtos com preço médio abaixo de R\$350 mil, ou seja, direcionados as classes media e media-baixa. Este resultado está em linha com a estratégia da Brascan de aumentar o volume de lançamentos para este segmento em todos os estados em que atua.

Lançamentos		Preço das Unidades		2008		2007	
Residencial				R\$ milhões		R\$ milhões	
Média-baixa	Entre R\$80 mil e R\$150 mil	124,2	4,7%	265,4	13,8%		
Média	Entre R\$150 mil e R\$350 mil	561,3	21,1%	139,6	7,3%		
Média-alta	Entre R\$350 mil e R\$1 milhão	301,3	11,3%	946,8	49,2%		
Alta	Acima de R\$1 milhão	170,7	6,4%	232,8	12,1%		
Escritório		1.505,0	56,5%	337,7	17,6%		
Total		2.662,5	100,0%	1.922,2	100,0%		

Vendas

As vendas contratadas pro forma no segmento residencial representaram 87,4% do volume total de vendas contratadas de 2008, apresentando um crescimento de 27,9% quando comparadas ao mesmo período do ano anterior.

As vendas contratadas pro forma em 2008 totalizaram R\$1,1 bilhão, uma redução de 15% em relação ao ano anterior. Esse impacto é decorrente da estratégia adotada para maximização de rentabilidade de três projetos de torres corporativas *Triple A* lançados em 2008, cujo foco está na comercialização total ou de parte significativa para investidores institucionais ou grandes empresas. Importante ressaltar que os projetos Faria Lima e Parque da Cidade já se encontram em fase de obras.



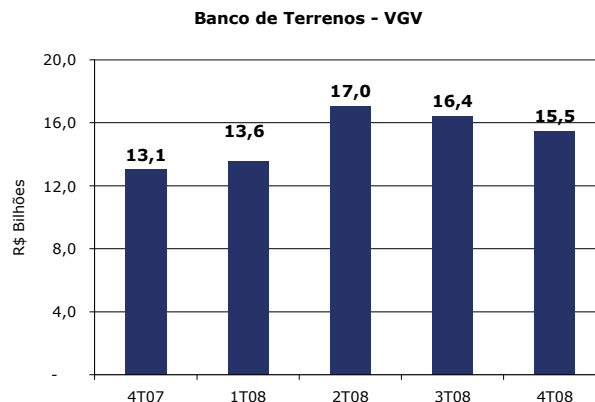
Na tabela abaixo, podemos observar que em 2008 as vendas contratadas pro forma de unidades residenciais com preço médio abaixo de R\$350 mil apresentaram um crescimento de 98,4% em relação ao ano de 2007.

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Vendas Contratadas	Preço das Unidades	2008		2007	
Residencial		R\$ milhões		R\$ milhões	
Média-baixa	Entre R\$80 mil e R\$150 mil	158,8	13,9%	67,8	5,0%
Média	Entre R\$150 mil e R\$350 mil	271,3	23,7%	148,9	11,1%
Média-alta	Entre R\$350 mil e R\$1 milhão	358,1	31,3%	251,5	18,7%
Alta	Acima de R\$1 milhão	212,5	18,6%	314,1	23,4%
Escritório		144,5	12,6%	561,8	41,8%
Total		1.145,2	100,0%	1.344,1	100,0%

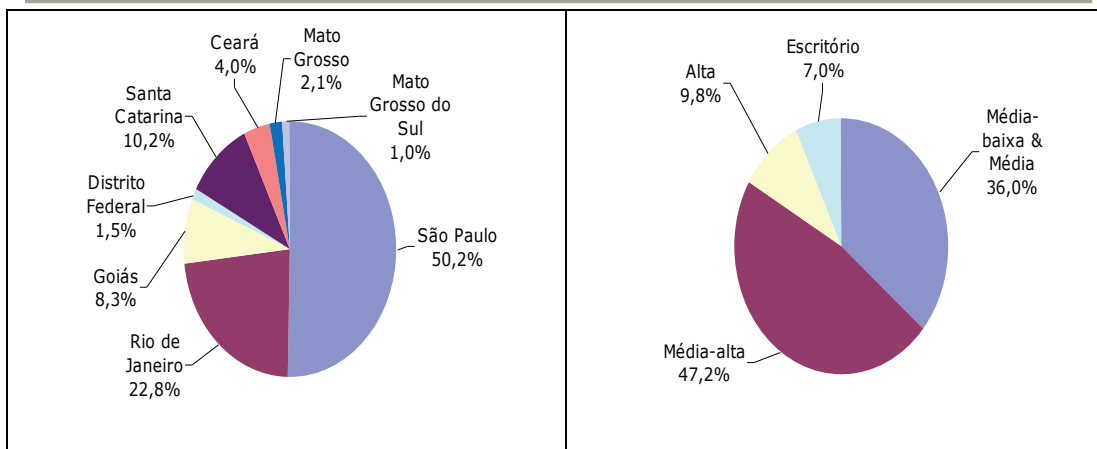
Banco de Terrenos

A Brascan encerrou o ano de 2008 com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$15,5 bilhões, um aumento de 18,3% em relação ao número pro forma de 2007. Contudo, é importante observar que ao longo do ano o mesmo apresentou uma redução de 8,8% quando comparado ao valor mais alto que foi registrado no segundo trimestre de 2008, em linha com a estratégia de manter 50% do banco de terrenos de curto prazo e 50% de longo prazo.



Em linha com a nossa estratégia de diversificação para o público das classes média e média-baixa, a Brascan expandiu o banco de terrenos voltado para esses segmentos. Atualmente, os segmentos de classe média representam 83,2% do banco de terrenos.

Banco de Terrenos Por Estado - VGV
Banco de Terrenos por Segmento - VGV

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Desempenho Financeiro

As demonstrações financeiras sofreram profundas modificações no quarto trimestre de 2008 visando aproximar-se das regras internacionais de contabilidade. As principais mudanças afetaram (i) receita pelo cálculo do valor presente da carteira a receber, (ii) despesas de marketing através das despesas comerciais antes diferidas e, (iii) planos de opções de ações. Abaixo, reconciliamos o lucro líquido pro forma vis a vis as alterações exigidas pela lei 11.638:

Lucro Líquido Pro Forma - Mudanças Contábeis (R\$ Mil)	2008	2007
Saldos originalmente apresentados	181.870	209.840
Ajuste a valor presente	(6.098)	(1.618)
Reconhecimento da receita	(9.450)	1.175
Despesas com propaganda, marketing e promoção e comissões de vendas	(34.015)	(12.076)
Gastos com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo	(9.623)	(2.359)
Pagamento baseado em ações	2.581	(3.154)
Efeitos tributários	2.145	(2.502)
Efeito de equivalência patrimonial em controladas	-	-
Outros	(1.780)	294
Juros e encargos financeiros sobre compra de terrenos	(4.333)	-
Provisão para garantia	(4.231)	-
Saldos ajustados em conformidade com a Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08	117.065	189.600

A receita líquida consolidada de 2008 totalizou R\$792,3 milhões. Considerando os dados pro-forma para o mesmo período, a receita líquida pro forma foi de R\$1,1 bilhão contra R\$891,1 milhões registrados em 2007, um aumento de 20,6%. Este acréscimo deve-se principalmente ao maior reconhecimento de receita devido ao andamento dos projetos. Cabe destacar também que as outras receitas combinadas, que referem-se basicamente a prestação de serviços a terceiros, passaram a ser responsáveis por mais

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

de 10% da receita líquida de 2008.

O lucro bruto consolidado cresceu 69,5% e alcançou R\$327,3 milhões em 2008. Por outro lado o lucro bruto pro-forma no mesmo período atingiu R\$418,2 milhões, um aumento de 29,0% em relação ao resultado pro forma de 2007. A margem bruta pro forma teve uma melhora de 254 pontos base, subindo de 36,4% em 2007 para 38,9% em 2008. Ganho de escala, controle de custos e eficiência na construção proporcionaram esta melhora.

As despesas de vendas e marketing consolidadas somaram R\$51,4 milhões no ano de 2008. No mesmo período as despesas de vendas e marketing pro forma, que incluem gastos com a construção de estande de vendas, apartamento-modelo, publicidade e corretagem atingiram R\$82,1 milhões, em comparação aos R\$46,2 milhões em 2007. Este aumento deve-se basicamente às mudanças contábeis tendo mais influência em 2008 que 2007, pois as mesmas deixaram de ser diferidas e passaram a ser reconhecidas quando efetivamente incorridas. Como percentual dos lançamentos pro forma as despesas de vendas e marketing ficaram dentro das estimativas utilizadas para o desenvolvimento de um projeto e passaram de 2,4% do VGV de 2007 para 3,1% do VGV de 2008.

O EBITDA consolidado no ano de 2008 foi de R\$189,1 milhões. Por outro lado, o EBITDA pro forma totalizou R\$215,0 milhões, um aumento de 6,4% em comparação ao EBITDA pro forma de R\$202,1 milhões registrados no ano anterior. As mudanças contábeis reduziram a margem EBITDA pro forma da Brascan em 519 pontos base.

EBITDA Pro forma R\$ (Mil)	2008	2007
Lucro Líquido do Período	117,1	189,6
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	49,2	32,5
(+) Resultado Financeiro, Líquido	46,3	(21,6)
(+) Depreciação e Amortização	2,4	1,6
EBITDA	215,0	202,1
(/) Receita Operacional Líquida	1.074,4	891,1
Margem EBITDA	20,0%	22,7%

Em 2008, a Brascan apresentou um lucro líquido consolidado de R\$102,8 milhões. No mesmo período do ano anterior e adotando as normas contábeis da época o lucro líquido pro forma foi de R\$117,1 milhões. Se adotadas em 2008 as mesmas normas contábeis que aquelas adotadas em 2007, o lucro líquido pro forma de 2008 teria sido de R\$181,9 milhões.

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**Relacionamento com Auditores Independentes**

A política de atuação da Brascan junto aos auditores independentes na prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se baseia nos princípios que preservam a independência do auditor.

Estes princípios compreendem os seguintes pontos: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Os trabalhos de auditoria externa em contabilidade foram realizados pela Deloitte Touche Tohmatsu de acordo com as normas Brasileiras. No exercício findo em 31 de dezembro de 2008, os auditores independentes que prestam serviço à Brascan e suas controladas realizaram serviços relativos à consultoria tributária, trabalhista e previdenciária cujos honorários totalizaram R\$138 mil, que correspondem a menos de 15% do total de honorários contratados.

A Brascan tem como política, antes da contratação de outros serviços profissionais que não estejam relacionados à auditoria externa, de analisar à luz das legislações pertinentes, se tais serviços, pela sua natureza, não representam conflito de interesse ou afetam a independência e objetividade dos auditores independentes. Além disso, os serviços de auditoria contratados passam pela aprovação prévia do Comitê de Auditoria.

Governança Corporativa

A Brascan segue as práticas de governança corporativa designadas a promover o bem estar e o andamento do desenvolvimento da companhia, com o objetivo de agir com os melhores interesses de longo prazo para a companhia e de aumentar o valor para todos os acionistas. Também acreditamos que uma forte governança corporativa beneficia os funcionários e as comunidades onde a companhia atua.

Durante o processo de IPO, a Brascan firmou um "Acordo de Participação do Novo Mercado" com a BOVESPA. O Novo Mercado é um segmento especial da BOVESPA, direcionado para companhias que satisfazem certos requisitos mínimos e concordam em aderir a padrões mais elevados de governança corporativa. Desde que a Brascan ingressou no Novo Mercado da BOVESPA, a companhia criou um programa de relações com investidores com três princípios básicos: ética, sustentabilidade e resultados. Acreditamos que esses pilares reflitam nosso comprometimento com o crescimento, transparência, acesso igual às informações e igualdade de tratamento para todas as partes envolvidas.

O conselho de administração da Brascan se dedica a planejar a diretriz estratégica geral da companhia e é responsável por estabelecer políticas gerais de negócios, por eleger seus diretores e supervisionar sua administração. Atualmente, o conselho da

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

administração é formado por dez membros, sendo três independentes. Ele se reúne trimestralmente ou quando é solicitado pelo presidente do conselho ou por dois membros desse conselho, com um aviso prévio de cinco dias.

A Governança da companhia é fortalecida pela existência de um Comitê de Auditoria Interna e um Comitê de Recursos Humanos e Governança Corporativa. As principais responsabilidades do Comitê de Auditoria é de auditar a administração da Brascan, revisar os relatórios financeiros da companhia e reportar suas conclusões para o Conselho de Administração e para os acionistas. O Comitê de Recursos Humanos e Governança Corporativa é responsável por assegurar que o mais alto nível de governança corporativa seja mantido, assim como tomar decisões em questões relacionadas a recursos humanos. Outros comitês serão criados se a companhia e os acionistas acharem necessário.

Recursos Humanos

A Brascan encerrou 2008 com um quadro de pessoal de 2523 funcionários, sendo 619 funcionários de escritório e 1904 funcionários de obra. A Brascan acredita ser de fundamental importância a criação de um ambiente de trabalho agradável, baseado na comunicação, no envolvimento e na responsabilidade. Para tanto, compromete-se a estimular o desenvolvimento de seus colaboradores, prover condições de saúde e segurança no trabalho e oferecer oportunidades iguais de reconhecimento e de desenvolvimento de carreira.

O ano de 2008 foi um ano de consolidação de alguns programas desenvolvidos em 2007 e do planejamento de novas estratégias de atuação dos Recursos Humanos para 2009. Dos programas desenvolvidos temos alguns destaques, que foram considerados por seus colaboradores como casos de sucesso: Programa de Qualidade de Vida, Programa de Estágio, Retenção de Novos Talentos e Avaliação Desempenho.

Para 2009 a companhia visa investir no desenvolvimento de seus líderes, na implementação da ferramenta integrada SAP e no Plano de Sucessão.

A Brascan possui Certificação ISO para todos os seus processos construtivos, tornando seu produto final diferenciado e com alto padrão de qualidade. Ao final de 2008, a BEC foi premiada pelo SECONCI e o SINDUSCON com o Prêmio Vitae-Rio na categoria mais alta já atingida pelas Empresas Construtoras do Rio de Janeiro.

Responsabilidade Social

A Brascan acredita que seu negócio deve proporcionar, além do crescimento da empresa, o desenvolvimento das cidades onde atua. Desta forma, o investimento social realizado em 2008 teve como foco as 3 principais áreas de atuação da empresa

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

– 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 Brascan renovou os patrocínios do Festival de Cinema do Rio e da Orquestra Sinfônica Brasileira (OSB). O primeiro é um dos principais festivais de cinema da América Latina, com a exibição de mais de 300 filmes nacionais e internacionais. Já a OSB é uma tradicional instituição brasileira de música erudita, reconhecida pela excelência artística.

Na área da educação a empresa investiu tanto em projetos próprios como de terceiros. Os programas de educação nas obras é uma das prioridades da empresa, que busca erradicar o analfabetismo entre os operários, para que estes tenham melhores oportunidades profissionais. As iniciativas contam com parcerias locais e são coordenadas pela área de Recursos Humanos.

O Programa Estrela Dalva, desenvolvido pelo Instituto Lecca, contou novamente com o apoio da Brascan. 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 Brascan apoiou em 2008 o Instituto Tamboré, organização que atua na região de Barueri e Santana de Parnaíba, onde estão os bairros Tamboré e Alphaville. O Instituto atua com iniciativas socioambientais e é responsável pelo Programa de Preservação da Reserva Biológica Tamboré, uma área com mais de 3,5 milhões de m². O apoio da Brascan ao Instituto envolveu diversas iniciativas, como o Programa Lixo da Gente (coleta seletiva em Santana de Parnaíba), o Programa Escola Amiga da Terra (educação ambiental em escolas municipais) e a Campanha de Consumo Consciente, que atingiu milhares de pessoas.

A Brascan acredita na importância de contribuir com o desenvolvimento sustentável do país e vem buscando aprimorar constantemente a sua atuação social.

Cláusula Compromissória

A Brascan está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Agradecimentos

Agradecemos aos nossos colaboradores pela dedicação e empenho em 2008, e aos nossos acionistas, clientes, governos, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança.

A Administração,

Rio de Janeiro, 23 de março de 2009

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS**Brascan Residential Properties S.A. e Controladas****Notas explicativas às demonstrações financeiras****para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007***(Todos os valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)***1) Constituição da Sociedade e contexto operacional**

A Brascan Residential Properties S.A. (doravante também denominada “Sociedade” ou “BRP”), com sede na Av. das Américas, 3434 - bloco 02 - 6º andar - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, foi constituída em 14 de novembro de 2005 e tem como acionista controladora a Brascan Brasil Ltda., uma subsidiária de propriedade da Brookfield Asset Management, empresa pública listada nas bolsas de Nova York e de Toronto.

O objeto da Sociedade e suas controladas é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
- c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente;
- f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Sociedade efetua empreendimentos em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e co-incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

A Sociedade concluiu, em 31 de janeiro de 2008, a aquisição, por meio de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., pelo valor de R\$298.804 de 100% do capital social da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda. (anteriormente denominada Forqueadura Holding Participações Ltda.), sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m² de área. O contrato de aquisição concedeu aos antigos proprietários uma opção de adquirir até 25% da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda. pelo período de até 6 meses, contados a partir do fechamento, pelo preço igual ao preço pago pela Sociedade. O prazo para exercício desta opção venceu em julho de 2008 e a mesma não foi exercida.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da MB Engenharia S.A. (“MB”), empresa incorporadora que atua, principalmente, na região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e classe média-baixa. A MB atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A MB Engenharia S.A. possuía registro de Sociedade aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008.

As condições referentes à aquisição da MB Engenharia S.A., podem ser resumida da seguinte forma:

1 - A primeira parcela de R\$40.000 foi paga em 17 de abril de 2008.

2 - A segunda parcela, que deverá ser paga em 30 de abril de 2011, terá seu valor fixado em função do EBITDA (lucro antes dos impostos, resultado financeiro, depreciação e amortização) da MB Engenharia S.A. nos exercícios sociais de 2009 e 2010. O pagamento da segunda parcela será efetuado parte em moeda corrente, podendo, ainda, parte ser paga em ações de emissão da Sociedade.

3 - A terceira parcela deverá ser paga em 30 de abril de 2013 caso ocorra redução no valor da segunda parcela em razão da postergação de parte deste pagamento. O pagamento da terceira parcela será efetuado mediante depósito, sendo este valor limitado ao valor de pagamento postergado que será corrigido por IGP-M acrescido de 8% ao ano no período compreendido entre 01 de janeiro de 2011 até 30 de abril de 2013.

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

O valor mínimo a ser pago aos vendedores, incluindo a primeira e a segunda parcela, será de R\$164.000, atualizado até 30 de abril de 2011, e o saldo a pagar foi registrado na controladora no passivo na rubrica “Provisão referente à aquisição de investimentos”. Nesta aquisição foi apurado um ágio de R\$167.365 cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo do banco de terrenos da MB. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no banco de terrenos. Sendo assim, este ágio foi realocado para a rubrica de “estoque de imóveis a comercializar – terrenos” nas demonstrações financeiras consolidadas, que está sendo amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de despesa de amortização.

A Sociedade subscreveu, também em 17 de abril de 2008, novas ações de emissão da MB Engenharia S.A., no valor de R\$210.000, tendo integralizado todas estas ações durante o ano de 2008.

Em 22 de outubro de 2008, a Sociedade concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária da BRP e Company S.A. (“Company”) em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Company pela Brascan SPE SP-3 S.A. (“SPE SP-3”), seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da SPE SP-3 pela BRP, permitindo, assim, a unificação da base acionária da Company à base acionária da BRP.

Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Company o valor total de R\$200.000, em moeda corrente nacional, correspondente à soma do pagamento: (a) de R\$100.000, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em Assembléia Geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R\$100.000 referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Company, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da Incorporação de Ações e portanto, da Reorganização Societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Company receberam 76.978.000 novas ações da Brascan ou 1,0690 ação da Brascan para cada uma (1) ação da Company.

O saldo da provisão referente à aquisição de investimentos em 31 de dezembro de 2008 é no montante de R\$160.720, sendo R\$140.699 relativo a aquisição da MB Engenharia e R\$20.021 referente a outros investimentos.

2) Apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram preparadas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) homologadas pelos órgãos reguladores.

As demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os exercícios.

A demonstração de resultado consolidado da Sociedade, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, contempla o resultado de 31 de janeiro a 31 de dezembro de 2008 da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda, o resultado de 17 de abril de 2008 a 31 de dezembro de 2008 da MB Engenharia S.A. e o resultado de 22 de outubro a 31 de dezembro de 2008 da Company S.A.

A preparação das informações financeiras consolidadas requer que a Administração da Sociedade e suas controladas se baseiem em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas utilizadas referem-se ao registro dos efeitos decorrentes da provisão para perdas sobre créditos e outros ativos, da provisão para contingências, da determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões para tributos, valores a receber, custos orçados e outros encargos similares e expectativa de realização dos créditos tributários.

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS
Consolidação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações da Sociedade e de todas as suas controladas diretas e indiretas, e foram elaboradas em conformidade com os critérios contábeis de consolidação previstos na instrução CVM nº 247/96 e alterações posteriores. Para as controladas em conjunto, a consolidação contém as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas;
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

As informações consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Empresas	Participação - %		Participação - %	
		dez08		dez07
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Brascan Faria Lima SPE S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Company S.A.	Direta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 037 S.A.	Direta	100.0	-	-
MB Engenharia S.A.	Direta	100.0	-	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Brascan Imobiliária Engenharia e Construções S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MG 500 Investimentos Imobiliários S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan Cia. Hipotecária	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan Tamboré Holding Participações Ltda.	Indireta	100.0	-	-
Brascan Tamboré Empreendimentos Imobiliários S.A.	Indireta	100.0	-	-
Diamond SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Sapphire SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Emerald SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Amethyst SPE S.A.	Indireta	99.9	Indireta	99.9
Onyx SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Aquamarine SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Rubi SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-1 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-2 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-3 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-4 S.A.	Indireta	100.0	-	-
Brascan SPE RJ-5 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE RJ-6 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE RJ-7 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE SP-2 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE SP-4 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE SP-5 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Parque Cidade SPE S.A.	Indireta	33.3	-	-
MB Engenharia SPE 002 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 003 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 005 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 007 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 009 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 010 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 011 S.A.	Indireta	100.0	-	-

Empresas	Participação - %	Participação - %
----------	------------------	------------------

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

		dez08	dez07
MB Engenharia SPE 012 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 013 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 014 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 016 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 017 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 027 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 030 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 031 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 032 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 034 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 036 S.A.	Indireta	100.0	-
MB Engenharia SPE 041 S.A.	Indireta	100.0	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Indireta	35.0	-
Brooklin Company Ltda.	Indireta	99.0	-
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100.0	-
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Indireta	100.0	-
Rdv 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Indireta	100.0	-
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	Indireta	100.0	-
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100.0	-
Company Real Park Loteamentos S.A.	Indireta	51.0	-
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	70.0	-
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	70.0	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Indireta	51.0	-

As controladas utilizam as mesmas práticas contábeis adotadas pela controladora, bem como a mesma data-base.

Alteração na lei das Sociedades por Ações

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07 (“Lei”), alterada pela Medida Provisória - MP nº 449/08 (“MP”), de 3 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standard Board - IASB". A aplicação da referida Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008.

Em conformidade com o disposto pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, e com vista aos requerimentos estabelecidos pela Deliberação CVM nº 506/06, de 19 de junho de 2006, a Sociedade estabeleceu a data de transição para a adoção das novas práticas contábeis em 1º de janeiro de 2007. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e representa a data-base em que a Sociedade e suas controladas prepararam seus balanços patrimoniais iniciais ajustados por esses novos dispositivos contábeis de 2008. Essa deliberação requer que, além de discriminar os efeitos da adoção da nova prática contábil na conta de lucros ou prejuízos acumulados, as companhias demonstrem o balanço de abertura para conta ou grupo de contas relativo ao período mais antigo para fins de comparação, bem como os demais valores comparativos apresentados, como se a nova prática contábil estivesse sempre em uso. Embora o pronunciamento contábil CPC 13 tenha dado às companhias a opção de não apresentar as demonstrações financeiras de 2007 de forma comparativa, a Sociedade e suas controladas optaram por não adotar esta isenção, de forma que suas demonstrações financeiras de 2007 e 2008 estão apresentadas seguindo as mesmas práticas contábeis e, portanto, são comparáveis, exceto pelos efeitos da aquisição da participação acionária da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., Company S.A. e MB Engenharia S.A., discutidas anteriormente na nota 2.1.

As referidas alterações nas práticas contábeis que produziram efeitos na preparação ou na apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e das demonstrações financeiras do exercício comparativo findo em 31 de dezembro de 2007, foram mensuradas pela Sociedade e suas controladas com base nos seguintes pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC):

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Financeiras, aprovado pela Deliberação CVM nº 539, de 14 de março de 2008;
- CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável dos Ativos, aprovado pela Deliberação CVM nº 527, de 01 de novembro de 2007;
- CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, aprovado pela Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008;
- CPC 04 - Ativo Intangível, aprovado pela Deliberação CVM nº 553, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 05 - Divulgação sobre Partes Relacionadas, aprovado pela Deliberação CVM nº 560, de 11 de dezembro de 2008;
- CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil, aprovado pela Deliberação CVM nº 554, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários, aprovado pela Deliberação CVM nº 556, de 11 de novembro de 2008;
- CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, aprovado pela Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 10 - Pagamento baseado em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, aprovado pela Deliberação CVM nº 564, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, aprovado pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 14 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, aprovado pela Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008;
- Orientação OCPC - 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, aprovado pela Deliberação CVM nº 561, de 17 de dezembro de 2008.

O balanço patrimonial inicial de 1º de janeiro de 2007 (data de transição) foi preparado considerando as exceções requeridas e algumas das isenções opcionais, permitidas pelo pronunciamento contábil CPC 13, sendo elas:

a) Isenção sobre a apresentação de demonstrações financeiras comparativas:

As demonstrações financeiras de 2008 e de 2007 estão preparadas e são comparativas nas bases contábeis vigentes em 2008. A opção dada pelo CPC 13 de não ajustar as demonstrações financeiras de 2007 aos padrões contábeis de 2008 não foi adotada pela Sociedade e suas controladas.

b) Isenção sobre a classificação de instrumentos financeiros na data original de seu registro:

Apesar de o CPC 14 determinar que a classificação dos instrumentos financeiros deva ser feita no momento original de seu registro, para fins de primeira adoção, o CPC 13 permitiu que fossem classificados na data de transição, sendo essa a opção efetuada pela Sociedade e suas controladas.

c) Isenção para apresentação das demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado sem indicação dos valores correspondentes ao exercício anterior:

Com o objetivo de permitir a comparabilidade, a Sociedade e suas controladas optaram por adequar os valores das demonstrações dos fluxos de caixa e preparação e divulgação da demonstração do valor adicionado relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, às disposições sobre preparação e apresentação contidas no CPC 03 e CPC 09, respectivamente.

d) Neutralidade para fins tributários da aplicação inicial da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08:

Os eventuais efeitos tributários da aplicação, pela primeira vez, do pronunciamento técnico CPC 13, combinado com a Medida Provisória nº 449/08, devem ser registrados conforme as normas existentes, mais precisamente a que trata da contabilização do Imposto de Renda e Contribuição Social. Em atendimento ao artigo 16 da MP nº 449/08, a Sociedade e suas controladas optaram pelo Regime Tributário de Transição (RTT), por meio do qual as apurações do imposto sobre a renda (IRPJ), da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), da contribuição para o PIS e

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

da contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS), para o biênio 2008-2009, continuam a ser determinadas sobre os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, vigentes em 31 de dezembro 2007, ajustados pelos critérios determinados na instrução normativa nº 84 de 20 de dezembro de 1979.

Dessa forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos, calculados sobre os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis advindas da lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08 foram registrados nas demonstrações financeiras da Sociedade e suas controladas, quando aplicáveis, em conformidade com a Instrução CVM nº 371. A Sociedade e suas controladas consignarão a referida opção na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) no ano de 2009.

e) Exceção para aplicação da primeira avaliação periódica da vida útil-econômica dos bens do imobilizado:

Até 31 de dezembro de 2009, a Sociedade e suas controladas reavaliarão as estimativas de vida útil-econômica de seus ativos imobilizados, utilizadas para determinação de suas taxas de depreciação. Eventuais mudanças na estimativa da vida útil-econômica dos ativos, decorrentes dessa reavaliação, se relevantes, serão tratadas como mudança de estimativas contábeis a serem reconhecidas de forma prospectiva.

Efeito dos ajustes da Lei nº 11.638/07, OCPC 01/08 e MP nº 449/08

Em atendimento aos requerimentos de divulgação sobre adoção inicial das novas práticas contábeis, a Sociedade está apresentando, no quadro abaixo, para fins de comparação, uma breve descrição e os valores correspondentes aos impactos gerados nos patrimônios líquidos e nas demonstrações do resultado para os exercícios de 2008 e 2007, referentes às alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08. Os efeitos no balanço patrimonial e na demonstração do resultado de 2008 e 2007 já estão refletidos nas demonstrações financeiras ora apresentadas.

	Patrimônio líquido			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Saldos do patrimônio líquido original em	1.549.051	1.184.533	1.549.051	1.184.533
Ajuste a valor presente	-	-	(3.610)	(4.229)
Reconhecimento da receita	-	-	1.448	10.898
Despesas com propaganda, marketing e promoção e comissões de vendas	-	-	(10.860)	(2.821)
Gastos com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo	-	-	(9.266)	(3.141)
Pagamento baseado em ações	(2.237)	(4.818)	(2.237)	(4.818)
Efeitos tributários	1.638	1.638	(1.182)	(2.819)
Efeito de equivalência patrimonial em controladas	(33.672)	(3.750)	-	-
Juros e encargos financeiros sobre compra de terrenos	-	-	(4.333)	-
Provisão para garantia	-	-	(4.231)	-
Saldos do patrimônio líquido ajustados em conformidade com a Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08	<u>1.514.780</u>	<u>1.177.603</u>	<u>1.514.780</u>	<u>1.177.603</u>

Resultado

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Lucro líquido do exercício original em	155.032	154.589	155.032	154.589
Ajuste a valor presente	-	-	(7.588)	(1.600)
Reconhecimento da receita	-	-	(9.450)	1.175
Despesas com propaganda, marketing e promoção e comissões de vendas	-	-	(19.956)	(886)
Gastos com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo	-	-	(9.622)	(2.359)
Pagamento baseado em ações	2.581	(3.154)	2.581	(3.154)
Efeitos tributários	-	1.072	2.144	(2.504)
Efeito de equivalência patrimonial em controladas	(54.776)	(7.246)	-	-
Juros e encargos financeiros sobre compra de terrenos	-	-	(4.333)	-
Provisão para garantia	-	-	(4.231)	-
Outros	-	-	(1.740)	-
Lucro líquido do exercício ajustados em conformidade com a Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08	<u>102.837</u>	<u>145.261</u>	<u>102.837</u>	<u>145.261</u>

As alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08 no balanço patrimonial e na demonstração do resultado consolidada para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 estão demonstradas abaixo :

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

(b) Investimentos

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

(c) Remuneração com base em ações

A Sociedade oferece a empregados e executivos, devidamente aprovados pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações. Este plano confere aos empregados e executivos a opção de receber em ações ou dinheiro e a contabilização assume que a opção em dinheiro será exercida.

Conforme o CPC 10 - Pagamentos baseados em dinheiro, a Sociedade registra o passivo incorrido baseado no valor justo no fim de cada exercício social.

As contabilizações referentes a remuneração com base em ações geraram, durante o exercício de 2008, uma reversão de provisões no total de R\$2.581 e durante o exercício de 2007 um total de provisões de R\$3.154.

(d) Ativo diferido

Conforme CPC 13 - Adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, os gastos ativados que não possam ser reclassificados para outro grupo de ativos devem ser baixados no balanço de abertura, na data de transição, mediante o registro do valor contra lucros ou prejuízos acumulados, líquido dos efeitos fiscais. A Sociedade reclassificou gastos ativados e registrados no ativo diferido relacionados a licenças de uso de software para o ativo intangível.

(e) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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

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

(f) Provisão para garantia

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

(g) Permutas

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

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

De acordo com a orientação do OCPC 01, que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento modelo do empreendimento imobiliário possuem natureza de caráter tangível e, dessa forma a Sociedade está registrando-os em 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 os reconhece 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 o OCPC 01 a forma de apropriação das receitas foi ajustada de acordo com as normas estabelecidas na Deliberação CVM nº 561/08 em especial com relação às regras para cálculo do percentual de execução dos empreendimentos.

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

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

(k) Juros e encargos financeiros

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

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

Conforme determinado no item 8 do OCPC-01 letra (d).

“A data para início da capitalização dos encargos financeiros nos estoques de imóveis a comercializar deve ser aquela na qual forem atingidas todas as seguintes condições:

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

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

Combinações de negócios e apuração do ágio – além das mudanças acima descritas, trazidas pela Lei nº 11.638/07 e pela MP nº 449/08, a Sociedade passou a avaliar os ativos e passivos das controladas MB Engenharia S.A. e Company S.A. adquiridas em 17 de abril de 2008 e 22 de outubro de 2008, respectivamente, ao valor justo no processo de alocação do preço de compra. A diferença foi primeiro alocada a ativos e passivos identificáveis e está sendo amortizada na proporção em que estes ativos e passivos na controlada vão sendo realizados. A parcela da diferença que não foi possível alocar aos ativos e passivos foi registrada como ágio decorrente de rentabilidade futura no grupo "Intangível" (Nota 25).

3) Principais práticas contábeis**3.1 Reconhecimento dos resultados****3.1.1 Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários**

Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários – As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e as normas estabelecidos pela Resolução nº 963/03 do CFC e Deliberação CVM nº 561/08.

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

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

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

- A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda;

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

- Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como Adiantamentos de Clientes;
- Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo (Contas a receber).

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas em aberto a receber de clientes sobre unidades em construção e unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação e vendas, totalizando no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R\$70.331 (31 de dezembro de 2007 - R\$88.975).

A atualização monetária e os juros sobre os empréstimos obtidos exclusivamente com a entrega de contas a receber de clientes em garantia estão sendo classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária totalizando no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R\$24.194 (31 de dezembro de 2007 - R\$31.276).

As reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como receita de incorporação e vendas devido a Sociedade financiar seus clientes como parte de sua atividade operacional.

3.1.2 Reconhecimento do resultado originado da prestação de serviços

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

3.1.3 Reconhecimento do resultado originado de operações em consórcio

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

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo limitado a 90 dias.

3.3 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração

A Sociedade classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo através do resultado, empréstimos e recebíveis, mantidos até o vencimento e disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Conforme facultado pela Lei nº. 11.638/07 e pelo Pronunciamento CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07, a Sociedade determinou a classificação de instrumento financeiro na data de transição.

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

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem 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

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

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

Ativos mantidos até o vencimento

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

Ativos financeiros disponíveis para venda

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

Valor justo

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

A Sociedade e suas controladas avaliam, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (impairment). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por impairment desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

3.4 Contas a receber de clientes

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

Em conformidade com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes a curto prazo, foram ajustados a valor presente por taxa de juros equivalente a diferença entre o preço praticado à vista e o preço praticado a prazo de operações similares.

Conforme determinado pelo OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Sociedade é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

A maior parte das prestações devidas é indexada com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), do Rio de Janeiro (ICC-RJ) e no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) durante a fase de construção dos projetos, e geralmente, após a entrega das unidades, os saldos são indexados com base no Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") acrescidos de juros de 12% a.a..

3.5 Estoques de imóveis a comercializar

São registradas no estoque de imóveis a comercializar os custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. O ágio pago na aquisição de empresas que detenham imóveis para desenvolvimento de projetos é alocado ao custo do terreno para fins de consolidação. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados à despesa financeira em empréstimos cujos recursos foram utilizados para financiar desenvolvimentos específicos.

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

3.6 Ativo Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição e sua depreciação calculada de acordo com o método linear. As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%.

3.7 Investimentos

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

O ágio ou deságio determinado na aquisição de um investimento é calculado como a diferença entre o valor de compra e o valor justo do patrimônio líquido da empresa adquirida. O ágio ou deságio é registrado no grupo de investimentos de acordo com a sua fundamentação: (i) representada pela diferença entre o valor justo e valor contábil da empresa adquiridos e (ii) rentabilidade futura, representada pela diferença entre o valor de compra e valor justo dos ativos e passivos e o valor adquirido. A parcela fundamentada no item (i) é amortizada na proporção em que estes ativos e passivos na empresa adquirida são realizados.

Nas demonstrações contábeis consolidadas o ágio é primeiramente alocado aos ativos adquiridos e passivos assumidos apurado pela diferença entre o valor justo e valor contábil dos ativos e passivos adquiridos. O ágio alocado a ativos e passivos identificáveis é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos na controlada são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída a rentabilidade futura e contabilizado como intangível.

Os investimentos são testados anualmente para verificar prováveis perdas (impairment).

3.8 Ativos intangíveis**3.8.1 Licenças**

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

As licenças de software adquiridas são contabilizadas como intangíveis com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados.

3.8.2 Ágio na aquisição de investimentos

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

O ágio será amortizado de acordo com o fundamento que o determinou, baseado na avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. Anualmente, na data do balanço, a Companhia avalia se há indício de perda permanente, bem como potenciais ajustes para mensurar a deterioração sobre a parcela residual não amortizada dos ágios contabilizados. Se o valor contábil ultrapassar o valor recuperável, o montante é reduzido.

3.9 Arrendamentos

Os arrendamentos mercantis de imobilizado nos quais a Sociedade e suas controladas ficam substancialmente com todos os riscos e benefícios de propriedade são classificados como arrendamento financeiro. Os arrendamentos financeiros são registrados como se fosse uma compra financiada, reconhecendo, no seu início, um ativo imobilizado e um passivo de financiamento (arrendamento).

Os arrendamentos mercantis nos quais uma parte significativa dos riscos e benefícios de propriedade ficam com o arrendador são classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos feitos para os arrendamentos operacionais (líquidos de todo incentivo recebido do arrendador) são apropriados ao resultado pelo método linear ao longo do período do arrendamento.

3.10 Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive o ágio e os demais ativos intangíveis, são revisados anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo.

3.11 Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como dedução do valor correspondente do passivo relacionado, quando aplicável.

3.12 Imposto de renda e contribuição social

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

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério contábil descrito anteriormente para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como um percentual do lucro líquido aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda federal e 9% para contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% das receitas operacionais para apuração do imposto de renda e 12% das receitas operacionais para a contribuição social acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se as taxas de 25% e 9%, respectivamente, ao

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

lucro presumido. As empresas que optam pela apuração segundo o critério do lucro real registram em seus balanços passivos ou ativos de impostos diferidos que refletem as diferenças temporárias. Estas são principalmente os reflexos do registro contábil das receitas, que segue o regime de competência, e o fiscal, que permite o regime de caixa. Foram registrados os impostos diferidos ativos ou passivos, decorrentes dos efeitos da adoção inicial da Lei 11.638/07 e da MP 449/08. Até 31 de dezembro de 2007, a Sociedade e suas controladas adotavam a prática contábil de apresentar os valores dos referidos impostos e contribuições diferidos pelo seu montante líquido no balanço patrimonial e de divulgar os correspondentes montantes brutos em nota explicativa. A partir de 2008, a Sociedade e suas controladas estão apresentando os valores dos referidos impostos e contribuições diferidos pelos seus montantes brutos no balanço patrimonial. Desta forma, as informações de 31 de dezembro de 2007 foram reclassificadas para permitir aos usuários maior comparabilidade com o exercício corrente.

Para alguns projetos a Sociedade e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 7% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,65% aos impostos PIS e COFINS e 3,35% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

Todos os créditos relativos a prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social apurados na sistemática de lucro real previstos para serem recuperados por compensação são registrados como ativos fiscais futuros (créditos tributários). No caso de a realização desses créditos tributários não ser considerada provável, uma provisão para perda é contabilizada. Os créditos tributários originários de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não prescrevem; porém, sua compensação é limitada a 30% do lucro tributável.

3.13 Empréstimos

Registrados pelos valores de principal, acrescido dos juros incorridos até a data do balanço patrimonial. Os empréstimos obtidos e os juros incorridos em moeda estrangeira são convertidos para reais, com base na taxa de câmbio na data do balanço. Os juros incorridos durante o exercício são registrados no resultado financeiro, ou, no caso de alguns empréstimos obtidos para financiar desenvolvimentos específicos, capitalizados como parte do custo destes projetos, ou no caso de empréstimos obtidos exclusivamente com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária. Os juros em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio média durante o exercício e são incluídos no resultado financeiro líquido, assim como os ganhos e as perdas cambiais são reconhecidos na conversão da dívida em moeda estrangeira.

3.14 Provisões para contingências

As contingências são provisionadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os valores envolvidos puderem ser determinados. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os valores envolvidos não puderem ser adequadamente mensurados ou quando as perdas são consideradas possíveis estas são divulgadas (nota 14.a). As demais contingências, consideradas remotas, não são provisionadas e nem divulgadas.

3.15 Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

3.16 Despesas com Marketing e Vendas

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

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

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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

3.17 Conversão em moeda estrangeira

A sociedade definiu o Real como sua moeda funcional. As transações em moeda estrangeira são convertidas para reais usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado.

3.18 Benefícios a empregados
3.18.1 Remunerações com base em ações

A Sociedade oferece a empregados e executivos planos de remuneração com base em ações, liquidados em dinheiro ou em ações da Sociedade, segundo os quais a Sociedade recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido. Na data do balanço, a Sociedade revisa o cálculo do valor justo das opções de ações com base no modelo Black-Scholes e da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao passivo, prospectivamente.

3.18.2 Participação nos lucros

O reconhecimento desta participação é usualmente efetuado quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela Sociedade.

3.19 Classificação contábil

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulantes.

4) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Caixa e bancos	16	19	20.138	96.428
Aplicações Financeiras	<u>30.136</u>	<u>338.722</u>	<u>227.409</u>	<u>370.126</u>
Total	<u>30.152</u>	<u>338.741</u>	<u>247.547</u>	<u>466.554</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As aplicações financeiras estão representadas por certificados de depósitos bancários e fundos de investimento não exclusivos. Em 31 de dezembro de 2008, os certificados de depósitos bancários estão aplicados à taxa efetiva de 13,75% a.a. (31 de dezembro de 2007 – 11,25% a.a.). Todas as aplicações da Sociedade são mantidas para negociação e estão registrados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos no período e ajustados ao valor de mercado, que são iguais ao valor de custo mais rendimento em 31 de dezembro de 2008 e de 2007.

Do saldo total registrado em aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2008, o montante de R\$18.562 (consolidado) refere-se a uma aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários objeto de cessão fiduciária e de R\$30.152 referentes a uma aplicação financeira em certificado de depósitos bancários objeto de cessão fiduciária com vencimento em 18 de fevereiro de 2009.

5) Contas a receber

	Consolidado	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
De construções em curso (a)	624.676	113.932
De unidades concluídas (b)	538.507	444.122
De serviços medidos (c)	85.254	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (d)	<u>(19.118)</u>	<u>(17.808)</u>
Total	<u>1.229.319</u>	<u>540.246</u>
Circulante	787.315	164.928
Não circulante	<u>442.004</u>	<u>375.318</u>
Total	<u>1.229.319</u>	<u>540.246</u>

- (a) O principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), ou no Índice de Custo da Construção do Rio de Janeiro (ICC-RJ) ou no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (b) As controladas da Sociedade financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.
- (c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de cooperativas habitacionais, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e pendentes de recebimento. O saldo devedor é atualizado mensalmente com base na variação do INCC. A partir da entrega das unidades aos cooperados, o saldo devedor continua sendo atualizado pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com as cooperativas.
- (d) As perdas das contas a receber são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até serem liquidadas ou vendidas.

6) Estoque de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Terrenos (*)	1.376.540	286.830
Unidades em construção	864.657	146.197
Unidades prontas	<u>118.000</u>	<u>93.554</u>
Total	<u>2.359.197</u>	<u>526.581</u>

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS

Circulante	1.255.518	301.470
Não circulante	<u>1.103.679</u>	<u>225.111</u>
Total	<u>2.359.197</u>	<u>526.581</u>

(*) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição (desenvolvimento do terreno), que não excede o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida no passivo na rubrica “Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento”, e estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M. Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos. Adicionalmente foram alocados ao custo dos terrenos nas informações contábeis consolidadas, as parcelas não amortizadas referente aos seguintes ágios:

- R\$272.626 apurado na aquisição através de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., de 100% do capital social da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., antiga Forqueadura Holding Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m² de área de terreno.
- R\$167.365 apurado na aquisição da MB Engenharia S.A.

7) Outros ativos

	Consolidado	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Depósitos judiciais (a)	13.991	15.103
Contas a receber referentes a securitização (b)	-	30.002
Empréstimos a coligadas	22.274	-
Adiantamento a fornecedores	7.043	-
Adiantamento para aquisição de terrenos (c)	7.162	-
Empréstimos a terceiros – MB Engenharia	7.854	-
Debêntures (d)	31.312	-
Empréstimos a diversos – MB Engenharia	4.274	-
Despesas antecipadas	5.841	2.199
Outros	<u>12.987</u>	<u>2.642</u>
Total	<u>112.738</u>	<u>49.946</u>
Circulante	18.956	33.884
Não circulante	<u>93.782</u>	<u>16.062</u>
Total	<u>112.738</u>	<u>49.946</u>

(a) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. O saldo dos depósitos judiciais para os quais há provisão para contingências foi reclassificado para o passivo para fins de divulgação, conforme determina a Deliberação CVM n° 489/05.

(b) Referem-se à parcela do preço pela venda de recebíveis, recebida durante o exercício de 2008.

(c) Saldo composto por adiantamento referente à parceria a ser desenvolvida com o proprietário do terreno para incorporação do empreendimento “Vila Alpes”.

(d) Foram emitidas através de sua subsidiária Parque da Cidade SPE S.A. na qual a controlada MB Engenharia S.A. tem uma participação de 33,3%, a quantidade de 200.000.000 (duzentos milhões) de debêntures nominativas em duas séries, ambas com vencimento em 1° de Abril de 2011. São atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida de juros de 11% a.a. na primeira série, e sem acréscimo de juros remuneratórios, para a segunda série. A segunda série não foi ajustada a valor presente uma vez que sua liquidação é dependente de eventos futuros com datas não determinadas. As mesmas poderão ser convertidas em ações de emissão da emissora, desde que integralizadas.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS
8) Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Prejuízos fiscais	36.370	17.341	192.448	165.683
Base negativa de contribuição social	36.370	17.341	220.982	192.589
Créditos de imposto de renda	9.093	4.335	48.112	41.421
Créditos de contribuição social	<u>3.273</u>	<u>1.561</u>	<u>19.888</u>	<u>17.333</u>
Créditos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social - ativo	<u>12.366</u>	<u>5.896</u>	<u>68.000</u>	<u>58.754</u>
Diferenças temporárias e provisões	<u>1.638</u>	<u>1.072</u>	<u>850</u>	-
Saldo - Ativo líquido	<u>14.004</u>	<u>6.968</u>	<u>68.850</u>	<u>58.754</u>
Circulante	2.295	4.700	11.813	-
Não circulante	<u>11.709</u>	<u>2.268</u>	<u>57.037</u>	<u>58.754</u>
Total	<u>14.004</u>	<u>6.968</u>	<u>68.850</u>	<u>58.754</u>

Com base em projeções de resultados tributáveis efetuadas pela Sociedade e suas controladas e aprovadas pelo Conselho de Administração, estima-se que o referido crédito fiscal no consolidado será utilizado em 2009 (R\$11.813), em 2010 (R\$11.159), em 2011 (R\$13.133), em 2012 (R\$7.996), em 2013 (R\$11.166), 2014 a 2016 (R\$8.759) e 2017 a 2018 (R\$4.824). O crédito fiscal na controladora será utilizado em 2009 (R\$1.750), em 2010 (R\$2.051), em 2011 (R\$4.109) e em 2012 (R\$4.456). Essas projeções estão sujeitas a vários fatores, entre os quais as condições de mercado, o ambiente econômico e premissas utilizadas no modelo econômico e tributário, fazendo com que os valores reais possam divergir das estimativas realizadas.

9) Investimentos (controladora)

31 de dezembro de 2008

Sociedade investida	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Capital social		Equivalência patrimonial	
				%	Investimentos		
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	387.016	137.679	1.012.687	644.063.950	100	1.012.687	137.679
MB Engenharia S.A.	24.654	(23.717)	353.649	225.591.000	100	353.649	(23.717)

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Company S.A.	72.006	982	217.060	249.000.000	100	217.060	982
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(154)	4.746	4.336.901	100	4.746	(154)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	(39)	121.204	121.243.100	100	121.204	(39)
Brascan SPE SP-3 S.A.	-	(57)	-	1.000	99	-	(57)
Total em 31 de dezembro de 2008						<u>1.709.346</u>	<u>114.694</u>

31 de dezembro de 2007

Sociedade investida	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Capital social	%	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	387.016	107.775	551.150	319.640.541	100	551.150	107.775
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	345	4.900	4.336.901	100	4.900	345
Total em 31 de dezembro de 2007						<u>556.050</u>	<u>108.120</u>

(*) Todas as ações são ordinárias.

10) Imobilizado (consolidado)

O ativo imobilizado é composto de edifícios, equipamentos, mobílias, veículos, estandes de vendas, gastos com apartamento-modelo e de outros bens. Em 31 de dezembro de 2008, o total do ativo imobilizado é de R\$35.696 (31 de dezembro de 2007 - R\$17.144). As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos - 20%, equipamentos e outras instalações - 10%, computadores - 20% e edifícios - 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento-modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada deste itens.

11) Intangível

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2007	-	208
Aquisição (*)	204.599	206.548
Alienação / baixa	-	(10)
Transferências do ativo diferido	-	(215)
Saldos em 31 de dezembro de 2008	<u>204.599</u>	<u>206.531</u>

(*) Ágio na aquisição da Company S.A. (Nota 26)

12) Empréstimos de terceiros e partes relacionadas

	<u>Controladora</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Empréstimos de partes relacionadas (e)	<u>299.999</u>	-
Total de empréstimos de partes relacionadas	<u>299.999</u>	-
Circulante	45.395	-
Não circulante	<u>254.604</u>	-

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Consolidado	
	2008	2007
Total	<u>299.999</u>	<u>-</u>
Empréstimos com garantia de recebíveis (a)	105.413	140.781
Empréstimos de giro (b)	548.541	-
Empréstimos de construção (c)	255.942	93.831
Debêntures (d)	<u>74.910</u>	<u>-</u>
Total de empréstimos de terceiros	984.806	234.612
Empréstimos de partes relacionadas (e)	<u>95.626</u>	<u>3.541</u>
Total de empréstimos	<u>1.080.432</u>	<u>238.153</u>
Circulante	499.799	86.720
Não circulante	<u>580.633</u>	<u>151.433</u>
Total	<u>1.080.432</u>	<u>238.153</u>

(a) Os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber no montante de R\$116.000 (31 de dezembro de 2007 – R\$154.900). Esses empréstimos são atualizados pela variação do IGP-M, acrescida de taxa de juros fixa de 10,0% a.a. (31 de dezembro de 2007 – 10,0% a.a.) a 16,5% a.a. (31 de dezembro de 2007 – 17,0% a.a.), resultando em uma taxa de juros ponderada em 11,8% a.a. mais IGP-M (31 de dezembro de 2007 – 11,6% a.a. mais IGP-M). Esses empréstimos possuem vencimento até 2016. No exercício de 2008, a variação do IGP-M foi de 9,8% (em 2007 foi de 7,8%).

(b) Os empréstimos de giro são atualizados pela Selic mais taxas de juros entre 0,7% a.a. e 14,0% a.a. A taxa efetiva média desses empréstimos é de 5,9% a.a. Esses empréstimos possuem vencimento até 2013 e são garantidos através de notas promissórias.

(c) Os empréstimos de construção representam financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 10,5% a.a. (31 de dezembro de 2007 – 10,5% a.a.) a 12,0% a.a. (31 de dezembro de 2007 - 13,0% a.a.) com taxa efetiva média de 11,1% (31 de dezembro de 2007 – 11,5%). Os empréstimos possuem vencimentos até 2013 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias dos projetos especificamente financiados.

(d) O saldo de debêntures refere-se a uma emissão de 7.500 debêntures simples pela subsidiária Company, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R\$10 perfazendo um total de R\$75.000 e captados em 18 de julho de 2007. Estas debêntures têm prazo de 60 meses a contar da data de emissão, com vencimento final em 1º de junho de 2012. No procedimento de “bookbuilding” foi definido que as debêntures terão rendimento com taxa de juros a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (taxa DI) de um dia. Durante o período compreendido entre a data de emissão até 1º de junho de 2010, os juros serão pagos trimestralmente sem amortização da dívida. A partir desse período de carência, as debêntures serão amortizadas em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas, e os juros passarão a ser pagos também mensalmente.

(e) Na controladora os empréstimos de partes relacionadas referem-se a R\$ 254.604 de empréstimos a empresas controladas e a R\$45.395 de Certificados de Crédito Bancário emitidos pela Sociedade, com vencimento em 1 (um) ano após sua emissão e remuneração equivalente a 102% da taxa Selic que foram adquiridos indiretamente pelos ex-controladores da Company e atuais acionistas da Sociedade. Os Certificados de Crédito Bancário emitidos pela Sociedade e sua controlada Company totalizam R\$95.626.

Os vencimentos dos empréstimos, em 31 de dezembro de 2008, são os seguintes:

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	31 de dezembro de 2008
2009	499.799
2010	207.977
2011	84.810
2012	88.421
Após 2012	<u>199.425</u>
Total	<u>1.080.432</u>

A Sociedade possui empréstimos em que determinados índices devem ser observados, sendo os principais:

A Sociedade possui um empréstimo de giro no valor de R\$150.000 com o Banco HSBC em que dois índices devem ser observados:

- (i) a Dívida Líquida Consolidada da Sociedade não pode ser superior a 3.5 vezes o EBITDA Consolidado.
- (ii) a relação entre a Dívida Líquida Consolidada e o Patrimônio Líquido da Sociedade não poderá ser superior a relação 70/30.

A Dívida Líquida Consolidada é definida como (a) o saldo consolidado de empréstimos menos (b) o total de caixa mais aplicações financeiras menos (c) o total de contas a receber de clientes cujas unidades estão prontas e entregues.

Em 31 de dezembro de 2008 ambos os índices estavam dentro dos parâmetros estabelecidos.

As debêntures emitidas pela subsidiária Company S.A. possuem diversas cláusulas de vencimento antecipado, mas não existem cláusulas em que índices financeiros devem ser observados. Em 31 de dezembro de 2008 não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado destas debêntures.

13) Contas a pagar (consolidado)

As contas a pagar são as obrigações contratuais relacionadas à produção das unidades dos projetos, bem como as provisões para garantia. As provisões para garantia referem-se a estimativa de gastos a serem incorridos pela Sociedade e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Em 31 de dezembro de 2008, o total das contas a pagar de curto e longo prazos é de R\$29.847 (31 de dezembro de 2007 – R\$9.928).

14) Adiantamentos de clientes (consolidado)

Adiantamentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

15) Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Provisões para contingências (a)	-	-	65.824	16.800
Depósitos judiciais (b)	-	-	(48.623)	(15.947)
Obrigação de entrega de contas a receber	-	-	18.262	-
Obrigações trabalhistas	-	-	22.635	-
Impostos e contribuições (c)	-	2.140	46.982	-
Contas a pagar aquisição Company	10.491	-	8.395	-
Opções de compra de ações (d)	2.237	4.818	2.237	4.818
Debêntures - Parque da Cidade (e)	-	-	33.437	-
Outros	<u>373</u>	<u>196</u>	<u>12.586</u>	<u>14.027</u>
Total	<u>13.101</u>	<u>7.154</u>	<u>161.735</u>	<u>19.698</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Circulante	13.040	7.154	99.134	19.342
Não circulante	<u>61</u>	<u>-</u>	<u>62.601</u>	<u>356</u>
Total	<u>13.101</u>	<u>7.154</u>	<u>161.735</u>	<u>19.698</u>

- (a) De acordo com a deliberação CVM nº 489, de 03 de outubro de 2005, a Sociedade e suas controladas constituíram provisão para contingências levando-se em conta apenas os processos classificados pela administração como prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade e suas controladas têm provisões no valor de R\$48.623 (31 de dezembro de 2007 – R\$15.273) para as discussões judiciais a respeito de PIS e COFINS e provisões no valor de R\$17.201 (31 de dezembro de 2007 – R\$1.527) para outros processos judiciais de naturezas cíveis, tributárias e trabalhistas.

A composição dos valores prováveis e possíveis relativas a ações de natureza tributária, cível e trabalhista em 31 de dezembro de 2008 são os seguintes:

	Consolidado	
	Prováveis	Possíveis
Cível	2.278	478
Tributária	61.768	4.085
Trabalhista	<u>1.778</u>	<u>1.075</u>
Total	<u>65.824</u>	<u>5.638</u>
Processos Tributários		

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

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

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

Processos Trabalhistas

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

Processos Cíveis

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

- (b) Referem-se a depósitos judiciais vinculados aos processos judiciais em andamento, e que foram reclassificados para o passivo para fins de divulgação, conforme Deliberação CVM nº 489/05.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (c) O saldo desta conta é composto basicamente de imposto de renda, contribuição social sobre lucros e imposto sobre operações financeiras.
- (d) Na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, a Sociedade aprovou um Plano de Opção para os membros da Administração da Sociedade, o qual foi alterado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do Plano de Opção, que é gerido pelo Conselho de Administração, foram e poderão ser concedidas, no futuro, opções para compra de ações da Sociedade aos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou qualquer outro prestador de serviços da Sociedade ou de qualquer uma de suas subsidiárias.

As opções são outorgadas sem custo e não podem ser transferidas, exceto em determinadas circunstâncias pré-estabelecidas. O número máximo de ações cujas opções podem ser concedidas, de acordo com o Plano de Opção, não poderá exceder o menor entre 15.000.000 de ações e 10% das ações ordinárias em circulação.

O Conselho de Administração concedeu, até 31 de dezembro de 2008, o total de 5.119.239 opções de ações aos diretores e a alguns outros membros na Administração, com prazo de validade de 10 anos, sendo 1.427.439 opções concedidas até 31 de dezembro de 2006, 729.800 durante 2007 e 2.962.000 em 2008. De tais opções, 4.301.909 têm preço de exercício equivalente ao preço inicial por ação da Oferta (R\$16,00) ou ao valor de mercado da ação na data de concessão, e a cada aniversário das opções, 20% do total de opções se torna passível de exercício até que todas se tornem exercíveis. As opções remanescentes se tornam passíveis de exercício após cinco anos contados da data de concessão e têm preço de exercício de R\$1,17. Atualmente, existem 390.004 opções de ações passíveis de exercício pelo prazo de 9 anos, sendo que, caso essas opções fossem exercidas em 31 de dezembro de 2008, o preço de exercício seria superior ao seu valor de mercado e os atuais acionistas seriam diluídos em percentual inferior a 0,2% de sua participação.

Apresentamos, a seguir, a movimentação das opções:

	2008		2007	
	<u>Opções</u>	<u>Preço médio outorgado - R\$</u>	<u>Opções</u>	<u>Preço médio outorgado - R\$</u>
Posição no início do exercício	2.123.589	9,72	1.427.439	7,51
Outorgadas	2.962.000	9,50	729.800	14,29
Canceladas ou expiradas	-	-	(33.650)	14,95
Posição final do exercício	<u>5.085.589</u>	<u>9,59</u>	<u>2.123.589</u>	<u>9,72</u>
Exercíveis no final do exercício	<u>380.674</u>	<u>15,36</u>	<u>119.422</u>	<u>16,00</u>

O plano de opções de ações da Sociedade outorga ao participante o direito de escolher se a transação de pagamento baseado em ações será liquidada em dinheiro ou pela emissão de instrumento patrimonial (ações). Para calcular o valor justo das opções de ações do referido plano, a Sociedade assumiu que a opção por liquidação em dinheiro será exercida.

A Sociedade mensura o passivo na data da concessão e ao fim de cada exercício social, até a sua liquidação, pelo valor justo dos direitos sobre a valorização de ações, mediante a aplicação do modelo Black-Scholes de precificação de opções e considerando os termos e condições sob os quais os direitos foram outorgados, na medida em que os serviços são prestados pelos empregados. Qualquer mudança de valor justo é reconhecido na demonstração do resultado.

Os valores justos médios ponderados das opções de ações em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007, eram de R\$1,03 e R\$6,92, respectivamente, e foram estimados usando-se o modelo de precificação de opções Black-Scholes, assumindo pagamento de dividendos de 2%, volatilidade esperada de aproximadamente 53% (43% em 2007), taxa livre de risco média ponderada de aproximadamente 12%.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (e) Foram emitidas através de sua subsidiária Parque da Cidade SPE S.A. na qual a controlada MB Engenharia S.A. tem uma participação de 33,3%, a quantidade de 200.000.000 (duzentos milhões) de debêntures nominativas em duas séries, ambas com vencimento em 1º de Abril de 2011. São atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida de juros de 11% a.a. na primeira série, e sem acréscimo de juros remuneratórios, para a segunda série. As mesmas poderão ser convertidas em ações de emissão da emissora, desde que integralizadas.

16) Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento

	Consolidado	
	2008	2007
Tamboré (a)	220.773	-
Veiga de Almeida	51.894	-
Catu	50.037	-
Gávea Green	34.554	-
Sítio do Tunga	31.940	-
Giroflex	19.070	-
Campo Grande	18.675	-
ECIA	17.714	33.185
Estudo Sepetiba	15.868	-
Faria Lima	15.625	-
Outros (b)	<u>157.581</u>	<u>15.598</u>
Total	<u>633.731</u>	<u>48.783</u>
Circulante	225.921	48.783
Não circulante	<u>407.810</u>	-
Total	<u>633.731</u>	<u>48.783</u>

Contas a pagar por aquisição de imóveis são, em sua maioria, atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, e os próprios terrenos são parte da garantia. Do total acima R\$133.994 em 31 de dezembro de 2008 referem-se a obrigações oriundas de contratos de permuta.

- (a) Em conformidade com a deliberação aprovada na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2007, a Sociedade concluiu em 31 de janeiro de 2008, tendo sido cumpridas todas as condições suspensivas, a aquisição através de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., pelo valor de R\$288.876, de 100% do capital social da Forqueadura Holding Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m² de área de terreno. Em 30 de janeiro de 2008 foi pago o valor de R\$61.416, e o saldo remanescente será pago em 9 parcelas semestrais de R\$24.530 com vencimento em junho e dezembro, corrigidas pela variação do IGP-M.
- (b) O valor de R\$157.581 compõe o total de contas a pagar referente a aquisição de quarenta e sete terrenos.

17) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são registrados contabilmente com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 permite que a Sociedade e suas controladas difiram o pagamento do imposto de renda e da contribuição social para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas. Como reflexo desse procedimento fiscal adotado, é contabilizado um passivo diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações contábeis, de acordo com a Resolução CFC nº 963/03, e o devido, de acordo com o regime de caixa.

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

IR sobre Diferenças temporárias - passivo	---	---	95.776	87.270
Total	---	---	95.776	87.270
Circulante	-	-	2.052	16.253
Não-circulante	---	---	93.724	71.017
Total	---	---	95.776	87.270

A reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado está apresentada a seguir:

	Controladora	
	Janeiro a dezembro de 2008	Janeiro a dezembro de 2007
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	98.906	165.185
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(33.628)	(56.163)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:		
Equivalência patrimonial	38.996	36.761
Outros	<u>(1.437)</u>	<u>(522)</u>
Resultado de imposto de renda e contribuição social	<u>3.931</u>	<u>(19.924)</u>
Corrente	(2.539)	(14.712)
Diferido	6.470	(5.212)

	Consolidado	
	Janeiro a dezembro de 2008	Janeiro a dezembro de 2007
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	143.029	165.889
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(48.630)	(56.402)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:		
Parcela do lucro tributada por critério que não o lucro real	12.171	40.910
Outros	<u>(3.733)</u>	<u>(5.136)</u>
Resultado de imposto de renda e contribuição social	<u>(40.192)</u>	<u>(20.628)</u>
Corrente	(38.756)	(35.018)
Diferido	(1.436)	14.390

14.01 – NOTAS EXPLICATIVAS
18) Patrimônio líquido (controladora)
18.1 Capital social

Em razão da reorganização societária da BRP e Company, o capital social da BRP foi aumentado em R\$133.512, mediante a emissão de 76.978.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, atribuídas aos ex-acionistas da Company, conforme relações de troca propostas no Instrumento de Justificação e Protocolo de Incorporação de Ações.

(a) Capital autorizado

De acordo com seu Estatuto Social, a Sociedade está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração, em até mais 250.000.000 (duzentos e cinquenta milhões) de ações ou até atingir o total de 420.000.000 (quatrocentos e vinte milhões) de ações.

(b) Capital subscrito

O capital social da BRP em 31 de dezembro de 2008 é de R\$1.199.790 dividido em 262.006.474 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

<u>Acionistas</u>	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Percentual de participação</u>	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Quantidade de ações</u>
Brascan Brasil Ltda.	42,28	110.778.464	59,87	110.778.466
Ex-controladores da Company S.A.	15,10	39.568.863	-	-
Membros do Conselho de Administração	0,04	100.542	-	8
Scout Capital Management, LLC (1)	-	-	6,65	12.300.000
Sloane Robinson LLP	6,72	17.612.700	5,12	9.476.400
Ações em tesouraria (2)	4,20	10.998.959	-	-
Outros acionistas	<u>31,66</u>	<u>82.946.946</u>	<u>28,36</u>	<u>52.473.600</u>
Total de ações emitidas	<u>100,00</u>	<u>262.006.474</u>	<u>100,00</u>	<u>185.028.474</u>

- (1) Total de ações de propriedade da Scout Capital Management, LLC, de acordo com o informado pela Sociedade no fato relevante publicado em 25 de outubro de 2006.
- (2) As ações em tesouraria se referem a 5.444.000 ações adquiridas no programa de recompra de ações, aprovado pelo conselho de administração, em 17 de abril de 2008 e 5.554.959 ações, adquiridas através do exercício do direito de retirada efetuado pelos ex-acionistas da Company S.A. no processo de reorganização societária.

18.2 Ajuste de avaliação patrimonial

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

Foram classificadas nesta conta a diferença entre o valor justo das ações emitidas pela Sociedade no processo de incorporação da empresa SPE-3 e o valor contábil do acervo líquido incorporado (Vide Nota 26 (ii)).

18.3 Reserva de lucros

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A reserva estatutária para investimento e capital de giro refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em seu plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Sociedade, a ser deliberado na Assembléia Geral em observância ao artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.

18.4 Dividendos propostos

O Estatuto Social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Ainda de acordo com o Estatuto Social, a Assembléia Geral poderá atribuir a reserva para investimentos que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

A proposta de dividendos consignada nas demonstrações contábeis da Sociedade, sujeita à aprovação dos acionistas na Assembléia Geral é assim demonstrada:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lucro líquido do exercício (nota 2.1)	102.837	154.589
Constituição de reservas		
Reserva Legal	<u>5.142</u>	<u>7.729</u>
Base para distribuição de dividendos	97.695	146.860
Dividendos propostos	24.424	36.715
Compensação de prejuízos	<u>6.930</u>	-
Constituição de reserva estatutária para investimento e capital de giro	<u>66.341</u>	<u>110.145</u>

18.5 Recompra de ações

O Conselho de Administração da Sociedade, em reunião ocorrida em 17 de abril de 2008, aprovou a abertura de um Programa de Recompra de Ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da data desta deliberação, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores.

Desde a autorização concedida pelo Conselho de Administração até 31 de dezembro de 2008 a Sociedade adquiriu um total de 5.444.000 (cinco milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil) ações a preço de mercado na Bolsa de Valores, cujo custo médio foi de R\$4,78 por unidade de ação. O valor total da compra foi de R\$26.055 e os recursos foram oriundos da conta de reserva de investimento e capital de giro. Em 31 de dezembro de 2008, o preço de mercado das ações era de R\$2,47.

19) Resultado financeiro, líquido

	<u>Controladora</u>	
	<u>Janeiro a dezembro de 2008</u>	<u>Janeiro a dezembro de 2007</u>
Despesas financeiras (a)	(27.139)	-
Receitas financeiras (b)	<u>13.738</u>	<u>62.722</u>
Total	<u>(13.401)</u>	<u>62.722</u>
	<u>Consolidado</u>	

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Janeiro a dezembro de 2008	Janeiro a dezembro de 2007
Despesas financeiras (a)	(80.880)	(38.164)
Receitas financeiras (b)	36.826	65.012
Ganhos com variação cambial (c)	-	10.190
Total	(44.054)	37.038

- (a) As despesas financeiras incluem despesas com juros e variações dos índices incidentes sobre os empréstimos, contas a pagar referentes à aquisição de imóveis para desenvolvimento e contas a pagar de aquisição de investimentos, assim como outras despesas acessórias.
- (b) As receitas financeiras representam, basicamente, juros e variação monetária obtidos em aplicações financeiras.
- (c) Os ganhos cambiais em 2007 representavam as alterações em valores de dívidas em moeda estrangeira que não existem mais em 2008.

20) Transações com partes relacionadas

Durante o andamento normal dos negócios, a Sociedade e suas controladas efetuam transações com partes relacionadas. Em dezembro de 2007, as unidades do empreendimento Brascan Century Plaza - edifício Open Mall foram vendidas para a Brascan Brasil S.A. por R\$39.320, a serem pagos durante a construção do empreendimento e cujos valores foram baseados em laudos de avaliação elaborados por especialistas independentes.

A Sociedade e sua controlada Company emitiram Certificados de Crédito Bancário ("CCBs") no valor total de R\$95.626, com vencimento em 1 (um) ano após sua emissão e remuneração equivalente a 102% da taxa Selic que foram adquiridos indiretamente pelos ex-controladores da Company e atuais acionistas da Sociedade.

O valor de adiantamentos para futuro aumento de capital de R\$2.170 registrado em 31 de dezembro de 2008 refere-se a adiantamentos na empresa Brascan Faria Lima SPE S.A. Em 31 de dezembro de 2007 o valor era de R\$302.388 e refere-se a adiantamentos para futuro aumento de capital na Brascan Imobiliária Incorporações S.A. que foram capitalizados durante o ano de 2008. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 36 meses.

Em 29 de julho de 2008 a Brascan Imobiliária Incorporações S.A. adquiriu a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A. terreno localizado no bairro de São Conrado no Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R\$44.554, tendo sido pago R\$10.000 de sinal e restando um saldo de R\$34.554 que refere-se a permuta de 27,5% do VGV de R\$125.651 do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gavea Green Residencial que já foi lançado em agosto de 2008. O saldo remanescente encontra-se registrado na conta "Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento" no exigível a longo prazo.

As operações com partes relacionadas são decorrentes principalmente das operações relacionadas como segue:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
Empréstimos	2008	2007	2008	2007
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	-	13.579	223.166	-
MB Engenharia S.A.	23.328	-	-	-
Company S.A.	-	-	31.438	-
Certificado de crédito bancário	-	-	45.395	-
Total	23.328	13.579	299.999	-
Circulante	-	-	45.395	-
Não circulante	23.328	13.579	254.604	-
Total	23.328	13.579	299.999	-
	Consolidado			
Empréstimos	Ativo		Passivo	

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Certificados de Crédito Bancário	-	-	95.626	-
Diversos	-	-	-	3.541
Total	-	-	95.626	3.541
Circulante	-	-	95.626	-
Não circulante	-	-	-	3.541
Total	-	-	95.626	3.541
			Controladora	
AFAC			<u>2008</u>	<u>2007</u>
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.			-	302.388
Brascan Faria Lima SPE S.A.			2.170	-
Total			2.170	302.388

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstradas como segue:

	Controladora			
	Receita		Despesa/Custo	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Empréstimos				
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	1.257	12.201	(8.484)	-
MB Engenharia S.A.	171	-	-	-
Company S.A.	-	-	-	-
Certificado de crédito bancário	-	-	(1.237)	-
Total	1.428	12.201	(9.721)	-
			Consolidado	
Empréstimos	Receita		Despesa/Custo	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Certificado de crédito bancário	-	-	(2.606)	-
Diversos	-	-	-	-
Total	-	-	(2.606)	-

A remuneração da Administração foi aprovada na Assembléia Geral Ordinária realizada em 9 de abril de 2008 e alterada na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de novembro de 2008 na seguinte forma: (i) verba global anual para o Conselho de Administração de até R\$1.700 e (ii) verba global para a diretoria da Sociedade no valor de até R\$5.500. Durante o exercício de 2008 a remuneração paga ao Conselho de Administração foi de R\$820 e à diretoria da Sociedade de R\$4.342.

21) Administração de risco e instrumentos financeiros

a) Risco de mercado

A demanda por imóveis residenciais depende do estado geral da economia. A Sociedade e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

b) Risco de crédito

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em investimentos de curto prazo e em suas contas a receber. A Sociedade e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos de curto prazo em instituições financeiras altamente classificadas. O risco de perdas das contas a receber são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

c) Risco de taxa de juros

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros em sua dívida de curto e longo prazos. A Sociedade e suas controladas tentam minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

d) Instrumentos financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e segurança.

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros inclusos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 se aproximam do valor de mercado, considerando-se operações similares, como apresentado a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Caixa e equivalentes de caixa	16	19	20.138	96.428
Aplicações financeiras	30.136	338.722	227.409	370.126
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas em moeda nacional	299.999	-	1.080.432	238.153

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a Sociedade e controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período. Uma vez que a Sociedade não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos.

A Sociedade possui empréstimos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M e Selic, enquanto que todas as aplicações financeiras da Sociedade estão indexadas à taxa Selic.

Segue abaixo quadro de análise de sensibilidade descrevendo os diferentes impactos na despesa financeira e receita financeira futura oriundas dos instrumentos financeiros da Sociedade e controladas, caso os índices se comportem de três diferentes formas. O Cenário I (provável) é a estimativa das despesas e receitas oriundas dos instrumentos financeiros, durante o exercício de 2009, caso os índices acima se comportem de acordo com a projeção Focus divulgada pelo Banco Central. Os outros dois cenários (II e III) estão sendo apresentados de acordo com a Instrução 475/08, correspondendo a uma variação dos índices de 25% e 50% respectivamente.

	<u>Cenário I</u> <u>(provável)</u>	<u>Cenário II</u> <u>(possível)</u>	<u>Cenário III</u> <u>(remoto)</u>
Receita de aplicação financeira	23.809	29.760	35.711
Despesa financeira	(123.632)	(135.294)	(146.852)

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Despesa financeira líquida	(99.823)	(105.534)	(111.140)
Selic Média	10,40%	13,00%	15,60%
IGP-M	3,45%	4,31%	5,18%
TR	1,50%	1,88%	2,25%

22) Seguros

As principais coberturas de seguros da Sociedade e suas controladas em 31 de dezembro de 2008 são:

<u>Modalidade</u>	<u>Abrangência</u>	<u>Importância segurada</u>
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	45.078
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	1.707.145
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	25.000
Total		<u>1.777.223</u>

23) Plano de pensão

A Sociedade patrocina, junto a outras empresas do Grupo Brascan, um fundo conjunto de pensão privado de benefícios definidos, com foco em seus funcionários e administrado pela CCF – Fundo HSBC.

O benefício de aposentadoria complementar é definido como sendo a diferença entre (i) o Salário de Benefício (média atualizada dos 36 últimos salários de participação) e (ii) o valor pago como pensão pelo regime de seguro social oficial. O benefício complementar é reajustado na mesma data-base e de acordo com as taxas aplicadas à categoria profissional relacionada à atividade predominante nas empresas, menos os ganhos reais.

O regime atuarial adotado é a capitalização para planos de pensão e aposentadoria complementar e distribuição simples para provisões.

A determinação das contribuições a serem feitas pelas empresas tem como base uma taxa financeira debitada na folha de pagamento dos participantes ativos, em conformidade com o plano de financiamento elaborado anualmente por atuários independentes. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, as contribuições foram de R\$205 e R\$155, respectivamente.

De acordo com as provisões regulamentares da Fundação, as empresas patrocinadoras são conjuntamente responsáveis pelas obrigações contratadas pela empresa com seus participantes e dependentes.

Além do plano de aposentadoria, as Sociedades oferecem os seguintes benefícios como parte de uma política de recursos humanos:

Pagamento de multa (50%) de FGTS na aposentadoria do funcionário;
 Pagamento adicional por tempo de serviço;
 Pagamento de remuneração por cumprimento de deveres profissionais;
 Pagamento de verbas rescisórias na aposentadoria.

Em 31 de dezembro de 2008, o Fundo tinha 43 participantes (43 em dezembro de 2007) com a idade média de 46,5 anos (45,5 anos em dezembro de 2007) e média de tempo de serviço de 18,9 anos (17,9 anos em dezembro de 2007).

As principais premissas atuariais em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 são:

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS
Hipóteses econômicas

Tábua biométrica	AT 2000
Taxa de desconto	12,03% ao ano (*)
Retorno previsto nos ativos do plano	12,10% ao ano (*)
Aumento de salário	6,6% ao ano
Inflação	4,5% ao ano
(*) Taxa de juros nominal	

Com base nas avaliações atuariais elaboradas por atuários independentes em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e nos seguintes princípios determinados pela resolução da CVM nº 371/00, o ativo atuarial não reconhecido no balanço patrimonial é como a seguir:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Valor atual dos passivos atuariais	(12.119)	(9.361)
Valor justo dos ativos do plano	<u>31.253</u>	<u>34.258</u>
Total	<u>19.134</u>	<u>24.897</u>

Apesar da existência de superávit, a Sociedade não reconheceu o ativo por não haver previsão no estatuto do plano para sua compensação com as contribuições devidas pela patrocinadora no futuro.

24) Derivativos

Em 2006, a Sociedade contratou instrumentos de swap com passivo em 100% do CDI e ativo em dólar acrescido de 4,6% na média de juros, com valor nominal de US\$68,8 milhões com vencimento em 2007, que geraram um total de despesas em 2007 no valor de R\$10.299. Em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade não possuía mais contratos de swap ou qualquer outro tipo de instrumento financeiro derivativo, tendo sido todos liquidados durante o ano de 2007.

25) Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis, em 31 de dezembro de 2008, incluem os seguintes itens:

	<u>Aquisições de terrenos</u>	<u>Contratos de construção</u>
2009	148.989	865.982
2010	90.270	739.303
2011	92.223	369.671
2012	86.238	329.507
Após 2012	<u>82.017</u>	<u>51.619</u>
Total	<u>499.737</u>	<u>2.356.082</u>

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2008. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A Sociedade e suas controladas adquirem, as vezes, terrenos por meio de trocas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos.

26) Combinação de negócios
(i) MB Engenharia S.A.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da MB Engenharia S.A. (MB), uma das maiores incorporadoras da região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e classe média-baixa. A MB opera em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo.

A MB contribuiu com uma receita de R\$160.812 e um prejuízo de R\$23.716 para a Sociedade no período entre 17 de abril e 31 de dezembro de 2008.

Os detalhes dos ativos líquidos adquiridos e do ágio são:

Pagamento em numerário	40.000
Provisão referente à aquisição de investimentos	124.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	<u>3.365</u>
Valor da aquisição	167.365
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	167.365
Ágio	-

Os ativos adquiridos e os passivos assumidos em 17 de abril de 2008, decorrentes da aquisição são:

	Valor justo	Valor contábil da adquirida
Caixa e equivalentes de caixa	3.572	3.572
Contas a receber	120.104	120.104
Imóveis a comercializar	593.394	429.160
Outros créditos	9.425	9.425
Impostos diferidos e a recuperar	9.958	9.958
Créditos com sociedades ligadas	6.973	6.973
Imobilizado	4.429	4.429
Diferido	2.067	2.067
Fornecedores	(34.074)	(34.074)
Obrigações trabalhistas	(14.965)	(14.965)
Empréstimos	(118.019)	(118.019)
Obrigações tributárias	(26.934)	(26.934)
Adiantamento de clientes	(5.776)	(5.776)
Compra de terrenos	(370.918)	(370.918)

02026-5 BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A. 07.700.557/0001-84
14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Outros débitos	(9.182)	(9.182)
Provisão para contingências	(2.384)	(2.384)
Participação minoritária	(305)	(305)

Valor justo dos ativos líquidos	167.365	3.131
--	----------------	--------------

Ágio	-	
-------------	----------	--

Valor da aquisição	167.365	
---------------------------	----------------	--

(ii) Company S.A.

Em 22 de outubro de 2008, a Sociedade concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária com a Company S.A. em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Company pela SPE SP-3 subsidiária da BRP, seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da BRP permitindo, assim, a unificação da base acionária da Company S.A. à base acionária da BRP.

A Company S.A. contribuiu com receitas de R\$74.427 e um lucro líquido de R\$982 para a Sociedade no período entre 22 de outubro e 31 de dezembro de 2008.

Os detalhes dos ativos líquidos adquiridos e do ágio são:

Pagamento em numerário	100.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	35.858
Valor justo das ações emitidas	284.819
Valor da aquisição	420.677

Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	216.078
---	----------------

Ágio	204.599
-------------	----------------

O valor justo da ação foi de R\$3,70 por ação, equivalente ao preço publicado da ação no dia 22 de outubro de 2008, data da AGE que aprovou a operação.

Os ativos adquiridos e os passivos assumidos de 22 de outubro de 2008, decorrentes da aquisição são:

	Valor justo	Valor contábil da adquirida
Caixa e equivalentes de caixa	73.394	73.394
Contas a receber de clientes	390.334	390.334
Estoques de imóveis a comercializar	277.794	277.794
Empréstimos a partes relacionadas	34.882	34.882
Impostos a recuperar	3.464	3.464
Outros ativos	50.240	49.390
Investimentos em coligadas	14.028	14.028
Imobilizado	1.319	1.319
Empréstimos	(299.338)	(296.838)
Dividendos	(100.000)	(100.000)
Fornecedores	(14.811)	(14.811)

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Aquisição de investimentos	(20.789)	(20.789)
Aquisição de terrenos	(74.916)	(74.916)
Salários e encargos	(4.952)	(4.952)
Impostos, taxas e contribuições	(33.337)	(33.337)
Adiantamento de clientes	(14.871)	(14.871)
Outros	(52.477)	(39.409)
Provisão para contingências	(13.886)	(13.886)
Valor justo dos ativos líquidos	216.078	230.796
Ágio	204.599	
Valor da aquisição	420.677	

Não houve aquisições no exercício findo em 31 de dezembro de 2007.

27) Eventos subsequentes

Em reunião realizada no dia 15 de janeiro de 2009 o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento do capital social da Sociedade, dentro do limite do capital autorizado, por meio de subscrição privada, no valor de R\$200.000.000 (duzentos milhões de reais), a ser realizado mediante a emissão de 100.000.000 (cem milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, idênticas às ações já existentes, as quais deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

O preço de emissão das novas ações foi fixado em R\$2,00 (dois reais) por ação ordinária, nos termos do inciso III do §1º do artigo 170 da Lei nº 6.404/1976, com base na média ponderada por volume de negociação das cotações de fechamento das ações de emissão da Sociedade nos últimos 30 (trinta) pregões na Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – Bovespa, no período de 28 de novembro de 2008 até 14 de janeiro de 2009, inclusive, e com deságio de 12% (doze por cento) sobre este valor.

Os acionistas signatários do Acordo de Acionistas datado de 10 de setembro de 2008 comprometeram-se a subscrever a totalidade das ações correspondentes ao seu direito de preferência, tendo a Brascan Brasil Ltda. comprometido-se, adicionalmente, a subscrever a totalidade das sobras não subscritas pelos demais acionistas da Sociedade.

O aumento de capital ora informado tem por objetivo fortalecer a estrutura de capital da Sociedade, com o aperfeiçoamento dos seus índices financeiros.

Em 27 de fevereiro de 2009, encerrou-se o prazo para subscrição das sobras de ações não subscritas durante o período para o exercício do direito de preferência no Aumento de Capital. Foram subscritas, no primeiro rateio de sobras, 24.563.706 ações, ao preço de emissão de R\$2,00 (dois reais) por ação, totalizando o valor de R\$49.127 conforme indicado na tabela abaixo:

Acionistas	Direito às Sobras	Sobras Subscritas
Brascan Brasil Ltda.	22.716.288	22.716.288
Outros Acionistas	5.938.102	1.847.438

Em 09 de março de 2009, encerrou-se o prazo para subscrição das sobras de ações não subscritas durante o segundo rateio, conforme informado no Aviso aos Acionistas de 02 de março de 2009. Foram subscritas, no segundo rateio de sobras, 3.846.527 ações, ao preço de emissão de R\$2,00 (dois reais) por ação, totalizando o valor de R\$7.693 conforme indicado na tabela abaixo:

Acionistas	Direito às Sobras	Sobras Subscritas
------------	-------------------	-------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Brascan Brasil Ltda.	3.783.005	3.783.005
Outros Acionistas	307.659	63.522

O direito de subscrição das sobras poderá ser exercido pelos acionistas da Sociedade que, durante o segundo rateio, fizeram suas reservas no correspondente boletim de subscrição.

A acionista Brascan Brasil Ltda. manifestou a intenção de subscrever a totalidade das sobras dentro da sua proporção no rateio. Caso, após a subscrição das sobras, ainda remanesçam ações não subscritas, serão abertos novos prazos para a subscrição destas por aqueles acionistas que tenham pedido reserva de sobras com relação a essas ações não subscritas no boletim de subscrição das sobras.

Em Reunião do Conselho de Administração da Sociedade, realizada na data de 18 de março de 2009, foi autorizada a conclusão das presentes demonstrações financeiras, as quais contemplam os eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do exercício social de 2008, estando aprovadas para divulgação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02026-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 07.700.557/0001-84
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLuíDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	5
04	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	6
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	7
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	8
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	9
06	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	10
07	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	11
07	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	12
08	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	14
09	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	15
10	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	16
10	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	17
10	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	18
11	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO	19
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	20
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	21
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	31/66

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02026-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 07.700.557/0001-84
4 - NIRE 33300277153		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Av. das Américas, 3434 - Bl.2 - 6º andar		2 - BAIRRO OU DISTRITO Barra da Tijuca		
3 - CEP 22640-102	4 - MUNICÍPIO Rio de Janeiro		5 - UF RJ	
6 - DDD 021	7 - TELEFONE 3823-7699	8 - TELEFONE 3823-7600	9 - TELEFONE 3823-7600	10 - TELEX 0000000
11 - DDD 021	12 - FAX 3823-7555	13 - FAX 3823-7555	14 - FAX 3823-7555	
15 - E-MAIL ri@br.brookfield.com				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa				
2 - ENDEREÇO COMPLETO Av.Nações Unidas, 14171 Torre B 14º andar		3 - BAIRRO OU DISTRITO Brooklin Novo		
4 - CEP 04794-000	5 - MUNICÍPIO São Paulo		6 - UF SP	
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3127-9200	9 - TELEFONE 0000-0000	10 - TELEFONE 0000-0000	11 - TELEX 0000000
12 - DDD 011	13 - FAX 3127-9200	14 - FAX 3127-9200	15 - FAX 3127-9200	
16 - E-MAIL ri@br.brookfield.com				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2009	31/12/2009
2 - Penúltimo	01/01/2008	31/12/2008
3 - Antepenúltimo	01/01/2007	31/12/2007
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Deloitte Touche Tohmatsu		5 - CÓDIGO CVM 00385-9
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Roberto Paulo Kenedi		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 898.355.657-91

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02026-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 07.700.557/0001-84
---------------------------	---	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 31/12/2009	2 31/12/2008	3 31/12/2007
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	438.140.215	262.006.474	185.028.474
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	438.140.215	262.006.474	185.028.474
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	4.464.863	10.998.959	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	4.464.863	10.998.959	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Nacional Holding
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 3300 - Emp. Adm. Part. - Crédito Imobiliário
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Gestão em participações societárias
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	AGO/E	30/04/2009	Dividendo	25/06/2009	ON	0,0697048370

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 18/03/2010	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02026-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 07.700.557/0001-84
---------------------------	---	--------------------------------

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
1	Ativo Total	2.779.991	1.993.003	1.221.472
1.01	Ativo Circulante	270.899	39.974	347.187
1.01.01	Disponibilidades	266.534	30.152	338.741
1.01.02	Créditos	2.581	2.295	4.700
1.01.02.01	Clientes	0	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	2.581	2.295	4.700
1.01.02.02.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	2.581	2.295	4.700
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	1.784	7.527	3.746
1.01.04.01	Impostos Retidos	1.444	7.527	3.746
1.01.04.02	Outros	340	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.509.092	1.953.029	874.285
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	353.362	39.084	318.235
1.02.01.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	314.339	25.498	315.967
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	314.339	25.498	315.967
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	39.023	13.586	2.268
1.02.01.03.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	28.077	11.709	2.268
1.02.01.03.02	Impostos Retidos	10.946	1.877	0
1.02.02	Ativo Permanente	2.155.730	1.913.945	556.050
1.02.02.01	Investimentos	1.950.581	1.709.346	556.050
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	1.950.581	1.709.346	556.050
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	0	0	0
1.02.02.03	Intangível	205.149	204.599	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
2	Passivo Total	2.779.991	1.993.003	1.221.472
2.01	Passivo Circulante	61.462	82.859	43.869
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	45.395	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	0	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	47.948	24.424	36.715
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	13.514	13.040	7.154
2.02	Passivo Não Circulante	301.273	395.364	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	301.273	395.364	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	104.443	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	148.945	140.699	0
2.02.01.03.01	Aquisição de Investimentos	148.945	140.699	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	47.885	254.604	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	0	61	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	2.417.256	1.514.780	1.177.603
2.05.01	Capital Social Realizado	1.947.498	1.199.790	1.066.278
2.05.02	Reservas de Capital	2.365	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	316.086	163.683	118.255
2.05.04.01	Legal	23.346	13.252	8.110
2.05.04.02	Estatutária	304.807	176.486	110.145
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(12.067)	(26.055)	0
2.05.04.07.01	Ações em Tessoraria	(12.067)	(26.055)	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	(6.930)
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	190.387	98.906	165.185
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(17.209)	(2.448)	(5.595)
3.06.03	Financeiras	(11.828)	(13.401)	62.722
3.06.03.01	Receitas Financeiras	23.824	13.738	13.738
3.06.03.01.01	Receitas Financeiras	23.824	13.738	13.738
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(35.652)	(27.139)	48.984
3.06.03.02.01	Despesas Financeiras	(35.652)	(27.139)	48.984
3.06.03.02.02	Variações Monetárias	0	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(16.006)	(3.187)	(62)
3.06.05.01	Depreciação e Amortização	(15.304)	(3.248)	0
3.06.05.02	Outras Despesas	(702)	61	(62)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	235.430	117.942	108.120
3.07	Resultado Operacional	190.387	98.906	165.185
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	190.387	98.906	165.185
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	11.500	3.931	(19.924)
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	201.887	102.837	145.261
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	433.675.352	251.007.515	185.028.474
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,46553	0,40970	0,78507
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(7.684)	7.339	28.391
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	(7.136)	7.051	30.158
4.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	201.887	102.837	145.261
4.01.01.02	Juros e Variações Monetárias	20.034	25.378	(12.195)
4.01.01.03	Equivalência Patrimonial	(235.430)	(117.942)	(108.120)
4.01.01.04	Imposto de Renda e Cont. Social Diferido	(8.931)	(6.470)	5.212
4.01.01.05	Depreciação e Amortização	15.304	3.248	0
4.01.01.06	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(548)	288	(1.767)
4.01.02.01	Outros Passivos	(548)	288	(1.767)
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(19.765)	(536.352)	(303.937)
4.02.01	Adiant. para Futuro Aumento de Capital	(19.215)	(145.447)	(302.388)
4.02.02	Aquisição de Investimento	0	(390.905)	(1.549)
4.02.03	Aquisição de Intangível	(550)	0	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	263.831	220.424	(7.241)
4.03.01	Empréstimo com Partes Relacionadas	(450.194)	283.194	0
4.03.02	Ações em Tesouraria	(1.536)	(26.055)	0
4.03.03	Dividendos Pagos	(24.424)	(36.715)	(7.241)
4.03.04	Aumento de Capital	739.985	0	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	236.382	(308.589)	(282.787)
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.152	338.741	621.528
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	266.534	30.152	338.741

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LÚCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.199.790	0	0	163.683	0	151.307	1.514.780
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.199.790	0	0	163.683	0	151.307	1.514.780
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	201.887	0	201.887
5.05	Destinações	0	0	0	0	(47.948)	0	(47.948)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(47.948)	0	(47.948)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	762.700	0	0	0	0	0	762.700
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	2.365	0	153.939	(153.939)	0	2.365
5.09.01	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.365	0	0	0	0	2.365
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	(1.536)	0	0	(1.536)
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.947.498	2.365	0	316.086	0	151.307	2.417.256

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.066.278	0	0	118.255	(6.930)	0	1.177.603
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.066.278	0	0	118.255	(6.930)	0	1.177.603
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	102.837	0	102.837
5.05	Destinações	0	0	0	0	(24.424)	0	(24.424)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(24.424)	0	(24.424)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	151.307	151.307
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	133.512	0	0	0	0	0	133.512
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	71.483	(71.483)	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	(26.055)	0	0	0	0	(26.055)
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.199.790	(26.055)	0	189.738	0	151.307	1.514.780

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.066.278	0	0	0	381	0	1.066.659
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	2.398	2.398	2.398
5.02.01	Adoção Inicial da Lei 11.638/07	0	0	0	0	2.398	2.398	2.398
5.03	Saldo Ajustado	1.066.278	0	0	0	381	2.398	1.069.057
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	145.261	0	145.261
5.05	Destinações	0	0	0	0	117.874	(154.689)	(36.715)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	(36.715)	(36.715)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	117.874	(117.874)	0
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	0	7.729	(7.729)	0
5.05.03.02	Reserva Estatutária p/Invest e Cap.Giro	0	0	0	0	110.145	(110.145)	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução de Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.066.278	0	0	0	118.255	(6.930)	1.177.603

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
6.01	Receitas	0	0	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	0	0	0
6.01.02	Outras Receitas	0	0	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(14.787)	(2.387)	(5.648)
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(14.787)	(2.387)	(5.648)
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	(14.787)	(2.387)	(5.648)
6.04	Retenções	(15.304)	(3.248)	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	(15.304)	(3.248)	0
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	(30.091)	(5.635)	(5.648)
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	259.254	131.680	172.871
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	235.430	117.942	108.120
6.06.02	Receitas Financeiras	23.824	13.738	64.751
6.06.03	Outros	0	0	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	229.163	126.045	167.223
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	229.163	126.045	167.223
6.08.01	Pessoal	0	0	9
6.08.01.01	Remuneração Direta	0	0	0
6.08.01.02	Benefícios	0	0	9
6.08.01.03	F.G.T.S.	0	0	0
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	(8.376)	(3.931)	19.924
6.08.02.01	Federais	(8.376)	(3.931)	19.924
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	0	0	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	35.652	27.139	2.029
6.08.03.01	Juros	35.652	27.139	2.029
6.08.03.02	Aluguéis	0	0	0
6.08.03.03	Outras	0	0	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	201.887	102.837	145.261
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0
6.08.04.02	Dividendos	47.948	24.424	36.715
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	153.939	78.413	108.546
6.08.05	Outros	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

07.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
1	Ativo Total	5.551.048	4.291.669	1.667.080
1.01	Ativo Circulante	3.171.749	2.343.571	974.483
1.01.01	Disponibilidades	486.018	247.547	466.554
1.01.02	Créditos	886.352	787.315	164.928
1.01.02.01	Clientes	886.352	787.315	164.928
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	1.665.749	1.255.518	301.470
1.01.04	Outros	133.630	53.191	41.531
1.01.04.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	11.389	11.813	0
1.01.04.02	Impostos a Compensar	12.279	22.422	7.647
1.01.04.03	Outros Ativos	109.962	18.956	33.884
1.02	Ativo Não Circulante	2.379.299	1.948.098	692.597
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.086.198	1.700.702	675.245
1.02.01.01	Créditos Diversos	863.602	442.004	375.318
1.02.01.01.01	Clientes	863.602	442.004	375.318
1.02.01.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.01.03	Outros	1.222.596	1.258.698	299.927
1.02.01.01.03.01	Estoques	1.013.685	1.103.679	225.111
1.02.01.01.03.02	Impostos a Compensar	15.881	4.200	0
1.02.01.01.03.03	Outros Ativos	118.246	93.782	16.062
1.02.01.01.03.04	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	74.784	57.037	58.754
1.02.02	Ativo Permanente	293.101	247.396	17.352
1.02.02.01	Investimentos	36.418	5.169	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	36.418	5.169	0
1.02.02.02	Imobilizado	40.711	35.696	17.144
1.02.02.03	Intangível	215.972	206.531	208
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
2	Passivo Total	5.551.048	4.291.669	1.667.080
2.01	Passivo Circulante	1.163.525	966.549	226.872
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	483.897	404.173	86.720
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	23.940	14.615	25.384
2.01.04.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	8.869	2.052	16.253
2.01.04.02	Pis e Cofins Diferidos	15.071	12.563	9.131
2.01.05	Dividendos a Pagar	47.948	24.424	36.715
2.01.06	Provisões	338.422	230.824	58.711
2.01.06.01	Contas a Pagar	89.275	27.294	9.928
2.01.06.02	Aquisição de Imóveis p/ Desenvolvimento	244.243	195.171	48.783
2.01.06.03	Aquisição de Investimentos	4.904	8.359	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	95.626	0
2.01.08	Outros	269.318	196.887	19.342
2.01.08.01	Adiantamento de Clientes	143.028	97.753	0
2.01.08.02	Outros Passivos	126.290	99.134	19.342
2.02	Passivo Não Circulante	1.970.267	1.810.340	262.605
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	1.970.267	1.810.340	262.605
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	697.170	580.633	147.892
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	730.349	730.296	94.416
2.02.01.03.01	Aquisição de Investimentos	157.428	152.361	0
2.02.01.03.02	Aquisição de Imóveis p/ Desenvolvimento	422.696	438.560	0
2.02.01.03.03	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	102.963	100.870	71.017
2.02.01.03.04	Pis e Cofins Diferidos	44.110	35.952	23.399
2.02.01.03.05	Contas a Pagar	3.152	2.553	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	3.541
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	542.748	499.411	16.756
2.02.01.06.01	Outros Passivos	54.399	70.252	356
2.02.01.06.02	Adiantamento de Clientes	488.349	429.159	16.400
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	2.417.256	1.514.780	1.177.603
2.05.01	Capital Social Realizado	1.947.498	1.199.790	1.066.278
2.05.02	Reservas de Capital	2.365	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	316.086	163.683	118.255

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2009	4 -31/12/2008	5 -31/12/2007
2.05.04.01	Legal	23.346	13.252	8.110
2.05.04.02	Estatutária	304.807	176.486	110.145
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(12.067)	(26.055)	0
2.05.04.07.01	Ações em Tessoraria	(12.067)	(26.055)	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	(6.930)
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

08.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	1.875.660	835.091	482.904
3.02	Deduções da Receita Bruta	(63.648)	(42.768)	(20.411)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	1.812.012	792.323	462.493
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(1.195.473)	(461.738)	(269.317)
3.05	Resultado Bruto	616.539	330.585	193.176
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(381.627)	(187.556)	(27.287)
3.06.01	Com Vendas	(95.674)	(51.350)	(18.034)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(143.118)	(66.808)	(28.207)
3.06.03	Financeiras	(100.639)	(44.054)	37.038
3.06.03.01	Receitas Financeiras	35.492	36.826	65.012
3.06.03.01.01	Receitas Financeiras	35.492	36.826	65.012
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(136.131)	(80.880)	(27.974)
3.06.03.02.01	Despesas Financeiras	(136.131)	(80.880)	(13.375)
3.06.03.02.02	Variações Monetárias	0	0	(14.599)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(42.196)	(25.344)	(18.084)
3.06.05.01	Depreciação e Amortização	(17.301)	(5.220)	(1.201)
3.06.05.02	Outras Despesas	(24.895)	(20.124)	(16.883)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	234.912	143.029	165.889
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	234.912	143.029	165.889
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(33.025)	(40.192)	(20.628)
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	201.887	102.837	145.261
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	433.675.352	251.007.515	185.028.474
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,46553	0,40970	0,78507
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(432.300)	(509.533)	51.725
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	404.379	323.616	184.457
4.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	201.887	102.837	145.261
4.01.01.02	Depreciação e Amortização	17.301	5.220	1.201
4.01.01.03	Provisão p/Crédito de Liquid. Duvidosa	13.653	1.310	8.164
4.01.01.04	Juros e Variações Monetárias	181.440	212.813	53.174
4.01.01.05	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	(9.902)	1.436	(13.153)
4.01.01.06	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	(10.190)
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(836.679)	(833.149)	(132.732)
4.01.02.01	Contas a Receber	(568.409)	(347.364)	(40.232)
4.01.02.02	Estoque de Imóveis a Comercializar	(320.237)	(741.555)	(97.156)
4.01.02.03	Depósitos Judiciais	(764)	1.112	(1.078)
4.01.02.04	Outros Ativos	(32.360)	54.425	(31.427)
4.01.02.05	Contas a Pagar	62.580	(45.937)	7.376
4.01.02.06	Aquisição de Imóveis p/ Desenvolvimento	34.668	270.288	26.526
4.01.02.07	Outros Passivos	(12.157)	(24.118)	3.259
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	17.110	(124.445)	(4.033)
4.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado	6.085	(3.926)	(4.033)
4.02.02	Aquisição de Ativo Intangível	(9.441)	0	0
4.02.03	Aquisição de Investimentos	0	(102.257)	0
4.02.04	Provisão ref.Aquisição de Investimentos	0	0	0
4.02.05	Aplicações Financeiras	20.466	(18.262)	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	672.083	396.549	(235.289)
4.03.01	Emprést.de Terceiros e Pte Rel Captações	709.998	582.873	82.152
4.03.02	Emprést.de Terceiros e Pte Rel. Amortiz.	(751.940)	(123.554)	(310.200)
4.03.03	Aum.de Capital e Ajustes Avaliação Patr.	739.985	0	0
4.03.04	Ações em Tesouraria	(1.536)	(26.055)	0
4.03.05	Dividendos Pagos	(24.424)	(36.715)	(7.241)
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	256.893	(237.429)	(187.597)
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	229.125	466.554	654.151
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	486.018	229.125	466.554

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

10.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.199.790	0	0	0	163.683	151.307	1.514.780
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.199.790	0	0	0	163.683	151.307	1.514.780
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	201.887	201.887
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	(47.948)	(47.948)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	(47.948)	(47.948)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	762.700	0	0	0	0	0	762.700
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	2.365	0	0	153.939	(153.939)	2.365
5.09.01	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.365	0	0	0	0	2.365
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	(1.536)	0	(1.536)
5.11	Outras Transações de Capital	(14.992)	0	0	0	0	0	(14.992)
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.947.498	2.365	2.365	0	316.086	151.307	2.417.256

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

10.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.066.278	0	0	0	118.255	(6.930)	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.066.278	0	0	0	118.255	(6.930)	0
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	102.837	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	(24.424)	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	(24.424)	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	151.307	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	133.512	0	0	0	0	0	133.512
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	71.483	(71.483)	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	(26.055)	0	0	0	0	(26.055)
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.199.790	(26.055)	0	0	189.738	151.307	1.514.780



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

10.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.066.278	0	0	0	381	0	1.066.659
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	2.398	2.398
5.02.01	Adoção Inicial da Lei 11638/07	0	0	0	0	0	2.398	2.398
5.03	Saldo Ajustado	1.066.278	0	0	0	381	0	1.069.057
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	145.261	145.261
5.05	Destinações	0	0	0	0	117.874	0	(36.715)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	(36.715)	(36.715)
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	0	117.874	0	0
5.05.03.02	Reserva Estatutária p/Invest e Cap. Giro	0	0	0	0	7.729	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	110.145	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.066.278	0	0	0	118.255	(6.930)	1.177.603

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

11.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
6.01	Receitas	1.848.670	818.258	459.257
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	1.862.323	819.568	467.421
6.01.02	Outras Receitas	0	0	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	(13.653)	(1.310)	(8.164)
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(1.341.513)	(520.286)	(303.483)
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	(1.291.147)	(516.336)	(287.351)
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(50.366)	(3.950)	(16.132)
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	507.157	297.972	155.774
6.04	Retenções	(17.301)	(5.220)	(1.201)
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	(17.301)	(5.220)	(1.201)
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	489.856	292.752	154.573
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	48.830	52.349	90.685
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0
6.06.02	Receitas Financeiras	35.493	36.826	75.202
6.06.03	Outros	13.337	15.523	15.483
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	538.686	345.101	245.258
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	538.686	345.101	245.258
6.08.01	Pessoal	78.786	65.322	20.471
6.08.01.01	Remuneração Direta	63.829	54.700	16.763
6.08.01.02	Benefícios	10.559	6.883	2.599
6.08.01.03	F.G.T.S.	4.398	3.739	1.109
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	114.064	93.306	41.017
6.08.02.01	Federais	111.203	91.342	40.501
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	2.861	1.964	516
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	143.949	83.636	38.509
6.08.03.01	Juros	136.132	80.880	38.164
6.08.03.02	Aluguéis	7.817	2.756	345
6.08.03.03	Outras	0	0	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	201.887	102.837	145.261
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0
6.08.04.02	Dividendos	47.948	24.424	36.715
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	153.939	78.413	108.546
6.08.04.04	Part. Não Controladores Lucros Retidos	0	0	0
6.08.05	Outros	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da

Brookfield Incorporações S.A..
Rio de Janeiro – RJ

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual (“controladora”) e consolidado, da Brookfield Incorporações S.A. (“Sociedade” ou “controladora”) e controladas, em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e dos valores adicionados, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade e controladas; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade e controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Brookfield Incorporações S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Rio de Janeiro, 17 de março de 2010

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8 “F” RJ

Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC 1RJ 081.401/O-5

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração 2009

Brookfield Incorporações S.A.

Senhores Acionistas,

A Brookfield Incorporações S.A. ("BISA" ou "Brookfield Incorporações" ou "Companhia") (Bovespa: BISA3) é uma das maiores incorporadoras integradas do Brasil, com atuação nos segmentos de negócios de incorporação residencial destinados às classes econômica, média-baixa, média, média-alta e alta, assim como o segmento de escritórios. Estamos apresentando o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Brookfield Incorporações referentes ao exercício social, findo em 31 de dezembro de 2009, Individuais, Consolidadas e Pro forma (pro forma são dados combinados referentes a todo o ano de 2008 das empresas Brookfield Incorporações e Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. - nova denominação social para Company S.A.). Adicionalmente, enviamos o Parecer dos Auditores Independentes.

Mensagem da Administração

Os resultados apresentados pela Companhia em 2009 foram extremamente significativos. Hoje, olhando para trás, podemos afirmar com convicção que a nossa estratégia de manter o nível de lançamentos, mesmo num ano dito de crise e com intensos desafios, se mostrou totalmente correta. Acreditávamos que a demanda, especialmente aquela referente a imóveis residenciais com valores dentro do limite do SFH se sustentaria – o que se mostrou verdadeiro.

É importante destacar que a Companhia foi bastante ativa durante todo o ano de 2009 para cumprir esta estratégia e para preparar as bases para o crescimento futuro, pois: (i) realizou um aumento de capital em fevereiro de 2009, com garantia firme de subscrição pelo acionista controlador no valor de R\$200 milhões; (ii) concluiu uma securitização de recebíveis em setembro de 2009 no montante de R\$85,4 milhões; (iii) emitiu R\$100 milhões em debêntures simples em lote único e indivisível, também em setembro de 2009; (iv) levantou R\$562,7 milhões através de um *follow-on* em outubro de 2009; e (v) iniciou em 2009 uma colocação de debêntures para alongar o prazo e reduzir o custo da dívida corporativa no montante de R\$366 milhões, processo este que foi finalizado em janeiro de 2010.

Em relação às vendas contratadas, que atingiram o volume de R\$2,3 bilhões no ano, os destaques ficaram para os imóveis residenciais com preço médio abaixo de R\$500 mil. As vendas dentro desse segmento responderam por mais de 66% do total das vendas residenciais, um aumento expressivo em relação aos 52% pro forma obtidos em 2008, reforçando nossa estratégia de focar principalmente em produtos voltados para as classes média e média-baixa, além de participação no segmento econômico. Os mercados de São Paulo, Rio de Janeiro e Centro-Oeste foram responsáveis, respectivamente, por 38,0%, 19,4% e 42,5% das vendas contratadas com destaque para o Distrito Federal que representou mais de 30,4% do volume total de vendas. As outras regiões foram responsáveis por apenas 0,1% das vendas contratadas.

No acumulado do ano, a Companhia atingiu um volume de R\$2,7 bilhões de lançamentos, cumprindo com o *guidance*. Deste total, a região de São Paulo respondeu por 36,7% dos lançamentos, enquanto Rio de Janeiro e Centro-Oeste responderam respectivamente por 15,6% e 44,5%. Poucos empreendimentos localizados em outras regiões foram responsáveis pelos 3,2% remanescentes. Do ponto de vista de diversificação de produtos, os segmentos de classe média e

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

média-baixa (entre R\$130 mil e R\$500 mil) – foco principal da Companhia - representaram 50,3% dos lançamentos, o segmento econômico 20,7%, os segmentos médio-alto e alto (acima de R\$500 mil) 11,2% e o segmento comercial 17,0%.

Esses números são um reflexo da estratégia da Companhia de oferecer um portfólio diversificado de produtos, com atuação em todos os segmentos residenciais e de escritórios, com posição de liderança nos principais mercados do País. A Companhia busca obter 50% de seu volume de lançamentos dentro dos segmentos médio e médio-baixo formados por imóveis com valores de até R\$500 mil, os quais se enquadram nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), além de permitir a utilização de recursos do FGTS por parte dos clientes. Como complemento de seu mix, a Companhia espera que 15% a 20% de seus lançamentos estejam no segmento econômico dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, 10% a 15% sejam de produtos com valores superiores a R\$500 mil e aproximadamente 20% estejam no segmento de escritórios. Do ponto de vista geográfico, além das regiões acima citadas, como forma de viabilizar nosso crescimento sustentável, decidimos também por expandir nossos negócios para a região Sul do País e Interior do Estado de São Paulo.

Ao mesmo tempo, durante o ano de 2009, tivemos o desafio de fundir 3 companhias sob uma plataforma única. Essa tarefa, apesar de complexa, foi bem executada, com ótima aceitação e entendimento pelo mercado. A integração dos negócios nos permitiu otimizar sinergias, buscando as melhores práticas do mercado, além de aumentar a eficiência operacional. Nesse período transformamos a Companhia em uma das maiores e mais diversificadas incorporadoras do Brasil, nos tornando um dos principais consolidadores - se não o principal - em um mercado altamente sofisticado e cada vez mais competitivo. Para consolidar este processo, nós também unificamos nossas marcas, sob o nome Brookfield Incorporações.

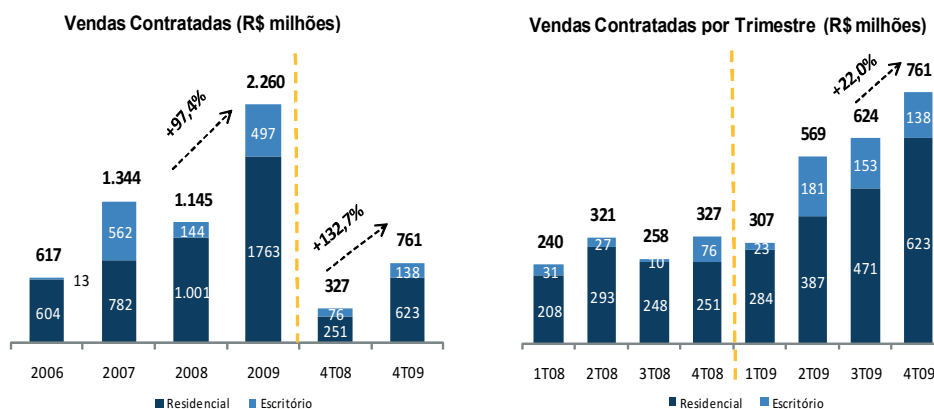
Tal transformação foi percebida pelo mercado de capitais, fazendo com que a liquidez das nossas ações mudasse de patamar, o que pode ser observado através do aumento expressivo do volume financeiro médio diário, que passou de R\$1,8 milhão no primeiro trimestre de 2009 para R\$27,4 milhões em fevereiro de 2010. Além disso, entramos no índice IBRX em 2009, e em fevereiro de 2010 no MSCI Emerging Markets, que é um importante índice para avaliação de investimentos nos mercados emergentes.

Para o próximo biênio esperamos alcançar entre R\$3 bilhões e R\$3,3 bilhões em 2010, e R\$3,5 bilhões a R\$4 bilhões em 2011 em lançamentos, enquanto esperamos alcançar entre R\$2,5 bilhões e R\$2,8 bilhões em 2010, e R\$3,4 bilhões a R\$3,7 bilhões em 2011 em vendas contratadas.

O resultado de 2009 para nós é uma demonstração inequívoca de que a Brookfield Incorporações é fundamentada em alicerces muito firmes, formados por uma equipe experiente de executivos altamente preparados, funcionários dedicados, fornecedores parceiros e clientes que acreditam no valor da nossa marca. Com as incertezas atrás de nós, estamos absolutamente certos de que a Companhia está preparada para enfrentar os novos desafios que surgirão com a volta do crescimento da economia e demanda imobiliária em franca expansão.

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
Desempenho Operacional
Vendas Contratadas

As vendas contratadas no quarto trimestre de 2009 totalizaram R\$761,0 milhões, um aumento de 132,7% em relação ao mesmo período pro forma do ano anterior. No acumulado do ano de 2009, as vendas contratadas atingiram R\$2,3 bilhões, ultrapassando em mais de 97,0% o total pro forma vendido durante todo o ano de 2008. Incluída as unidades permutadas, o volume total de vendas contratadas alcança R\$2,5 bilhões no ano de 2009.



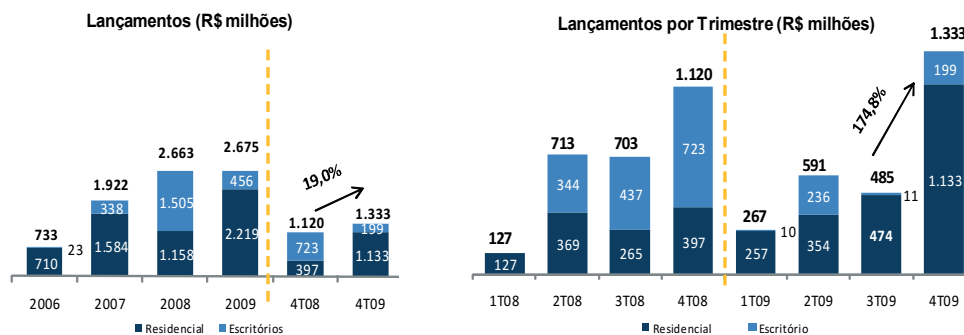
O segmento residencial representou, respectivamente, 81,9% e 78,0% do volume total de vendas contratadas do quarto trimestre e do ano de 2009. Na tabela abaixo, podemos observar que a participação das vendas contratadas de unidades residenciais com preço médio abaixo de R\$500 mil subiu de 52,2% no ano pro forma de 2008 para 66,2% em 2009.

Vendas Contratadas	Preço das Unidades	4T09		4T08		2009		2008	
R\$ milhões									
Residencial		623,5	81,9%	251,0	76,8%	1.763,0	78,0%	1.000,7	87,4%
Econômico	Até R\$130 mil	115,1	15,1%	28,0	8,6%	202,5	9,0%	104,1	9,1%
Média-Baixa	Entre R\$130 mil e R\$350 mil	221,0	29,0%	65,6	20,1%	709,3	31,4%	307,9	26,9%
Média	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	81,3	10,7%	42,2	12,9%	255,4	11,3%	110,8	9,7%
Média-Alta	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	133,4	17,5%	83,7	25,6%	301,8	13,4%	264,9	23,1%
Alta	Acima de R\$1 milhão	61,8	8,1%	26,3	8,0%	255,8	11,3%	175,8	15,4%
Lotes		10,9	1,4%	5,2	1,6%	38,2	1,7%	37,2	3,2%
Escritório		137,5	18,1%	75,8	23,2%	496,9	22,0%	144,5	12,6%
Corporativos		95,1	12,5%	35,3	10,8%	293,9	13,0%	35,3	3,1%
Salas Comerciais		42,4	5,6%	40,5	12,4%	203,0	9,0%	109,2	9,5%
Total		761,0	100,0%	326,9	100,0%	2.259,9	100,0%	1.145,2	100,0%

A maior parte de nossas vendas, 86,7%, foi resultado de empreendimentos em construção e em lançamento. Os 13,3% restantes são vendas de unidades já concluídas. São Paulo, Rio de Janeiro e o Centro-Oeste são responsáveis por 38,0%, 19,4% e 42,5%, respectivamente, com destaque para o Distrito Federal que representou 71,6% do total do volume de vendas do Centro-Oeste. A Companhia irá continuar focando suas ações nesses mercados, considerados os mais importantes do País, assim como buscar oportunidades em novos mercados como o interior do estado de São Paulo e Região Sul do Brasil.

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
Lançamentos

O volume de lançamentos no quarto trimestre de 2009 totalizou R\$1,3 bilhão. No acumulado do ano, os lançamentos atingiram R\$2,7 bilhões, cumprindo o *guidance* anunciado para o ano, sendo que deste total, a região Centro-Oeste respondeu por 44,5% dos lançamentos, o estado de São Paulo por 36,7% e o estado do Rio de Janeiro por 15,6%. Poucos empreendimentos localizados em outras regiões foram responsáveis pelos 3,2% remanescentes. Incluída as permutas físicas, o VGV lançado atinge R\$2,9 bilhões no ano de 2009.

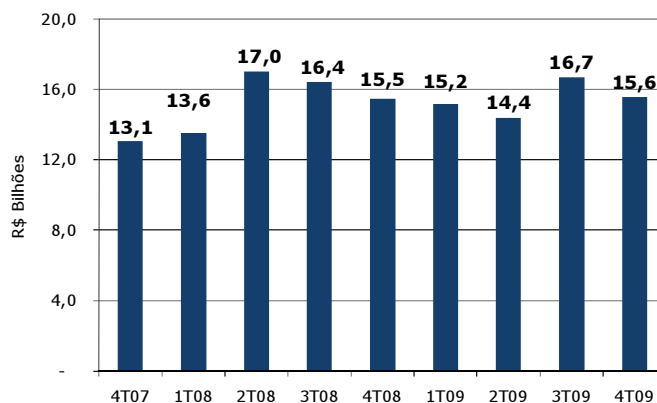


Dos empreendimentos lançados no ano de 2009, R\$2.219,3 milhões ou 83,0% foram em projetos residenciais. Produtos com preço médio entre R\$130 e R\$500 mil, ou seja, direcionados as classes média, representaram 50,3% do volume total lançado em 2009. Adicionalmente, 20,7% do total lançado no ano foram em produtos direcionados para o segmento econômico, ou seja, até R\$130 mil. Este resultado está em linha com a estratégia da Brookfield Incorporações de manter o volume de lançamentos para estes segmentos em todos os estados em que atua.

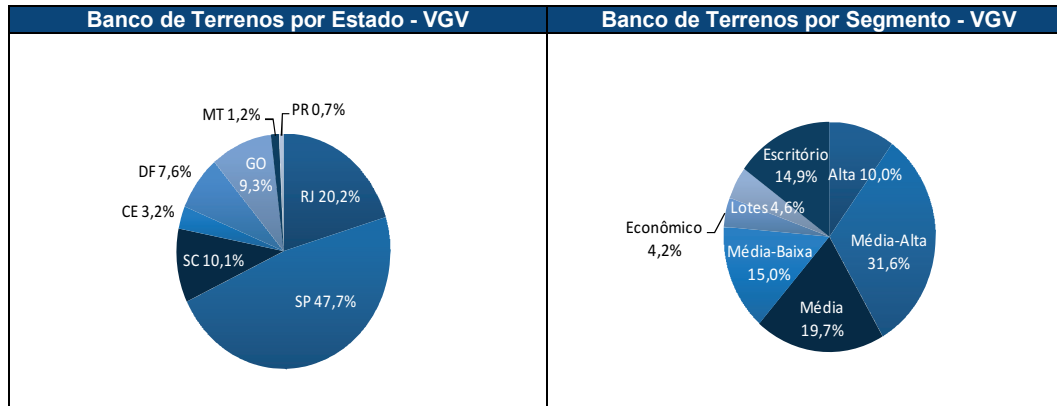
Lançamentos	Preço das Unidades	4T09	4T08	2009	2008
R\$ milhões					
Residencial		1.133,3	397,0	2.219,3	1.157,5
Econômico	Até R\$130 mil	331,2	-	552,5	54,9
Média-Baixa	Entre R\$130 mil e R\$350 mil	615,4	141,2	1.300,9	630,7
Média	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	-	210,9	45,9	223,7
Média-Alta	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	166,1	-	231,9	77,6
Alta	Acima de R\$1 milhão	-	45,0	67,4	170,7
Lotes		20,7	-	20,7	-
Escritório		199,2	723,2	455,6	1.505,0
Corporativos		-	658,0	70,0	1.439,8
Salas Comercias		199,2	65,2	385,6	65,2
Total		1.332,6	1.120,2	2.674,9	2.662,5

Banco de Terrenos

O Valor Geral de Vendas (VGV) do banco de terrenos no final de 2009 era de R\$15,6 bilhões, um aumento de 0,65% em relação ao número pro forma do ano 2008. Entretanto houve uma mudança significativa em relação a distribuição do banco de terrenos entre terrenos de curto e de longo prazo, pois atualmente, mais de 50% do total do banco de terrenos é de curto prazo (definido como os terrenos a serem lançados nos próximos 5 anos).

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
Banco de Terrenos - VGV


Seguindo com a estratégia de diversificação para o público das classes média e econômica, ou seja, abaixo de R\$500 mil, a Brookfield Incorporações expandiu o banco de terrenos voltado para esses segmentos. Atualmente, os segmentos de classe média e econômica, que incluem lotes, representam 43,5% do banco de terrenos. Ainda na linha de expandir para os mercados do Sul do País, a Companhia adquiriu terrenos no Paraná, que somam um VGV de R\$106,8 milhões.



Banco de Terrenos (31/12/2009)	Área Vendável		Valor Geral de Vendas		R\$/m ²
	(Metros Quadrados - Mil)	%	(R\$ milhões)	%	
São Paulo	3.000,7	40,5%	7.426,8	47,7%	2.475
Rio de Janeiro	2.155,0	29,1%	3.151,0	20,2%	1.462
Santa Catarina	1.056,0	14,2%	1.575,3	10,1%	1.492
Goiás	622,5	8,4%	1.444,7	9,3%	2.321
Distrito Federal	307,9	4,2%	1.175,9	7,6%	3.819
Ceará	171,4	2,3%	492,4	3,2%	2.873
Mato Grosso	74,3	1,0%	193,4	1,2%	2.601
Paraná	28,1	0,4%	106,8	0,7%	3.800
Total	7.415,9	100,0%	15.566,3	100,0%	2.099

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
Desempenho Financeiro

A receita líquida de 2009 atingiu R\$1,8 bilhão, um aumento de 68,6% em relação ao ano pro forma de 2008. Este crescimento deve-se principalmente ao aumento de vendas contratadas, 97,4%, realizadas durante o ano e ao avanço na construção das obras. A rubrica – “outras receitas” representaram 7,8% da receita líquida de 2009, em linha com a estratégia da Companhia de prestar serviços de construção para terceiros, criando capacidade adicional em nossa unidade de construção.

O lucro bruto somou R\$616,5 milhões em 2009, um crescimento de 46,3% em relação ao ano pro forma de 2008. Este aumento deve-se basicamente ao maior crescimento das receitas de incorporação e vendas imobiliárias registradas no período vis-à-vis ao aumento dos respectivos custos operacionais. No mesmo período a margem bruta apresentou uma queda de 520 b.p., passando de 39,2% para 34,0% em 2009, devido principalmente a maior proporção de projetos dos segmentos residenciais de média e baixa renda. A margem bruta corrente já reflete o novo mix da Companhia.

As despesas de vendas e marketing de 2009 somaram R\$95,7 milhões, um crescimento de 16,5% sobre o mesmo período pro forma do ano anterior. Como percentual da receita líquida estas despesas apresentaram uma redução de 230 b.p. caindo de 7,6% no ano pro forma de 2008 para 5,3% em 2009. Esta redução ocorreu principalmente devido à diminuição da realização de grandes campanhas mercadológicas, passando a adotar ações de marketing mais focadas.

Em 2009 as despesas gerais e administrativas somaram R\$143,1 milhões, ou 7,9% da receita líquida, uma queda de 70 b.p. quando comparado aos 8,6% registrados no ano pro forma de 2008. Em termos absolutos, observamos um aumento de 55,0%, que deve-se basicamente a criação de uma das maiores empresas do setor, que tem exigido investimentos em sistemas, na demissão de pessoas, em consultoria e assessoria de integração, entre outras despesas. Vale ressaltar que tais investimentos certamente significarão economias em escala no futuro, principalmente no que se refere a parte de construção. Além disto, como parte das despesas com opções de compra de ações têm seu valor justo recalculado ao final de cada período em função das flutuações no preço das ações da Companhia, como estas se valorizaram significativamente ao longo de 2009, estas despesas passaram de uma receita de R\$ 2,6 milhões em 2008 para uma despesa de R\$ 9,4 milhões em 2009, totalizando um aumento de R\$ 12,0 milhões.

O EBITDA de 2009 totalizou R\$352,9 milhões, um crescimento de 58,5% em relação ao mesmo período pro forma de 2008, devido basicamente ao crescimento das receitas operacionais da Companhia.

EBITDA (R\$ milhões)	2009	2008 *
Lucro líquido	201,9	117,1
(+) Imposto de renda e contribuição social	33,0	49,2
(+) Resultado financeiro líquido	100,6	46,3
(+) Depreciação e amortização	17,3	10,1
EBITDA	352,9	222,6
(/) Receita líquida	1.812,0	1.074,4
Margem EBITDA	19,5%	20,7%

* Dados pro forma

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

No ano de 2009, o lucro líquido atingiu R\$201,9 milhões, um aumento de 72,5% comparado com os R\$117,1 milhões registrados no mesmo período pro forma de 2008. A margem líquida de 2009 foi de 11,1%, um crescimento de 20 b.p. com relação a 2008.

Relacionamento com Auditores Independentes

A política de atuação da Brookfield Incorporações junto aos auditores independentes na prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se baseia nos princípios que preservam a independência do auditor.

Estes princípios compreendem os seguintes pontos: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Os trabalhos de auditoria externa em contabilidade foram realizados pela Deloitte Touche Tohmatsu de acordo com as normas Brasileiras. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que essa empresa de auditoria não prestou, em 2009, serviços não relacionados à auditoria externa cujos honorários fossem superiores a 5% do total de honorários recebidos por esse serviço.

A Brookfield Incorporações tem como política, antes da contratação de outros serviços profissionais que não estejam relacionados à auditoria externa, analisar no âmbito das legislações pertinentes, se tais serviços, pela sua natureza, não representam conflito de interesse ou afetam a independência e objetividade dos auditores independentes.

Governança Corporativa

A Brookfield Incorporações segue as práticas de governança corporativa designadas a promover o bem estar e o andamento do desenvolvimento da Companhia, com o objetivo de agir com os melhores interesses de longo prazo para a Companhia e de aumentar o valor para todos os acionistas. Também acreditamos que uma forte governança corporativa beneficia os funcionários e as comunidades onde a Companhia atua.

Durante o processo de IPO, a Brookfield Incorporações firmou um "Acordo de Participação do Novo Mercado" com a BOVESPA. O Novo Mercado é um segmento especial da BOVESPA, direcionado para companhias que satisfazem certos requisitos mínimos e concordam em aderir a padrões mais elevados de governança corporativa. Desde que a Brookfield Incorporações ingressou no Novo Mercado da BOVESPA, a Companhia criou um programa de relações com investidores com três princípios básicos: ética, sustentabilidade e resultados. Acreditamos que esses pilares reflitam nosso comprometimento com o crescimento, transparência, acesso igual às informações e igualdade de tratamento para todas as partes envolvidas.

O Conselho de Administração da Brookfield Incorporações se dedica a planejar a direção estratégica geral da Companhia e é responsável por estabelecer políticas gerais de negócios, por eleger seus diretores e supervisionar sua administração. Atualmente, o Conselho da Administração é formado por dez membros, sendo três independentes. Ele se reúne trimestralmente ou quando é solicitado pelo Presidente do Conselho ou por dois membros desse conselho.

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Governança da Companhia é fortalecida pela existência de um Comitê de Auditoria Interna e um Comitê de Recursos Humanos e Governança Corporativa. As principais responsabilidades do Comitê de Auditoria são de auditar a administração da Brookfield Incorporações, revisar os relatórios financeiros da Companhia e reportar suas conclusões para o Conselho de Administração e para os acionistas. O Comitê de Recursos Humanos e Governança Corporativa é responsável por assegurar que o mais alto nível de governança corporativa seja mantido, assim como tomar decisões em questões relacionadas a recursos humanos. Outros comitês serão criados se a Companhia e os acionistas acharem necessário.

Recursos Humanos

A Brookfield Incorporações encerrou 2009 com um quadro de pessoal de 3085 funcionários, sendo 615 funcionários de escritório e 2470 funcionários de obra. A Brookfield Incorporações acredita ser de fundamental importância a criação de um ambiente de trabalho agradável, baseado na comunicação, no envolvimento e na responsabilidade. Para tanto, compromete-se a estimular o desenvolvimento de seus colaboradores, prover condições de saúde e segurança no trabalho e oferecer oportunidades iguais de reconhecimento e de desenvolvimento de carreira.

O ano de 2009 foi um ano de integração das diferentes políticas e práticas de RH existentes da Companhia com as das empresas adquiridas em 2008. Foi também um ano de foco especial nos programas de remuneração, benefícios e plano de desenvolvimento. Dos programas desenvolvidos temos alguns destaques: (i) implementação do Programa de Participação nos Resultados (PPR) para pessoal do escritório e de obras utilizando indicadores do negócio e do departamento/obra; (ii) implementação do Plano de Desenvolvimento para cargos de Liderança; (iii) equalização de todos os Benefícios numa única prática (Seguro Saúde, Seguro de Vida, Assistência Odontológica, Auxílio Farmácia, Ticket Restaurante e outros); (iv) equalização das estruturas organizacionais das 3 unidades de negócios (Rio de Janeiro, São Paulo, Centro Oeste) no que diz respeito a nomenclatura de departamentos e práticas de cargos e salários; (v) atuação no projeto de implementação do sistema SAP como Change Management; (vi) centralização de toda operação de RH e administração de pessoal no Rio de Janeiro, e (vii) programa de retenção de engenheiros.

Para 2010 a Companhia visa investir no desenvolvimento de seus líderes, na gestão do clima organizacional e na implementação da escola de formação técnica e operacional nas obras e implementação da folha de pagamento no sistema SAP.

Responsabilidade Social

Olhar para dentro da organização foi o primeiro passo para se pensar em como a questão da Responsabilidade Social seria inserida na nova cultura em formação.

A decisão de manter os investimentos em projetos socioambientais já existentes se deu a fim de garantir e ampliar os bons resultados já conquistados. O foco se manteve nas regiões – estados de São Paulo, Rio de Janeiro e região Centro-Oeste – e nos segmentos de atuação – cultura, educação e meio ambiente.

A empresa renovou o patrocínio de dois projetos culturais que fazem parte de seu portfólio de investimentos desde 2007: o Festival de Cinema do Rio e a Orquestra Sinfônica Brasileira (OSB). O primeiro é um dos principais festivais de cinema da América Latina e promoveu a exibição de mais de 300 filmes nacionais e internacionais em cerca de 40 locais, entre cinemas e praças da

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

cidade. Já a OSB é uma tradicional instituição brasileira de música erudita, sediada no Rio de Janeiro e que realiza um importante e reconhecido trabalho de formação de músicos, o programa OSB Jovem.

Outra iniciativa que contou com a renovação do apoio financeiro da empresa foi o Programa Estrela Dalva, desenvolvido pelo Instituto Lecca. O programa visa proporcionar a crianças e adolescentes superdotados oriundos de comunidades carentes o acesso às melhores escolas públicas do Rio de Janeiro, por meio de atividades educativas e culturais complementares à carga horária escolar. Em 2009 93% dos jovens participantes do programa foram classificados no concurso do Colégio Pedro II, um dos melhores da cidade. Desses jovens, 3 conquistaram os primeiros lugares, o que demonstra a qualidade do programa.

A educação é um dos principais temas trabalhados com o público interno da empresa, que busca erradicar o analfabetismo entre os colaboradores das obras. Os projetos de alfabetização contam com parcerias locais e são coordenados pelo departamento de RH em parceria com o de Engenharia.

A Brookfield Incorporações também é hoje a principal mantenedora do Instituto Tamboré, organização não governamental que atua na região oeste da Grande São Paulo. O Instituto atua a partir de três linhas de atuação – conservação ambiental, educação ambiental e desenvolvimento social – e conta com parcerias locais com órgãos públicos, escolas, empresas e outras ONGs. Entre as principais iniciativas do Instituto estão a gestão da Reserva Biológica Tamboré, uma unidade de conservação com mais de 3,5 milhões de m² de mata nativa preservada; o apoio ao Programa Lixo da Gente, que gera renda para a cooperativa responsável pela coleta seletiva em Santana de Parnaíba; e o Programa Escola Amiga da Terra, que promove e incentiva a educação ambiental em escolas municipais e particulares de Santana de Parnaíba.

Cláusula Compromissória

A Brookfield Incorporações está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Agradecimentos

Agradecemos aos nossos colaboradores pela dedicação e empenho em 2009, e aos nossos acionistas, clientes, governos, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança.

A Administração,

Rio de Janeiro, 18 de março de 2010

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02026-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 07.700.557/0001-84
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	5
04	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	6
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009	7
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	8
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	9
06	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	10
07	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	11
07	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	12
08	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	14
09	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	15
10	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2009 A 31/12/2009	16
10	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	17
10	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	18
11	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO	19
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	20
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	21
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	30/93

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL		
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS		
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas	Legislação Societária	
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	DATA-BASE - 31/12/2009	
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
 (Todos os valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

1. CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE E CONTEXTO OPERACIONAL

A Brookfield Incorporações S.A., nova denominação da Brascan Residential Properties S.A. (doravante também denominada "Sociedade"), com sede na Av. das Américas, 3434 - bloco 02 - 6º andar - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, foi constituída em 14 de novembro de 2005 e tem como acionista controladora a Brookfield Brasil Ltda., uma subsidiária controlada indiretamente pela Brookfield Asset Management, empresa pública listada nas bolsas de Nova York e de Toronto.

O objeto da Sociedade e suas controladas é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
- c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente;
- f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Sociedade e suas controladas efetuam empreendimentos em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

A Sociedade concluiu, em 31 de janeiro de 2008, a aquisição de 100% do capital social da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda. (anteriormente denominada Forqueadura Holding Participações Ltda.), por meio de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. conforme detalhado na nota 16.a. A Brascan Tamboré Holding Participações Ltda. detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m² de área.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Brookfield MB"), cuja denominação social anterior era MB Engenharia S.A., empresa incorporadora que atua,

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

principalmente, na região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e classe média-baixa. A Brookfield MB atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A Brookfield MB possuía registro de Sociedade aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008.

As condições de pagamento referentes à aquisição da Brookfield MB, podem ser resumidas da seguinte forma:

1 - A primeira parcela de R\$ 40.000 foi paga em 17 de abril de 2008.

2 - A segunda parcela, que deverá ser paga em 30 de abril de 2011, terá seu valor fixado em função do EBITDA (lucro antes dos impostos, resultado financeiro, depreciação e amortização) da Brookfield MB a ser apurado nos exercícios sociais de 2009 e 2010. O pagamento da segunda parcela será efetuado parte em moeda corrente, podendo, ainda, parte ser paga em ações de emissão da Sociedade.

3 - A terceira parcela deverá ser paga em 30 de abril de 2013 caso ocorra redução no valor da segunda parcela em razão da postergação de parte deste pagamento. O pagamento da terceira parcela será efetuado mediante depósito, sendo este valor limitado ao valor de pagamento postergado que será corrigido por IGP-M acrescido de 8% ao ano no período compreendido entre 01 de janeiro de 2011 até 30 de abril de 2013.

Uma vez que a segunda e a terceira parcelas, referentes à aquisição da Brookfield MB, dependem de eventos futuros e não mensuráveis com razoável precisão, neste momento, tendo em vista, entre outros fatores, a mudança no modelo de operações da referida controlada a partir da sua aquisição, a Administração da Sociedade não registrou provisões adicionais ao valor mínimo definido contratualmente, em 31 de dezembro de 2009 e de 2008.

O valor mínimo a ser pago aos vendedores, incluindo a primeira e a segunda parcela, será de R\$164.000, atualizado até 30 de abril de 2011, e o saldo a pagar foi registrado na controladora na rubrica "Provisões referente à aquisições de investimentos". Nesta aquisição foi apurado uma mais valia de R\$ 167.365, cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do banco de terrenos da Brookfield MB. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no banco de terrenos. Sendo assim, este ágio foi realocado para a rubrica de "estoque de imóveis a comercializar" nas demonstrações financeiras consolidadas, que está sendo amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado nas demonstrações do resultado na rubrica de despesa de amortizações. Em 31 de dezembro de 2009 o saldo amortizado totaliza R\$ 18.552, sendo R\$ 15.304 no exercício findo em 31 de

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Das participações no capital, reservas e lucros (prejuízos) acumulados das empresas consolidadas;
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

As informações consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Empresas	Participação - %		Participação - %	
	31 de dezembro de 2009		31 de dezembro de 2008	
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00
Brascan Faria Lima SPE S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00
Brookfield MB Participações S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00
Brookfield Engenharia S.A.	Direta	100,00	Indireta	100,00
MG 500 Investimentos Imobiliários S.A. (*)	-	-	Indireta	100,00
Brascan Cia. Hipotecária	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan Tamboré Holding Participações Ltda.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan Tamboré Empreendimentos Imobiliários S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Diamond SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Sapphire SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Emerald SPE S.A. (**)	Indireta	67,34	Indireta	100,00
Amethyst SPE S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Onyx SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Aquamarine SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Rubi SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-1 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-2 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-3 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-4 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-5 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Brascan RJ-6 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Brascan RJ-7 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Brookfield SPE SP-2 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Brookfield SPE SP-4 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Brookfield SPE SP-5 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90
MB Administradora Lagoa do Catú S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Empreendedora Lagoa do Catú S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brookfield Cerrado Emp. Imob. S.A. (***)	Indireta	100,00	-	-
Parque Cidade Incorporações S.A.	Indireta	33,33	Indireta	33,33
MB Engenharia SPE 002 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 003 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 004 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Ativos mantidos até o vencimento

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

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 Sociedade e suas controladas.

3.4 Contas a receber de clientes

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

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

Em conformidade com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do ativo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes a curto prazo, foram ajustados a valor presente por taxa de juros equivalentes a diferença

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

entre o preço praticado à vista e o preço praticado a prazo de operações similares, conforme descrito na nota 5. O efeito do ajuste a valor presente no resultado findo em 31 de dezembro de 2009 é de uma redução nas receitas de R\$ 8.808 (redução nas receitas de R\$ 2.963 em 31 de dezembro de 2008).

A maior parte das prestações devidas é indexada com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo ("ICC-SP"), do Rio de Janeiro ("ICC-RJ") e no Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") durante a fase de construção dos projetos, e geralmente, após a entrega das unidades, os saldos são indexados com base no Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") acrescidos de juros de 12% a.a..

3.5 Estoques de imóveis a comercializar

São registrados no estoque de imóveis a comercializar os custos de aquisição de terrenos, 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 dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A mais valia paga na aquisição de empresas que detinham imóveis para desenvolvimento de projetos cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo destes imóveis para desenvolvimento, está sendo realocado para a rubrica de "estoque de imóveis a comercializar" nas demonstrações financeiras consolidadas, e está sendo amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de despesa de amortização. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o exercício.

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

3.6 Ativo imobilizado

É registrado ao custo de aquisição e sua depreciação calculada de acordo com o método linear. As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento-modelo são

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada destes itens (entre 20% e 50% a.a.).

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 no ativo imobilizado, e depreciando-os 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 despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto.

3.7 Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto 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 no grupo de investimentos se a sua fundamentação é representada pela diferença entre o valor justo e valor contábil de ativos e passivos da empresa adquirida e no grupo de intangível se a sua fundamentação é representada por 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 nas controladas 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.

A conta de investimentos também reflete o valor referente à participação diferenciada nos resultados do Parque Cidade Incorporações S.A. conforme artigo 7º do acordo de acionistas, datado de 16 de outubro de 2007 entre a Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. ("MBSA") e a Brazilian Finance and

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL		
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS		
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas		Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		DATA-BASE - 31/12/2009
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de dezembro de 2008) referentes ao aluguel das sedes do Rio de Janeiro, Goiânia e São Paulo.

3.10 Redução ao valor recuperável de ativos

Os ativos não financeiros e não circulantes e os ativos circulantes relevantes são revisados anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida, incluindo o ágio fundamentado em expectativa de rentabilidade futura, são testados nas datas dos balanços para verificar sua recuperabilidade, independentemente da existência de evidências de perdas não recuperáveis. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Administração não identificou situações em que o valor contábil dos referidos ativos fosse superior aos correspondentes valores de recuperação.

3.11 Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como dedução do valor correspondente dos passivos relacionados, quando aplicável.

3.12 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados de acordo com a legislação fiscal vigente na data dos balanços.

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério contábil descrito no item 3.1.1. para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como um percentual do lucro líquido ajustado aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda 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

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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 e contribuições diferidos que refletem as diferenças temporárias. Estas são principalmente os reflexos do registro contábil das receitas, que segue o regime de competência, e o fiscal, que permite o regime de caixa.

Para alguns projetos, a Sociedade e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, (alterada pela MP 460/09) optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos impostos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

Todos os créditos relativos a prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social apurados na sistemática de lucro real previstos para serem recuperados por compensação são registrados como ativos fiscais futuros (créditos tributários). No caso de a realização desses créditos tributários não ser considerada provável, uma provisão para perda é contabilizada. Os créditos tributários originários de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não prescrevem; porém, sua compensação é limitada a 30% do lucro tributável anual.

3.13 Empréstimos

Registrados pelos valores de principal, acrescidos dos juros incorridos até a data dos balanços. Os juros incorridos durante o exercício são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte do custo dos projetos em desenvolvimento, ou no caso de empréstimos e financiamentos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificados como custos de incorporação e venda imobiliária.

3.14 Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas **Legislação Societária**
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS **DATA-BASE - 31/12/2009**

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** **07.700.557/0001-84**

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em conformidade com o CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do passivo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes de curto prazo, são ajustados a valor presente. O efeito dos ajustes a valor presente no passivo, em 31 de dezembro de 2009, é de R\$ 11.999 (R\$ 7.498 em 31 de dezembro de 2008).

3.15 Provisões para contingências

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

3.16 Provisão para garantia

O custo do imóvel da Sociedade e suas controladas compreende os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, e são, estimadas com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Sociedade e suas controladas.

3.17 Adiantamento de clientes – permutas

Permutas de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e valor, são consideradas como transações com substância comercial e, portanto, geram ganho ou perda. A Sociedade e suas controladas contabilizam a permuta pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de cliente no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.18 Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

3.19 Despesas com marketing e vendas

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

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

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

3.20 Combinações de negócios e apuração do ágio

A Sociedade e suas controladas avaliaram os ativos e passivos das controladas Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiridas em 17 de abril de 2008 e 22 de outubro de 2008, respectivamente, ao valor justo no processo de alocação do preço de compra. A diferença foi primeiro alocada a ativos e passivos identificáveis e está sendo amortizada na proporção em que estes ativos e passivos na controlada vão sendo realizados, conforme descrito na nota 6. A parcela da diferença que não foi possível alocar aos ativos e passivos foi registrada como ágio decorrente de rentabilidade futura no grupo "Intangível", conforme descrito na nota 11.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.21 Moeda funcional

A Sociedade e suas controladas definiram o Real como sua moeda funcional.

3.22 Benefícios a empregados

3.22.1 Remunerações com base em ações

A Sociedade oferece a empregados e executivos planos de remuneração com base em ações, liquidados em dinheiro ou em ações da Sociedade, segundo os quais a Sociedade recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido. As opções que concedem o direito do participante liquidar em dinheiro ou ações têm seu valor revisado pela Sociedade periodicamente com base no modelo Black-Scholes e da quantidade de opções cujos direitos devem ser 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 Sociedade assumiu que a opção por liquidação em dinheiro será exercida.

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

As contabilizações referentes a remuneração com base em ações geraram, no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 uma provisão no total de R\$ 9.378 (R\$ 2.581 em 31 de dezembro de 2008), conforme descrito nas notas 15 e 22.

3.23 Classificação contábil

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulantes.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.24 Reclassificações

As seguintes reclassificações foram efetuadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, apresentadas para fins de comparação:

- i. O valor da amortização do ágio no valor de R\$3.248 referente à aquisição da Brookfield MB, foi reclassificado na controladora da rubrica "Equivalência patrimonial" para "depreciações e amortizações", na demonstração do valor adicionado e na demonstração do fluxo de caixa. Na demonstração do resultado da controladora esta reclassificação foi feita da rubrica "Equivalência patrimonial" para "depreciações e amortizações" e no consolidado da rubrica "Custo de incorporação e vendas imobiliárias" para "depreciações e amortizações"..
- ii. Os valores que não envolveram caixa no consolidado, referente às aquisições da Brookfield MB e Brookfield São Paulo, foram excluídos das rubricas "estoques de imóveis a comercializar", "intangível", "aquisições de investimentos", "provisão para aquisição de investimentos" e "aumento de capital e ajustes de avaliação patrimonial", na demonstração dos fluxos de caixa, nos montantes de R\$ 156.638, R\$ 206.530, R\$ 41.635, R\$ 123.232, R\$ 284.819 e R\$ 3.248, respectivamente.
- iii. O valor das aplicações financeiras em certificados de recebíveis imobiliários objeto de cessão fiduciária, no montante de R\$18.422 no consolidado, foi reclassificado da rubrica "caixa e equivalentes de caixa" para "aplicações financeiras" e "juros e variações monetárias", na demonstração dos fluxos de caixa, em linha com o pronunciamento técnico CPC 03 (R1).
- iv. O montante de R\$30.750 no consolidado foi reclassificado da rubrica "contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento" no passivo circulante para o passivo não circulante.
- v. O montante de R\$14.797 no consolidado foi reclassificado da rubrica "PIS e COFINS diferidos" no passivo não circulante para as rubricas "imposto de renda e contribuição social diferidos", no montante de R\$7.146 e "outros passivos", no montante de R\$7.651, ambos no passivo não circulante.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.25 Estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Sociedade e de suas controladas se baseiem em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas utilizadas referem-se ao registro dos efeitos decorrentes da provisão para perdas sobre créditos e outros ativos, da provisão para “impairment”, da provisão para contingências, da determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões para tributos, valores a receber, custos orçados e outros encargos similares e expectativa de realização dos créditos tributários.

4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Caixa e bancos	139	16	63.277	20.138
Aplicações financeiras (a)	<u>266.395</u>	<u>30.136</u>	<u>422.741</u>	<u>208.987</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	266.534	30.152	486.018	229.125
Outras aplicações financeiras (b)	-	-	-	<u>18.422</u>
Total	<u>266.534</u>	<u>30.152</u>	<u>486.018</u>	<u>247.547</u>

(a) As aplicações financeiras estão representadas por certificados de depósitos bancários pós-fixados, debêntures e fundos de investimento não exclusivos. Em 31 de dezembro de 2009, os certificados de depósitos bancários estão aplicados à taxa efetiva média de 8,84% a.a. (31 de dezembro de 2008 – 13,75% a.a.). Todas as aplicações da Sociedade são mantidas para negociação. A composição do saldo da rubrica “Aplicações financeiras”, em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Aplicações em CDB (i)	266.395	30.136	416.072	96.451
Debêntures (ii)	-	-	6.567	112.424
Outros fundos ^(*)	-	-	102	112
Total de aplicações financeiras	<u>266.395</u>	<u>30.136</u>	<u>422.741</u>	<u>208.987</u>

(*) Referem-se a aplicações em fundos de investimentos não exclusivos.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (i) Referem-se a aplicações em CDB, que em 31 de dezembro de 2009, apresentaram rendimento variando de 98% a 105% do CDI.
- (ii) Referem-se a operações compromissadas em debêntures que, em 31 de dezembro de 2009, apresentaram rendimento variando de 100% a 102% do CDI.
- (b) O montante registrado no consolidado, em 31 de dezembro de 2008, de R\$ 18.422 referia-se a uma aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários objeto de cessão fiduciária que não foi considerada como equivalentes de caixa e que foi liquidada durante o ano de 2009.

5 CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	2009	2008
De construções em curso (a)	1.117.554	645.657
De unidades concluídas (b)	588.871	538.363
De serviços medidos (c)	105.945	85.254
Provisões para crédito de liquidação duvidosa (d)	(32.627)	(18.974)
Ajuste a valor presente (e)	<u>(29.789)</u>	<u>(20.981)</u>
Total	<u>1.749.954</u>	<u>1.229.319</u>
Circulante	886.352	787.315
Não circulante	<u>863.602</u>	<u>442.004</u>
Total	<u>1.749.954</u>	<u>1.229.319</u>

- (b) O principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), no Índice de Custo da Construção do Rio de Janeiro (ICC-RJ) ou no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (c) As controladas da Sociedade financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.
- (d) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de cooperativas habitacionais, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

das obras e pendentes de recebimento. O contas a receber é atualizado mensalmente com base na variação do INCC. A partir da entrega das unidades aos cooperados, o contas a receber continua sendo atualizado pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com as cooperativas.

(e) As perdas das contas a receber são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até serem liquidadas ou vendidas.

(f) Em conformidade com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do ativo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes a curto prazo, foram ajustados a valor presente por taxa de juros equivalentes a diferença entre o preço praticado à vista e o preço praticado a prazo de operações similares. O efeito do ajuste a valor presente, no resultado findo em 31 de dezembro de 2009, é de uma redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 8.808 (redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 2.963 em 31 de dezembro de 2008).

6 ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	2009	2008
Terrenos (*)	1.126.317	1.376.540
Unidades em construção	1.437.564	864.657
Unidades prontas	<u>115.553</u>	<u>118.000</u>
Total	<u>2.679.434</u>	<u>2.359.197</u>
Circulante	1.665.749	1.255.518
Não circulante	<u>1.013.685</u>	<u>1.103.679</u>
Total	<u>2.679.434</u>	<u>2.359.197</u>

(*) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição (desenvolvimento do terreno), que não excede o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida no passivo nas rubricas "Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento" que estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M e "Adiantamentos de clientes". Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos. Adicionalmente, foram alocados ao

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

custo dos terrenos nas informações contábeis consolidadas, as parcelas não amortizadas referente aos seguintes ágios:

- R\$ 284.823 em 31 de dezembro de 2009 (R\$ 272.626 em 31 de dezembro de 2008) apurado na aquisição através de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., de 100% do capital social da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., cuja denominação anterior era Forqueadura Holding Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m² de área de terreno.
- Na aquisição da Brookfield MB foi apurada uma mais valia de R\$ 167.365 cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do banco de terrenos da MB. Esta mais valia foi realocada para a rubrica de “estoque de imóveis a comercializar” nas demonstrações financeiras consolidadas, que está sendo amortizada proporcionalmente a utilização do banco de terrenos e registrado nas demonstrações do resultado na rubrica de despesas de amortizações. Abaixo, segue a amortização ocorrida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008:

	Controladora/ Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2007	-
Aquisição	167.365
Amortização (a)	<u>(3.248)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2008	<u>164.117</u>
Aquisição	-
Amortização (a)	<u>(15.304)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2009	<u>148.813</u>

- (a) A mais valia alocada na rubrica de “estoque de imóveis a comercializar” se encontra com o mesmo reconhecimento proporcional do custo incorrido dos projetos que já se encontram em construção.

O saldo de R\$ 148.813, referente a mais valia, está registrado como R\$ 62.444 em terrenos e R\$ 86.369 em unidades em construção, no consolidado.

O ajuste a valor presente no saldo de estoque de imóveis a comercializar refere-se à parcela da contrapartida do ajuste a valor presente das obrigações por compra de imóveis, conforme descrito na nota 16.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7 OUTROS ATIVOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Créditos referentes a operações de securitização (a)	-	-	71.767	-
Empréstimos diversos – Brookfield MB (b)	-	-	13.453	12.128
Empréstimos a controladas (c)	-	-	33.495	22.274
Depósitos judiciais (d)	-	-	14.603	13.991
Certificado de recebíveis imobiliários (a)	-	-	11.973	-
Adiantamento a fornecedores	340	-	13.805	7.043
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	7.916	7.162
Debêntures (e)	-	-	39.572	31.312
Despesas antecipadas	-	-	6.692	5.841
Outros	-	-	<u>14.932</u>	<u>12.987</u>
Total	<u>340</u>	=	<u>228.208</u>	<u>112.738</u>
Circulante	340	-	109.962	18.956
Não circulante	-	-	<u>118.246</u>	<u>93.782</u>
Total	<u>340</u>	=	<u>228.208</u>	<u>112.738</u>

- (a) Em 30 de setembro de 2009, a Sociedade realizou a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 85.437. Estes certificados tiveram como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 71.767 e outra subordinada no valor de face de R\$ 13.670 (valor presente de R\$ 11.973). Os certificados sênior foram vendidos a investidores e os certificados subordinados foram retidos pela Sociedade. De acordo com o parágrafo 28 da Deliberação CVM nº 561, apesar dos recebíveis terem sido cedidos, o valor equivalente a estes 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 maior do que as perdas históricas relacionadas aos recebíveis. Como contrapartida a este ativo foi registrado um passivo de mesmo valor, descrito na nota 15. A série sênior foi vendida a uma taxa de desconto de 9,15% a.a. e a série subordinada rende juros de 14% a.a..
- (b) Créditos e débitos, decorrentes de empréstimos (contratos de mútuos), realizados com a ex controladora da Brookfield MB, MB Investimentos, atualizados mensalmente com base na variação do IGP-M acrescidos de juros 8% a.a..

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL		
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS		
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas		Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		DATA-BASE - 31/12/2009
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (c) Referem-se a empréstimos entre a Brookfield São Paulo e as suas controladas em conjunto onde se efetua consolidação proporcional à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda. e Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- (d) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. O saldo dos depósitos judiciais para os quais há provisão para contingências e/ou contas a pagar por obrigações legais foi reclassificado para o passivo para fins de divulgação, conforme determina a Deliberação CVM nº 489/05.
- (e) Foram emitidas através de sua controlada Parque Cidade SPE S.A. na qual a controlada Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. tem uma participação de 33,3%, a quantidade de R\$ 200.000 de debêntures nominativas em duas séries, sendo a primeira série com vencimento em 1º de abril de 2011, e a segunda série resgatável mediante recebimento da venda do empreendimento. São atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida de juros de 11% a.a. na primeira série, e sem acréscimo de juros remuneratórios, para a segunda série. As mesmas poderão ser convertidas em ações de emissão da emissora, desde que integralizadas.

8 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Prejuízos fiscais	90.169	36.370	243.146	192.448
Base negativa de contribuição social	90.169	36.370	272.600	220.982
Créditos de imposto de renda	22.542	9.093	60.786	48.112
Créditos de contribuição social	<u>8.116</u>	<u>3.273</u>	<u>24.534</u>	<u>19.888</u>
Créditos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social - ativo	<u>30.658</u>	<u>12.366</u>	<u>85.320</u>	<u>68.000</u>
Diferenças temporárias e provisões	-	1.638	853	850
Saldo - Ativo líquido	<u>30.658</u>	<u>14.004</u>	<u>86.173</u>	<u>68.850</u>
Circulante	2.581	2.295	11.389	11.813
Não circulante	<u>28.077</u>	<u>11.709</u>	<u>74.784</u>	<u>57.037</u>
Total	<u>30.658</u>	<u>14.004</u>	<u>86.173</u>	<u>68.850</u>

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A Sociedade e suas controladas que adotam o regime de tributação de apuração do imposto de renda e da contribuição social pelo lucro real realizam, periodicamente, uma análise com o objetivo de verificar se existem expectativas de geração de lucros tributáveis futuros que permitam a realização dos ativos fiscais diferidos. Tal análise é feita com base na projeção de negócios aprovada pelo Conselho de Administração. Segundo esta análise, estima-se que o referido ativo fiscal, no consolidado, será utilizado em 2010 (R\$ 11.389), em 2011 (R\$ 15.334), em 2012 (R\$ 19.175), em 2013 (R\$ 16.711) e em 2014 (R\$ 23.564). O ativo fiscal, na controladora, será utilizado em 2010 (R\$ 2.581), em 2011 (R\$ 4.641), em 2012 (R\$ 5.447), em 2013 (R\$ 5.579) e em 2014 (R\$ 12.410). Essas projeções estão sujeitas a vários fatores, entre os quais as condições de mercado, o ambiente econômico e premissas utilizadas no modelo econômico e tributário, fazendo com que os valores reais possam divergir das estimativas realizadas, pela Administração.

9 INVESTIMENTOS (CONTROLADORA)

Sociedade investida	31 de dezembro de 2009						
	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Capital social	%	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	387.016	136.984	1.150.103	644.064	100	1.150.103	136.984
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.654	84.232	422.577	225.591	100	422.577	84.232
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	14.452	231.512	249.000	100	231.512	14.452
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(75)	4.671	4.337	100	4.671	(75)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	(163)	141.718	142.353	100	141.718	(163)
Total em 31 de dezembro de 2009						<u>1.950.581</u>	<u>235.430</u>

Sociedade investida	31 de dezembro de 2008						
	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Capital social	%	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	387.016	137.679	1.012.687	644.063	100	1.012.687	137.679
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.654	(23.717)	353.649	225.591	100	353.649	(20.469)
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	982	217.060	249.000	100	217.060	982
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(154)	4.746	4.336	100	4.746	(154)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	(39)	121.204	121.243	100	121.204	(39)
Brascan SPE SP-3 S.A.	-	(57)	-	1.000	99	-	(57)
Total em 31 de dezembro de 2008						<u>1.709.346</u>	<u>117.942</u>

(*) Todas as ações são ordinárias.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

No balanço consolidado, o saldo no montante de R\$ 36.418, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, refere-se à participação diferenciada nos resultados do Parque Cidade Incorporações S.A. conforme descrito na nota 3.7.

10 IMOBILIZADO (CONSOLIDADO)

O ativo imobilizado é composto de edifícios, equipamentos, mobílias, veículos, estandes de vendas, gastos com apartamento-modelo e de outros bens. As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos - 20%, equipamentos e outras instalações - 10%, computadores - 20% e edifícios - 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento-modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada deste itens (entre 20% e 50%).

	31 de dezembro de 2009			31 de dezembro de 2008
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Moveis e Utensílios	4.396	(1.822)	2.574	2.418
Equipamentos	14.782	(7.010)	7.772	4.322
Instalações	2.187	(461)	1.726	1.992
Veículos	4.690	(1.630)	3.060	2.916
Edifícios	1.989	(406)	1.583	5.452
Terrenos	510	-	510	1.594
Estande de vendas (*)	46.907	(23.555)	23.352	16.501
Outros	535	(401)	134	501
Total	<u>75.996</u>	<u>(35.285)</u>	<u>40.711</u>	<u>35.696</u>

(*) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição

A revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda, vem sendo efetuada em bases mensais, considerando-se os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão para término. Em 31 de dezembro de 2009, o valor de depreciação do imobilizado no resultado representava R\$ 15.905 (R\$ 9.186 em 31 de dezembro de 2008). Desse saldo, R\$ 13.908 são despesas com estandes de vendas e, conforme determinado pelo OCPC 01, vem sendo contabilizado na rubrica de despesas com marketing e vendas (R\$ 7.214 em 31 de dezembro de 2008) e R\$ 1.997 são despesas com depreciação dos outros custos do imobilizado (R\$ 1.972 em 31 de dezembro de 2008).

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

11 INTANGÍVEL

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Software	550	-	10.553	1.932
Ágio na aquisição da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	204.599	204.599	204.599	204.599
Outros	-	-	820	-
Total	<u>205.149</u>	<u>204.599</u>	<u>215.972</u>	<u>206.531</u>

	Controladora	Consolidado
	2009	2009
Saldos em 31 de dezembro de 2008	204.599	206.531
Aquisição (a)	550	9.441
Saldos em 31 de dezembro de 2009	<u>205.149</u>	<u>215.972</u>

(a) Referem-se, preponderantemente, aos gastos incorridos com projetos em desenvolvimento e implementação de novo software. A Sociedade estima o início da amortização dos gastos com os referidos projetos a partir do segundo semestre de 2010.

12 EMPRÉSTIMOS COM TERCEIROS E COM PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Empréstimos de construção (a)	-	-	386.668	255.942
Empréstimos de giro (b)	-	-	553.083	548.541
Debêntures (c)	104.443	-	180.003	74.910
Empréstimos com garantia de recebíveis (d)	-	-	61.313	105.413
Total de empréstimos com terceiros	<u>104.443</u>	<u>-</u>	<u>1.181.067</u>	<u>984.806</u>
Empréstimos com partes relacionadas (e)	47.885	299.999	-	95.626
Total de empréstimos	<u>152.328</u>	<u>299.999</u>	<u>1.181.067</u>	<u>1.080.432</u>
Circulante	-	-	483.897	404.173
Não circulante	<u>104.443</u>	<u>-</u>	<u>697.170</u>	<u>580.633</u>
Total de empréstimos com terceiros	<u>104.443</u>	<u>-</u>	<u>1.181.067</u>	<u>984.806</u>
Circulante	-	45.395	-	95.626
Não circulante	<u>47.885</u>	<u>254.604</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de empréstimos com partes relacionadas	<u>47.885</u>	<u>299.999</u>	<u>-</u>	<u>95.626</u>
Total de empréstimos	<u>152.328</u>	<u>299.999</u>	<u>1.181.067</u>	<u>1.080.432</u>



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas **Legislação Societária**
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS **DATA-BASE - 31/12/2009**

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** **07.700.557/0001-84**

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (a) Os empréstimos de construção se referem a financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 9,0% a.a. (10,5% a.a. em 31 de dezembro de 2008) a 13,0% a.a. (12,0% a.a. em 31 de dezembro de 2008) com taxa efetiva média de 10,6% + TR (11,1% + TR em 31 de dezembro de 2008). Os empréstimos possuem vencimentos até 2013 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias dos projetos especificamente financiados.
- (b) Os empréstimos de giro são atualizados pela Selic mais taxas de juros entre 0,7% a.a. e 18,2% a.a. A taxa efetiva média desses empréstimos é de 4,0% a.a. + Selic. Este saldo é composto ainda por empréstimos com as seguintes características: atualização de TR + 13% a.a., atualização de IPCA acrescido de 10,75% a.a. e atualização de IGP-M acrescido de 7,2% a.a.. Esses empréstimos possuem vencimentos até 2013 e são garantidos através de notas promissórias.
- (c) O valor de R\$ 75.555 do saldo total de debêntures refere-se a uma emissão de 7.500 debêntures simples pela subsidiária Brookfield São Paulo, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R\$ 10 perfazendo um total de R\$ 75.000 e captados em 18 de julho de 2007. Estas debêntures têm prazo de 60 meses a contar da data de emissão, com vencimento final em 1º de junho de 2012. No procedimento de "bookbuilding" foi definido que as debêntures terão rendimento com taxa de juros a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (taxa DI) de um dia. Durante o período compreendido entre a data de emissão até 1º de junho de 2010, os juros serão pagos trimestralmente sem amortização da dívida. A partir desse período de carência, as debêntures serão amortizadas em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas, e os juros passarão a ser pagos também mensalmente.

Em 1º de setembro de 2009, a Sociedade emitiu 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\$ 100.000. A debênture tem prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 1 de setembro de 2013. Esta debênture tem seu valor nominal unitário atualizado a partir da data de emissão pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um spread de 10,25% a.a. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo desta debênture era de R\$ 104.443.

A debênture foi subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. Os recursos obtidos por meio desta emissão estão sendo utilizados para formação de capital de giro da Sociedade.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(d) Os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber no montante de R\$ 67.400 (R\$ 116.000 em 31 de dezembro de 2008). Esses empréstimos são atualizados pela variação do IGP-M, acrescida de taxa de juros fixa de 4,9% a.a. (10,0% a.a. em 31 de dezembro de 2008) a 11,8% a.a. (16,5% a.a. em 31 de dezembro de 2008), resultando em uma taxa de juros ponderada em 11,3% a.a. mais IGP-M (11,8% a.a. mais IGP-M em 31 de dezembro de 2008). Esses empréstimos possuem vencimentos até 2016.

(e) Na controladora, os empréstimos com partes relacionadas referem-se a empréstimos com empresas controladas remunerados a taxas que variam de IGPM + 12% a.a. a 14% a.a. ou CDI + 3,5% a.a.. No consolidado não existe saldo de empréstimos com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2009. O saldo de R\$ 95.626, em 31 de dezembro de 2008, é referente a Certificados de Crédito Bancário emitidos pela Sociedade, com vencimento em 1 ano após sua emissão e remuneração de 102% da taxa Selic que foram adquiridos indiretamente pelos ex-controladores da Brookfield São Paulo e atuais acionistas da Sociedade.

Os vencimentos dos empréstimos, em 31 de dezembro de 2009, são os seguintes:

2010	483.897
2011	246.473
2012	282.967
2013	160.806
Após 2013	6.924
Total	<u>1.181.067</u>

A Sociedade e suas controladas possuem empréstimos em que determinados índices devem ser observados, sendo os principais:

- Empréstimo de giro no valor de R\$ 150.000 com o Banco HSBC em que dois índices devem ser observados:
 - (i) a dívida líquida consolidada da Sociedade não pode ser superior a 3.5 vezes o EBITDA consolidado dos últimos 12 meses.
 - (ii) a relação entre a dívida líquida consolidada e o patrimônio líquido da Sociedade não poderá ser superior a relação 70/30.

A dívida líquida consolidada é definida como (a) o saldo consolidado de empréstimos menos (b) o total de caixa mais aplicações financeiras menos (c) o total de contas a receber de clientes cujas unidades estão prontas e entregues.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- As debêntures emitidas pela subsidiária Brookfield São Paulo possuem diversas cláusulas de vencimento antecipado, mas não existem cláusulas em que índices financeiros devem ser observados.
- As debêntures emitidas pela Brookfield Incorporações possuem hipóteses usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de índices financeiros apurados e revisados trimestralmente pelo agente fiduciário, calculados com base nas informações trimestrais consolidadas e informações complementares, incluindo informações referentes a recebíveis, dívida líquida e patrimônio líquido. A não manutenção dos índices financeiros em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado da debênture, desde que ocorra o reenquadramento nos 3 trimestres imediatamente seguintes; caso seja apurado novo desenquadramento nesse período subsequente no mesmo índice financeiro ou em outro índice qualquer, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático da debênture.

Em 31 de dezembro de 2009, não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado do empréstimo descrito acima ou das debêntures emitidas pela Sociedade ou pela Brookfield São Paulo.

13 CONTAS A PAGAR (CONSOLIDADO)

As contas a pagar são as obrigações contratuais relacionadas à produção das unidades dos projetos, bem como as provisões para garantia. As provisões para garantia referem-se a estimativa de gastos a serem incorridos pela Sociedade e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Em 31 de dezembro de 2009, o total das contas a pagar circulante e não circulante é de R\$ 92.427 (R\$ 29.847 em 31 de dezembro de 2008).

A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos.

14 ADIANTAMENTOS DE CLIENTES (CONSOLIDADO)

Adiantamentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL		
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS		
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas		Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		DATA-BASE - 31/12/2009
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

O saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Recebimentos de clientes	56.248	64.527
Obrigações por permutas (a)	<u>575.129</u>	<u>462.385</u>
Total	<u>631.377</u>	<u>526.912</u>
Circulante	143.028	97.753
Não circulante	<u>488.349</u>	<u>429.159</u>
Total	<u>631.377</u>	<u>526.912</u>

(a) As obrigações por permutas da Sociedade e de suas controladas são compostas de seguinte forma:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Faria Lima	76.577	76.577
Copaíba	82.832	-
Sítio do Tunga	62.666	62.666
Global -Novo Horizonte	37.744	37.744
Parque Amazonas	23.005	23.005
Qd 204 It 03 Águas Claras	21.755	-
Conselheiro Brotero	21.621	-
Casa Fibra	20.829	-
Jardim Goiás	20.555	20.555
Goiânia	19.395	19.982
CEF	16.660	25.326
Av. 85	14.068	14.068
Parque Imperial - Proteto - Sirlei	12.825	16.014
Três praias	-	48.370
Diversos	<u>144.597</u>	<u>118.078</u>
Total	<u>575.129</u>	<u>462.385</u>

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

15 OUTROS PASSIVOS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Obrigações referentes a operações de securitização (a)	-	-	71.767	-
Provisões para contingências e obrigações legais (b)	-	-	58.512	70.113
Depósitos judiciais (c)	-	-	(50.602)	(48.623)
Obrigações de entrega de contas a receber (d)	-	-	-	18.262
Impostos e contribuições (e)	-	-	53.906	43.511
Obrigações trabalhistas	-	-	15.891	22.635
Contas a pagar referente a aquisição Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.096	10.491	-	8.395
Opções de compra de ações (f)	9.250	2.237	9.250	2.237
Debêntures - Parque Cidade (g)	-	-	-	33.437
Outros	<u>2.168</u>	<u>373</u>	<u>21.965</u>	<u>19.419</u>
Total	<u>13.514</u>	<u>13.101</u>	<u>180.689</u>	<u>169.386</u>
Circulante	13.514	13.040	126.290	99.134
Não circulante	-	61	54.399	70.252
Total	<u>13.514</u>	<u>13.101</u>	<u>180.689</u>	<u>169.386</u>

(a) Vide nota 7 (a) – “Outros Ativos”.

(b) De acordo com a deliberação CVM nº 489, de 03 de outubro de 2005, a Sociedade e suas controladas constituíram provisões para contingências levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como de perdas prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais e provisões integrais relacionadas as obrigações legais cuja Sociedade e suas controladas estão questionando a sua legalidade. Em 31 de dezembro de 2009, a Sociedade e suas controladas têm obrigações legais no valor de R\$ 35.808 (R\$ 48.623 em 31 de dezembro de 2008) para as discussões judiciais a respeito de PIS e COFINS e provisões no valor de R\$ 22.705 (R\$ 17.201 em 31 de dezembro de 2008) para outros processos judiciais de naturezas cíveis, tributárias e trabalhistas.

A movimentação relacionada as provisões para contingências e obrigações legais no consolidado durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 são os seguintes:

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Consolidado	
	2009	2008
IR e CS sobre diferenças temporárias - passivo	<u>111.832</u>	<u>102.922</u>
Total	<u>111.832</u>	<u>102.922</u>
Circulante	8.869	2.052
Não-circulante	<u>102.963</u>	<u>100.870</u>
Total	<u>111.832</u>	<u>102.922</u>

A reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado está apresentada a seguir:

	Controladora	
	2009	2008
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	190.387	98.906
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(64.732)	(33.628)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:		
Equivalência patrimonial	80.046	38.996
Outros	(3.814)	(1.437)
Resultado de imposto de renda e contribuição social	<u>11.500</u>	<u>3.931</u>
Corrente	2.569	(2.539)
Diferido	8.931	6.470

	Consolidado	
	2009	2008
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	234.912	143.029
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(79.870)	(48.630)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:		
Parcela do lucro tributada por critério distinto do lucro real	38.835	12.171
Outros	8.010	(3.733)
Resultado de imposto de renda e contribuição social	<u>(33.025)</u>	<u>(40.192)</u>
Corrente	(42.927)	(38.756)
Diferido	9.902	(1.436)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	Legislação Societária DATA-BASE - 31/12/2009
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.
	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- ii. Em 19 de fevereiro de 2009, a Sloane Robinson LLP alienou em nome de alguns de seus clientes, na qualidade de gestora de investimentos, 348.000 ações ordinárias de emissão da Sociedade, de forma que a sua participação diminuiu para 13.018.100 ações ordinárias, representando aproximadamente 4,97% do total de ações ordinárias de emissão da Sociedade e com isso passando a compor a base de outros acionistas da Sociedade.

18.2 Reservas de capital

A Sociedade, de acordo com a Deliberação CVM 562, de 17 de dezembro de 2008, registrou em seu patrimônio líquido, na rubrica reservas de capital, o montante de R\$ 2.365 referente às opções outorgadas reconhecidas. As opções classificadas em reserva de capital podem ser exercidas somente através do pagamento em ações de emissão da Sociedade.

18.3 Ajuste de avaliação patrimonial

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

Foram classificadas nesta conta, a diferença entre o valor justo das ações emitidas pela Sociedade no processo de incorporação da empresa SPE-3 e o valor contábil do acervo líquido incorporado, conforme Nota 27 (ii).

18.4 Reservas de lucros

A reserva legal é constituída, anualmente, como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital.

A Assembléia Geral poderá atribuir à reserva estatutária para investimento e capital de giro, que não excederá a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei de sociedade por Ações, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Sociedade e/ou suas controladas.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL		
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS		
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas		Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		DATA-BASE - 31/12/2009
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

18.5 Dividendos propostos

O Estatuto Social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Ainda de acordo com o Estatuto Social, a Assembléia Geral poderá atribuir a reserva para investimentos e capital de giro, que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

A proposta de dividendos consignada nas demonstrações financeiras da Sociedade, sujeita à aprovação dos acionistas na Assembléia Geral, é assim demonstrada:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Lucro líquido do exercício	201.887	102.837
Constituição de reservas		
Reserva Legal	<u>(10.094)</u>	<u>(5.142)</u>
Base para distribuição de dividendos	191.793	97.695
Dividendos propostos	(47.948)	(24.424)
Compensação de prejuízos	-	<u>(6.930)</u>
Constituição de reserva estatutária para investimento e capital de giro	<u>143.845</u>	<u>66.341</u>

18.6 Recompra de ações

Em reunião realizada em 13 de abril de 2009, foi aprovado o encerramento do Programa de Recompra de Ações da Sociedade, durante o qual foram adquiridas 6.061.300 ações ordinárias de emissão da Sociedade.

O Conselho de Administração aprovou ainda, o cancelamento: (i) de 1.061.300 ações ordinárias compradas e mantidas em tesouraria em decorrência do Programa de Recompra de Ações acima mencionado; e (ii) das 5.554.959 ações existentes em tesouraria em virtude do exercício do direito de recesso pelos antigos acionistas da Brookfield São Paulo. Ambos os cancelamentos foram realizados sem redução do capital social e o valor médio por ação cancelada foi de R\$ 2,35, perfazendo um total de R\$ 15.524.

Em reunião realizada em 30 de abril de 2009, foi aprovado a abertura de um programa de recompra de ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados desta data e

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL		
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS		
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas		Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		DATA-BASE - 31/12/2009
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

encerrando-se em 30 de abril de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. O objetivo do programa é a manutenção das ações em tesouraria, para posterior cancelamento ou alienação. A aquisição dar-se-á a débito da conta de reserva de investimento e capital de giro, conforme balanço contábil de 31 de dezembro de 2008, aprovado na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, que apresentava naquela data o montante de R\$ 150.431, já líquido dos valores utilizados no programa de recompra aprovado em 17 de abril de 2008.

A quantidade de ações a serem adquiridas deve ser de no máximo de 11.000.000 de ações ordinárias, que correspondem a menos de 10% das ações em circulação em 31 de dezembro de 2009.

18.7 Aumento de capital

Em reunião realizada no dia 15 de janeiro de 2009, o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento do capital social da Sociedade, dentro do limite do capital autorizado, por meio de subscrição privada, no valor de R\$ 200.000, realizado mediante a emissão de 100.000.000 de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, idênticas às ações já existentes, as quais foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

O preço de emissão das novas ações foi fixado em R\$ 2,00 por ação ordinária, com base na média ponderada por volume de negociação das cotações de fechamento das ações de emissão da Sociedade nos últimos trinta pregões na Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – Bovespa, no período de 28 de novembro de 2008 até 14 de janeiro de 2009, inclusive, e com deságio de 12% sobre este valor.

Em 20 de outubro de 2009, a Sociedade finalizou oferta de distribuição pública primária de 70.000.000 de ações ordinárias de sua emissão e de uma distribuição pública secundária de 15.000.000 de ações ordinárias de sua emissão e de propriedade dos executivos signatários do acordo de acionistas, na forma prevista na Instrução CVM nº 471/2008. Nesta mesma data, a Sociedade homologou o aumento de capital social mediante a emissão de 70.000.000 de ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Sociedade, ao preço de emissão de R\$ 6,80 por ação. Em consequência do aumento homologado, o capital social da Sociedade passou de R\$ 1.399.791 para R\$ 1.875.791, dividido em 425.390.215 ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal.

Em 10 de novembro de 2009, a Sociedade aprovou aumento de capital social mediante a emissão de 12.750.000 ações ordinárias escriturais, nominativa, sem

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas **Legislação Societária**
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS **DATA-BASE - 31/12/2009**

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** **07.700.557/0001-84**

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

valor nominal, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Sociedade, ao preço de emissão de R\$ 6,80 por ação. Em consequência do aumento ora homologado, o capital social da Sociedade passou de R\$ 1.875.791 para R\$ 1.962.490, dividido em 438.140.215 ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal.

O encerramento da oferta foi anunciado no dia 12 de novembro de 2009, com a distribuição de 97.750.000 ações ordinárias, ao preço acima descrito por ação ordinária, totalizando R\$ 664.700, sendo: (i) 82.750.000 ações ordinárias emitidas pela Sociedade, perfazendo o total de R\$ 562.700; e (ii) 15.000.000 milhões ações ordinárias de emissão da Sociedade e de titularidade dos acionistas vendedores, perfazendo o total de R\$ 102.000. Com o encerramento desta operação a Sociedade recebeu recursos líquidos no montante de R\$ 539.985, já deduzidos os custos com a emissão de R\$ 22.715. Conforme CPC 08 o montante gasto no processo de emissão de ações deve ser registrado em conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos dos eventuais efeitos fiscais. Sendo assim, o valor de R\$ 14.992 foi registrado na conta de gastos com emissão de ações, e o efeito fiscal de imposto de renda e contribuição social no valor de R\$ 7.723 foi registrado no ativo na rubrica de “Imposto de renda e contribuição social diferidos”.

19 OUTRAS RECEITAS E OUTROS CUSTOS

	Consolidado	
	2009	2008
Outras receitas		
Receitas de serviços (a)	98.952	75.985
Aluguel (b)	13.356	15.047
Comissões	6.808	2.021
Cessão de mão-de-obra	9.082	6.614
Receita do Consórcio Brookfield MB (c)	10.849	5.011
Diversos	2.426	3.349
Total	141.473	108.027

- (a) Refere-se à prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.
- (b) Refere-se a dois empreendimentos que se encontram alugados para terceiros.
- (c) Operação por meio de consórcio com outras empresas para construção de empreendimentos em conjunto.

	Consolidado	
	2009	2008
Outros custos		

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Custos das obras para terceiros (a)	(96.948)	(73.498)
Diversos	<u>(10.524)</u>	<u>(2.073)</u>
Total	<u>(107.472)</u>	<u>(75.571)</u>

(a) Custos oriundos dos gastos para construção referente a prestação de serviços efetuada para terceiros.

20 DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Despesas com pessoal (a)	-	-	(51.763)	(30.878)
Participação nos lucros, honorários e gratificações (a)	-	-	(24.711)	(11.210)
Plano de opções (a)	(9.378)	2.581	(9.378)	2.581
Assessoria e consultoria	(4.501)	(1.356)	(14.136)	(7.050)
Aluguel	-	-	(7.817)	(2.756)
Propaganda e Publicidade	-	-	(3.716)	(1.605)
Luz, água e telefone	-	-	(3.573)	(1.601)
Viagens e Representações	-	-	(3.344)	(2.028)
Diversos	<u>(4.077)</u>	<u>(3.673)</u>	<u>(24.680)</u>	<u>(12.261)</u>
Total	<u>(17.209)</u>	<u>(2.448)</u>	<u>(143.118)</u>	<u>(66.808)</u>

(a) Valores referentes às despesas com funcionários e administradores.

21 RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Despesas financeiras (a)	(35.652)	(27.139)	(136.132)	(80.880)
Receitas financeiras (b)	<u>23.824</u>	<u>13.738</u>	<u>35.493</u>	<u>36.826</u>
Total	<u>(11.828)</u>	<u>(13.401)</u>	<u>(100.639)</u>	<u>(44.054)</u>

(a) As despesas financeiras incluem despesas com juros e variações dos índices incidentes sobre os empréstimos, contas a pagar referentes à aquisição de imóveis ainda não desenvolvidos e contas a pagar de aquisição de investimentos, assim como outras despesas acessórias.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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

22 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Provisão para devedores duvidosos (a)	-	-	(13.653)	(1.310)
Contingências (b)	-	-	11.601	(1.886)
Gastos com unidades em estoque (c)	-	-	(8.194)	(5.645)
Custas judiciais	-	-	(4.876)	(4.379)
Diversos	<u>(702)</u>	<u>61</u>	<u>(9.773)</u>	<u>(6.904)</u>
Total	<u>(702)</u>	<u>61</u>	<u>(24.895)</u>	<u>(20.124)</u>

(a) Vide nota 5 (b).

(b) No valor de contingências encontram-se as proviões ocorridas no exercício, que montam o valor de R\$ 3.194, somados a reversão referente a PIS e COFINS nos montantes de R\$2.371 para PIS e R\$12.424 para COFINS, conforme descrito na nota 15 (b).

(c) Gastos ocorridos com unidades concluídas tais como: IPTU, condomínio e manutenções.

23 TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o andamento normal dos negócios, a Sociedade e suas controladas efetuam transações com partes relacionadas.

O valor de adiantamentos para futuro aumento de capital de R\$ 276, registrado em 31 de dezembro de 2009 (R\$ 2.170 em 31 de dezembro de 2008), refere-se a adiantamentos na empresa Brascan Faria Lima SPE S.A. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 12 meses.

Em 29 de julho de 2008, a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiriu a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A.,

terreno localizado no bairro de São Conrado no Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R\$ 44.554, tendo sido pago R\$ 10.000 de sinal e restando um saldo de R\$ 34.554 que se refere a permuta de 27,5% do VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$ 125.651 do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gavea Green

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Residencial que já foi lançado em agosto de 2008. O saldo remanescente de R\$ 31.922 encontra-se registrado na conta "Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento" no exigível a longo prazo.

Em 30 de abril de 2009, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações ("Programa 2009"), para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados desta data e encerrando-se em 30 de abril de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. O programa aprovado determinou que as aquisições de ações poderão ser efetuadas através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores, da Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. ou Bradesco S/A C.T.V.M. Em 17 de abril de 2008, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações ("Programa 2008"), para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. Este programa determinou que as aquisições de ações poderiam ser efetuadas através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores, da Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários ou Bradesco S/A C.T.V.M. Durante o exercício de 2009 o total de ações adquiridas no âmbito dos dois programas foi de 706.700 (5.444.000 durante o exercício de 2008)..

Durante o exercício de 2009 e de 2008 a Sociedade contratou aplicações financeiras representadas por Certificados de Depósito Bancário (CDB) junto ao Banco Brascan S.A.. Em 31 de dezembro de 2009 o saldo de certificados de depósitos bancários emitidos pelo Banco Brascan S.A. era de R\$ 131.783, remunerados a uma taxa média de 101,8% do CDI. Em 31 de dezembro de 2008 a Sociedade não possuía saldos de aplicações financeiras junto ao Banco Brascan S.A.

As operações de empréstimos com partes relacionadas, descritas na nota 12 (e), são decorrentes da necessidade do financiamento operacional das subsidiárias como segue:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Empréstimos</u>				
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.		-	15.629	223.166
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	240.079	23.328	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	73.984	-	32.256	31.438
Certificado de crédito bancário	-	-	-	45.395
Total	<u>314.063</u>	<u>23.328</u>	<u>47.885</u>	<u>299.999</u>
Circulante	-	-	-	45.395
Não circulante	<u>314.063</u>	<u>23.328</u>	<u>47.885</u>	<u>254.604</u>
Total	<u>314.063</u>	<u>23.328</u>	<u>47.885</u>	<u>299.999</u>

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Empréstimos				
Certificados de Crédito Bancário	-	-	-	95.626
Diversos	33.495	22.274	-	-
Total	<u>33.495</u>	<u>22.274</u>	-	<u>95.626</u>
Circulante	-	-	-	95.626
Não circulante	33.495	22.274	-	-
Total	<u>33.495</u>	<u>22.274</u>	-	<u>95.626</u>
			Controladora	
Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC			<u>2009</u>	<u>2008</u>
Brascan Faria Lima SPE S.A.			276	2.170
Total			<u>276</u>	<u>2.170</u>

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstradas como segue:

	Controladora			
	Receita		Despesa/Custo	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Empréstimos				
Brookfield Rio de Janeiro	-	1.257	(15.830)	(8.484)
Empreendimentos Imobiliários S.A.				
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	12.261	171	-	-
Brookfield São Paulo	224	-	-	-
Empreendimentos Imobiliários S.A.				
Certificados de Crédito Bancário	-	-	(2.001)	(1.237)
Total	<u>12.485</u>	<u>1.428</u>	<u>(17.831)</u>	<u>(9.721)</u>
			Consolidado	
			Despesa/Custo	
Empréstimos			<u>2009</u>	<u>2008</u>
Certificados de Crédito Bancário			(2.001)	(2.606)
Diversos			(4.315)	-
Total			<u>(6.316)</u>	<u>(2.606)</u>

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A remuneração da Administração foi aprovada na Assembléia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2009 na seguinte forma: (i) verba global anual para o Conselho de Administração de até R\$ 700 e (ii) verba global para a diretoria da Sociedade no valor de até R\$ 16.300.

A remuneração base e variável provisionada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 referente à remuneração dos nossos administradores foi de:

	<u>2009</u>
Conselho de Administração	
Remuneração	654
Diretoria	
Remuneração base	7.243
Remuneração variável (incentivo a curto prazo)	<u>5.229</u>
Total	<u>13.126</u>

A remuneração variável de longo prazo concedida aos nossos administradores está apresentada de acordo com a tabela abaixo:

Lotes	Qtde de Ações (em milhares)	Data da Concessão	Prazo de Exercício	Premissas utilizadas para o cálculo do valor justo das opções na data da concessão				Valor justo da opção na data da concessão	Valor justo total das opções concedidas
				Volatilidade	Preço de exercício da opção	Dividendo esperado	Taxa de retorno livre de risco		
1º Lote	817	18/08/2006	5 anos	52,97%	1,17	2%	12%	3,09	2.526
2º Lote	456	08/09/2006	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	52,97%	16,00	2%	12%	1,29	588
3º Lote	475	24/04/2007	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	52,97%	14,29	2%	12%	1,51	716
4º Lote	2.231	26/02/2008	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	52,97%	9,50	2%	12%	1,95	4.351
6º Lote	<u>4.176</u>	04/03/2009	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,91%	1,99	2%	12%	1,14	<u>4.771</u>
	<u>8.155</u>								<u>12.952</u>

Precificamos a parcela do nosso programa de opção de compra de ações outorgada aos nossos Diretores com base no modelo de precificação de opções Black-Scholes, cujos cálculos resultam em um valor justo total das opções concedidas de aproximadamente R\$ 12.952. Não obstante o nosso plano de opção prevê a possibilidade de outorga de opções aos nossos Conselheiros, com exceção dos nossos Conselheiros Nicholas Vincent Reade, Walter Francisco Lafemina e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, que receberam opções em razão do exercício do cargo de Diretores da Companhia, nenhum



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL		
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS		
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas		Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		DATA-BASE - 31/12/2009
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

dos nossos Conselheiros possui opções outorgadas. Quando outorgadas, as referidas opções também serão precificadas pelo modelo de opções Black-Scholes.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, não foram outorgadas opções ao Conselho de Administração da Sociedade.

24 ADMINISTRAÇÃO DE RISCO E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Risco de mercado

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

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

A Sociedade e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

b) Risco de crédito

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em investimentos de curto prazo e em suas contas a receber. A Sociedade e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos de curto prazo em instituições financeiras altamente classificadas conforme entendimento e avaliação da Administração. O risco de perdas das contas a receber são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

c) Risco de taxa de juros

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros em sua dívida de curto e longo prazos. A Sociedade e suas controladas tentam minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

d) Instrumentos financeiros

Os valores de realização e valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e segurança.

Os saldos contábeis dos instrumentos financeiros incluídos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 estão apresentados a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Aplicações financeiras	266.395	30.136	422.741	227.409
Contas a receber	-	-	1.749.954	1.229.319
Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento	-	-	666.939	633.731
Contas a pagar - aquisições de investimentos	148.945	140.699	162.332	160.720
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	47.885	299.999	1.181.067	1.080.432

O valor justo dos instrumentos financeiros foi determinado com base nas seguintes principais premissas:

- Aplicações Financeiras: as aplicações financeiras são instrumentos pós-fixados e portanto os saldos contábeis já refletem o valor justo dos instrumentos.
- Contas a Receber:
 - Contas a Receber de Unidades em Construção: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a receber de unidades em construção e a Sociedade e suas controladas não

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos.

- o Contas a Receber de Unidades Concluídas: o valor justo das contas a receber de unidades concluídas foi determinado com base nos critérios utilizados na operação de venda de recebíveis feita em setembro de 2009, na qual um conjunto de recebíveis selecionado foi descontado a uma taxa de 9.15% a.a. O valor contábil das contas a receber de unidades concluídas, em 31 de dezembro de 2009, era de R\$ 588.872 e o valor justo de R\$ 597.672

- Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de imóveis para desenvolvimento e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos.
- Contas a pagar - aquisições de investimentos: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de investimentos e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos.
- Empréstimos com terceiros e partes relacionadas: os contratos de empréstimos com terceiros e partes relacionadas possuem cláusulas que proíbem a cessão de tais instrumentos a terceiros, e sendo assim, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos.

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Sociedade e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a Sociedade e suas controladas estejam expostas na data de encerramento de cada período. Uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A Sociedade e suas controladas possuem empréstimos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M e CDI, enquanto que todas as aplicações financeiras estão indexadas ao CDI.

Segue, abaixo, quadro de análise de sensibilidade descrevendo os diferentes impactos na despesa financeira, recebíveis e receita financeira futura oriundas dos instrumentos financeiros da Sociedade e suas controladas, caso os índices se comportem de três diferentes formas. Os valores se referem aos efeitos estimados para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2010, para cada um dos cenários. O Cenário I (provável) é a estimativa das despesas e receitas oriundas dos instrumentos financeiros, durante o exercício de 2010, caso os índices acima se comportem de acordo com a projeção Focus divulgada pelo Banco Central. Os outros dois cenários (II e III) estão sendo apresentados de acordo com a Instrução 475/08, correspondendo a uma variação dos índices de 25% e 50% respectivamente.

	Cenário I (provável)	Cenário II (possível)	Cenário III (remoto)
Receitas de aplicações financeiras	45.445	56.806	68.167
Receitas de contas a receber	104.176	118.151	131.994
Despesas financeiras decorrentes de empréstimos com terceiros e partes relacionadas	(159.769)	(199.712)	(239.654)
Despesas financeiras decorrentes de aquisição de imóveis para desenvolvimento e de investimentos	(20.685)	(22.436)	(24.169)
Despesas financeiras líquidas	(30.833)	(47.191)	(63.662)
Selic Média	10,75%	13,44%	16,13%
IGP-M	4,35%	5,44%	6,53%
TR	1,50%	1,88%	2,25%

Em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Sociedade e suas controladas não possuem contratos de swap ou qualquer outro tipo de instrumentos financeiros derivativos.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL		
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS		
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas		Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		DATA-BASE - 31/12/2009
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

25 SEGUROS

As principais coberturas de seguros da Sociedade e suas controladas, em 31 de dezembro de 2009, são:

<u>Modalidade</u>	<u>Abrangência</u>	<u>Importância segurada</u>
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	417.797
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	2.110.936
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	25.000
Total		<u>2.553.733</u>

26 PLANO DE PENSÃO

A Sociedade patrocina, em conjunto com a outras empresas do Grupo Brookfield, um fundo conjunto de pensão privado de benefícios definidos, com foco em seus funcionários e administrado pela CCF – Fundo HSBC.

O benefício de aposentadoria complementar é definido como sendo a diferença entre (i) o Salário de Benefício (média atualizada dos 36 últimos salários de participação) e (ii) o valor pago como pensão pelo regime de seguro social oficial. O benefício complementar é reajustado na mesma data-base e de acordo com as taxas aplicadas à categoria profissional relacionada à atividade predominante nas empresas, menos os ganhos reais.

O regime atuarial adotado é a capitalização para planos de pensão e aposentadoria complementar e distribuição simples para provisões.

A determinação das contribuições a serem feitas pelas empresas tem como base uma taxa financeira debitada na folha de pagamento dos participantes ativos, em conformidade com o plano de financiamento elaborado anualmente por atuários independentes. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, as contribuições foram de R\$ 188 e R\$ 205, respectivamente.

De acordo com as provisões regulamentares da Fundação, as empresas patrocinadoras são conjuntamente responsáveis pelas obrigações contratadas pela Sociedade com seus participantes e dependentes.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

2026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Além do plano de aposentadoria, as Sociedades oferecem os seguintes benefícios como parte de uma política de recursos humanos:

Pagamento de multa (50%) de FGTS na aposentadoria do funcionário;
 Pagamento adicional por tempo de serviço;
 Pagamento de remuneração por cumprimento de deveres profissionais;
 Pagamento de verbas rescisórias na aposentadoria.

Em 31 de dezembro de 2009, o Fundo tinha 40 participantes (43 em dezembro de 2008) com a idade média de 53,1 anos (46,5 em dezembro de 2008) e média de tempo de serviço de 20,9 anos (18,9 em dezembro de 2008).

As principais premissas atuariais, em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 são:

Hipóteses econômicas

Tábua biométrica	AT 2000
Taxa de desconto	12,03% ao ano (*)
Retorno previsto nos ativos do plano	12,10% ao ano (*)
Aumento de salário	6,6% ao ano
Inflação	4,5% ao ano
(*) Taxa de juros nominal	

Conciliação dos Ativos e Passivos reconhecidos no Balanço	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valor presente das obrigações atuariais com cobertura	18.663	12.119
Valor presente das obrigações atuariais a descoberto (Planos sem Ativos Financeiros)	-	-
Valor presente das obrigações atuariais	18.663	12.119
Valor justo dos ativos do plano	(37.635)	(31.253)
Valor presente das obrigações em excesso ao valor justo dos ativos	(18.972)	(19.134)
Ajustes por diferimentos permitidos :		
(Ganhos) ou perdas atuariais não reconhecidos	(3.641)	(5.997)
Passivo / (Ativo) atuarial líquido total a ser provisionado	(15.331)	(13.137)
Efeito da limitação	15.331	13.137
Passivo / (Ativo) atuarial líquido total a ser provisionado	-	-



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas **Legislação Societária**
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS **DATA-BASE - 31/12/2009**

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** **07.700.557/0001-84**

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Despesa (Receita) a ser reconhecida na Demonstração de Resultados do Exercício	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Custo do serviço corrente (com juros / líquido da contribuição de participantes)	488	219
Juros sobre as obrigações atuariais	1.433	989
Rendimento esperado dos ativos do plano	3.839	3.674
Custos de amortizações :		
(Ganhos) ou perdas atuariais não reconhecidos	(142)	(732)
Efeito da limitação	<u>2.193</u>	<u>3.341</u>
Total da despesa (receita) bruta a ser reconhecida	133	143

Com base nas avaliações atuariais elaboradas por atuários independentes, em 31 de dezembro de 2009, e nos seguintes princípios determinados pela resolução da CVM nº 371/00, o ativo atuarial não reconhecido no balanço patrimonial é como a seguir:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valor atual dos passivos atuariais	(18.663)	(12.119)
Valor justo dos ativos do plano	<u>37.635</u>	<u>31.253</u>
Total	<u>18.972</u>	<u>19.134</u>

Apesar da existência de superávit, a Sociedade não reconheceu o ativo por não haver previsão no estatuto do plano para sua compensação com as contribuições devidas pela patrocinadora no futuro.

27 COMPROMISSOS

As obrigações contratuais não canceláveis, em 31 de dezembro de 2009, incluem os seguintes itens:

	<u>Aquisições de terrenos</u>	<u>Contratos de construção</u>
2010	210.970	1.275.153
2011	139.554	901.818
2012	90.552	446.263
2013	83.341	39.258
Após 2013	<u>1.972</u>	<u>246</u>
Total	<u>526.389</u>	<u>2.662.738</u>

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2009. Com

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Sociedade e suas controladas adquirem, as vezes, terrenos por meio de permutas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos.

28 COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS

(i) Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da Brookfield MB, uma das maiores incorporadoras da região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e classe média-baixa. A Brookfield MB opera em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo.

A Brookfield MB contribuiu com uma receita de R\$ 656.688 (R\$ 160.812 em 31 de dezembro de 2008) e um lucro líquido de R\$ 68.928 (prejuízo líquido de R\$ 23.716 em 31 de dezembro de 2008) para a Sociedade.

Os detalhes dos ativos líquidos adquiridos e do ágio são:

Pagamento em numerário	40.000
Provisão referente à aquisição de investimentos	124.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	<u>3.365</u>
Valor da aquisição	167.365
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	167.365
Ágio (rentabilidade futura)	-

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os ativos adquiridos e os passivos assumidos, em 17 de abril de 2008, decorrentes da aquisição são:

	Valor justo	Valor contábil
Caixa e equivalentes de caixa	3.572	3.572
Contas a receber	120.104	120.104
Imóveis a comercializar	593.394	429.160
Outros créditos	9.425	9.425
Impostos diferidos e a recuperar	9.958	9.958
Créditos com sociedades ligadas	6.973	6.973
Imobilizado	4.429	4.429
Diferido	2.067	2.067
Fornecedores	(34.074)	(34.074)
Obrigações trabalhistas	(14.965)	(14.965)
Empréstimos	(118.019)	(118.019)
Obrigações tributárias	(26.934)	(26.934)
Adiantamento de clientes	(5.776)	(5.776)
Compra de terrenos	(370.918)	(370.918)
Outros débitos	(9.182)	(9.182)
Provisão para contingências	(2.384)	(2.384)
Participações minoritárias	(305)	(305)
Valor justo dos ativos líquidos	<u>167.365</u>	<u>3.131</u>
Ágio (rentabilidade futura)	-	
Valor da aquisição	<u>167.365</u>	

(ii) **Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Em 22 de outubro de 2008, a Sociedade concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. pela SPE SP-3 subsidiária da Sociedade, seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da Sociedade permitindo, assim, a unificação da base acionária da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. à base acionária da Sociedade.

A Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. contribuiu com receitas de R\$ 475.425 (R\$ 74.427 em 31 de dezembro de 2008) e um lucro líquido de R\$ 14.452 (R\$ 982 em 31 de dezembro de 2008) para a Sociedade.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** **07.700.557/0001-84**

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os detalhes dos ativos líquidos adquiridos e do ágio são:

Pagamento em numerário	100.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	35.858
Valor justo das ações emitidas	284.819
Valor da aquisição	<u>420.677</u>
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	<u>216.078</u>
Ágio (rentabilidade futura)	<u>204.599</u>

O valor justo da ação foi de R\$ 3,70 por ação, equivalente ao preço publicado da ação no dia 22 de outubro de 2008, data da AGE que aprovou a operação.

Os ativos adquiridos e os passivos assumidos, em 22 de outubro de 2008, decorrentes da aquisição são:

	Valor justo	Valor contábil
Caixa e equivalentes de caixa	73.394	73.394
Contas a receber de clientes	390.334	390.334
Estoques de imóveis a comercializar	277.794	277.794
Empréstimos a partes relacionadas	34.882	34.882
Impostos a recuperar	3.464	3.464
Outros ativos	50.240	49.390
Investimentos em coligadas	14.028	14.028
Imobilizado	1.319	1.319
Empréstimos	(299.338)	(296.838)
Dividendos	(100.000)	(100.000)
Fornecedores	(14.811)	(14.811)
Aquisição de investimentos	(20.789)	(20.789)
Aquisição de terrenos	(74.916)	(74.916)
Salários e encargos	(4.952)	(4.952)
Impostos, taxas e contribuições	(33.337)	(33.337)
Adiantamento de clientes	(14.871)	(14.871)
Outros	(52.477)	(39.409)
Provisão para contingências	(13.886)	(13.886)
Valor justo dos ativos líquidos	<u>216.078</u>	<u>230.796</u>
Ágio (rentabilidade futura)	<u>204.599</u>	
Valor da aquisição	<u>420.677</u>	

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL		
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS		
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas		Legislação Societária
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		DATA-BASE - 31/12/2009
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

29 NOVOS PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Com o advento da Lei nº 11.638/07, que atualizou a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), novas normas e pronunciamentos técnicos contábeis estão sendo emitidos em consonância com os padrões internacionais de contabilidade pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Durante o ano de 2009, foram emitidos diversos novos pronunciamentos técnicos (CPCs), interpretações técnicas (ICPCs) e orientações técnicas (OCPCs) pelo CPC, aprovados por Deliberações da CVM, para aplicação mandatória a partir de 2010 e para as demonstrações financeiras de 2009 a serem divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras de 2010 para fins de comparação. Os CPCs, ICPCs e OCPCs que poderão ser aplicáveis à Sociedade e suas controladas, considerando-se suas operações, são:

- CPC15 – Combinação de Negócios, aprovado pela Deliberação CVM nº 580/09 de 31 de julho de 2009;
- CPC16 - Estoques, aprovado pela Deliberação CVM nº 575/09 de 05 de junho de 2009;
- CPC17 – Contratos de Construção, aprovado pela Deliberação CVM nº 576/09 de 05 de junho de 2009;
- CPC18 – Investimento em Coligada e em Controlada, aprovado pela Deliberação CVM nº 605/09 de 16 de novembro de 2009;
- CPC19 – Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto (Joint Venture), aprovado pela Deliberação CVM nº 606/09 de 16 de novembro de 2009;
- CPC20 - Custos de Empréstimos, aprovado pela Deliberação CVM nº 577/09 de 05 de junho de 2009;
- CPC21 - Demonstração Intermediária, aprovado pela Deliberação CVM nº 581/09 de 31 de julho de 2009;
- CPC22 - Informação por Segmento, aprovado pela Deliberação CVM nº 582/09 de 31 de julho de 2009;
- CPC23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro, aprovado pela Deliberação CVM nº 592/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC24 - Evento Subsequente, aprovado pela Deliberação CVM nº 593/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, aprovado pela Deliberação CVM nº 594/09 de 15 de setembro de 2009;

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- CPC26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, aprovado pela Deliberação CVM nº 595/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC27 - Ativo Imobilizado, aprovado pela Deliberação CVM nº 583/09 de 31 de julho de 2009;
- CPC30 - Receitas, aprovado pela Deliberação CVM nº 597/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC32 - Tributos sobre o Lucro, aprovado pela Deliberação CVM nº 599/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC33 - Benefícios a Empregados, aprovado pela Deliberação CVM nº 600/09 de 07 de outubro de 2009;
- CPC 36 – Demonstrações Consolidadas, aprovado pela Deliberação CVM nº 608/09 de 26 de novembro de 2009;
- CPC38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, aprovado pela Deliberação CVM nº 604/09 de 19 de novembro de 2009;
- CPC39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação, aprovado pela Deliberação CVM nº 604/09 de 19 de novembro de 2009;
- CPC40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, aprovado pela Deliberação CVM nº 604/09 de 19 de novembro de 2009;
- CPC43 - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a CPC 40, aprovado pela Deliberação CVM nº 610/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário, aprovado pela Deliberação CVM nº 612/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC04 - Alcance do Pronunciamento Técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 614/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC05 - Pronunciamento Técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações – Transações de Ações do Grupo e em Tesouraria, aprovado pela Deliberação CVM nº 615/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC08 - Contabilização da Proposta de Pagamento de Dividendo, aprovado pela Deliberação CVM nº 601/09 de 07 de outubro de 2009;
- ICPC09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Contábeis Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, aprovado pela Deliberação CVM nº 618/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC10 - Esclarecimentos sobre os Pronunciamentos Técnicos CPC 27 - Ativo Imobilizado e CPC 28 - Propriedade para Investimento, aprovado pela Deliberação CVM nº 619/09 de 22 de dezembro de 2009;

A Administração da Sociedade e de suas controladas está atualmente analisando os impactos das alterações introduzidas por esses novos pronunciamentos,

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Legislação Societária
 DATA-BASE - 31/12/2009

02026-5 **BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.** 07.700.557/0001-84

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

interpretações e orientações, em suas demonstrações financeiras a partir de 1º de janeiro de 2010.

30 EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 1º de dezembro de 2009, a Sociedade aprovou registro de distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis em ações em duas séries, perfazendo o montante total de R\$ 300.000. Foram exercidas as opções para distribuição (i) de um lote suplementar de, aproximadamente, 2% do total das Debêntures inicialmente ofertadas, ou seja, equivalente a 606 debêntures; e (ii) de um lote adicional de 20% do total das Debêntures inicialmente ofertadas, ou seja, equivalente a 6.000 debêntures, conforme dispõem os artigos 24 e 14, parágrafo 2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

Foram subscritas e integralizadas 36.606 (trinta e seis mil e seiscentas e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) na data de emissão, qual seja, 15 de janeiro de 2010, da 2ª Emissão Pública, perfazendo o montante total de R\$ 366.060, sendo as mesmas aprovadas em reunião de Conselho de Administração realizada em 21 de janeiro de 2010.

31 AUTORIZAÇÃO PARA CONCLUSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em Reunião do Conselho de Administração da Sociedade, realizada na data de 17 de março de 2010, foi autorizada a conclusão da presente demonstração financeira, estando aprovada para divulgação.

Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	8
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	9
DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008	10
Demonstração do Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Fluxo de Caixa	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	19
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	20
DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008	21
Demonstração do Valor Adicionado	22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho	23
---	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	115
---	-----

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	122
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	124
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	125
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	126

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2010
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	438.140.215
Preferenciais	0
Total	438.140.215
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.945.472
Preferenciais	0
Total	3.945.472

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária	30/04/2010	Dividendo	12/05/2010	Ordinária		0,11052

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	4.008.921	2.779.991	1.993.003
1.01	Ativo Circulante	3.153	288.318	37.679
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	376	139	16
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.474	266.395	30.136
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	1.474	266.395	30.136
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	266.395	30.136
1.01.02.01.03	Títulos para Negociação - Outros	1.474	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	166	1.444	7.527
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	166	1.444	7.527
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.137	340	0
1.01.08.03	Outros	1.137	340	0
1.01.08.03.02	Outros Ativos Financeiros	1.137	340	0
1.02	Ativo Não Circulante	4.005.768	2.511.673	1.955.324
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.319.715	355.943	41.379
1.02.01.06	Tributos Diferidos	17.789	30.658	14.004
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	17.789	30.658	14.004
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.301.911	314.339	25.498
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	1.301.911	314.339	25.498
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	15	10.946	1.877
1.02.01.09.03	Imposto Retido	9	10.946	1.877
1.02.01.09.04	Outros Ativos Financeiros	6	0	0
1.02.02	Investimentos	2.684.241	2.155.180	1.913.945
1.02.02.01	Participações Societárias	2.684.241	2.155.180	1.913.945
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.684.241	2.155.180	1.913.945
1.02.04	Intangível	1.812	550	0
1.02.04.01	Intangíveis	1.812	550	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	4.008.921	2.779.991	1.993.003
2.01	Passivo Circulante	613.398	61.462	82.859
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.183	0	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.183	0	0
2.01.03.01.02	Tributos Correntes a Pagar	5.183	0	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	130.005	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	130.005	0	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	130.005	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	478.210	61.462	82.859
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	45.395
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0	45.395
2.01.05.02	Outros	478.210	61.462	37.464
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	86.371	47.948	24.424
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	12.361	9.250	2.237
2.01.05.02.04	Outros Passivos Financeiros	4.014	4.264	10.803
2.01.05.02.05	Aquisição de Investimentos	375.464	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	693.629	301.273	395.364
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	581.873	104.443	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	82.451	0	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	82.451	0	0
2.02.01.02	Debêntures	499.422	104.443	0
2.02.02	Outras Obrigações	111.756	196.830	395.364
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	111.756	47.885	254.604
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	111.756	47.885	254.604
2.02.02.02	Outros	0	148.945	140.760
2.02.02.02.03	Aquisição de Investimento	0	148.945	140.699
2.02.02.02.04	Outros Passivos Financeiros	0	0	61
2.03	Patrimônio Líquido	2.701.894	2.417.256	1.514.780
2.03.01	Capital Social Realizado	1.947.498	1.947.498	1.199.790

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.03.02	Reservas de Capital	10.814	2.365	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	10.814	2.365	0
2.03.04	Reservas de Lucros	592.275	316.086	163.683
2.03.04.01	Reserva Legal	41.529	23.346	13.252
2.03.04.02	Reserva Estatutária	546.648	304.807	176.486
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	17.274	0	0
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-13.176	-12.067	-26.055
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307	151.307

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	308.796	202.215	112.307
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.736	-17.209	-2.448
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-29.548	-16.006	-3.187
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-29.584	-15.304	-3.248
3.04.05.02	Outras Despesas	36	-702	61
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	358.080	235.430	117.942
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	308.796	202.215	112.307
3.06	Resultado Financeiro	86.252	-11.828	-13.401
3.06.01	Receitas Financeiras	205.886	23.824	13.737
3.06.02	Despesas Financeiras	-119.634	-35.652	-27.138
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	395.048	190.387	98.906
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.379	11.500	3.931
3.08.01	Corrente	-18.510	2.569	-2.539
3.08.02	Diferido	-12.869	8.931	6.470
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	363.669	201.887	102.837
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	363.669	201.887	102.837
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,83823	0,55752	0,40970

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-34.970	-11.872	7.339
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-53.565	-15.348	-1.165
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	363.669	201.887	102.837
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	29.584	15.304	3.248
6.01.01.04	Despesas e Receitas de Empréstimos	-90.415	20.034	25.378
6.01.01.05	Imposto de Renda e Contribuição Social	31.379	-11.500	-3.931
6.01.01.06	Equivalência Patrimonial	-358.080	-235.430	-117.942
6.01.01.07	Juros Pagos	-20.816	-4.188	0
6.01.01.08	Impostos Pagos	-8.886	-1.455	-10.755
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	18.595	3.476	8.504
6.01.02.07	Outros Ativos e Passivos	18.595	3.476	8.504
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.138	-19.765	-536.352
6.02.02	Pagamentos Relacionados a Ativos Intangíveis	-1.553	-550	0
6.02.03	Pagamentos para Aquisição de Ativos Financeiros	-1.474	0	-390.905
6.02.06	Adiantamento a Partes Relacionadas	-111	-19.215	-145.447
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-228.050	288.019	220.424
6.03.01	Valores Recebidos de Empréstimos	658.941	396.863	283.194
6.03.02	Amortização de Empréstimos	-837.934	-842.869	0
6.03.03	Proventos de Caixa da Emissão de Instr. de Patrimônio	0	754.977	0
6.03.04	Pagamento Pela Recompra de Ações	-1.109	-1.536	-26.055
6.03.05	Dividendos Pagos	-47.948	-24.424	-36.715
6.03.06	Custos na Emissão das Ações	0	-14.992	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-266.158	236.382	-308.589
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	266.534	30.152	338.741
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	376	266.534	30.152

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.340	0	-86.371	0	-79.031
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.449	0	0	0	8.449
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.109	0	0	0	-1.109
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-86.371	0	-86.371
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	363.669	0	363.669
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	363.669	0	363.669
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	277.298	-277.298	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	277.298	-277.298	0	0
5.07	Saldos Finais	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.199.790	-26.055	189.738	0	151.307	1.514.780
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.199.790	-26.055	189.738	0	151.307	1.514.780
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	747.708	16.353	-15.524	-47.948	0	700.589
5.04.01	Aumentos de Capital	762.700	0	0	0	0	762.700
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-14.992	0	0	0	0	-14.992
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.365	0	0	0	2.365
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.536	0	0	0	-1.536
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-47.948	0	-47.948
5.04.08	Cancelamento de Ações	0	15.524	-15.524	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	201.887	0	201.887
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	201.887	0	201.887
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	153.939	-153.939	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	153.939	-153.939	0	0
5.07	Saldos Finais	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.066.278	0	118.255	-6.930	0	1.177.603
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.066.278	0	118.255	-6.930	0	1.177.603
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	133.512	-26.055	0	-24.424	0	83.033
5.04.01	Aumentos de Capital	133.512	0	0	0	0	133.512
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-26.055	0	0	0	-26.055
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-24.424	0	-24.424
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	102.837	151.307	254.144
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	102.837	0	102.837
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	151.307	151.307
5.05.02.06	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	151.307	151.307
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	71.483	-71.483	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	71.483	-71.483	0	0
5.07	Saldos Finais	1.199.790	-26.055	189.738	0	151.307	1.514.780

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-82.459	-14.787	-2.387
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-82.459	-14.787	-2.387
7.03	Valor Adicionado Bruto	-82.459	-14.787	-2.387
7.04	Retenções	-29.584	-15.304	-3.248
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-29.584	-15.304	-3.248
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-112.043	-30.091	-5.635
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	563.966	259.254	131.680
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	358.080	235.430	117.942
7.06.02	Receitas Financeiras	205.886	23.824	13.738
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	451.923	229.163	126.045
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	451.923	229.163	126.045
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-31.380	-8.376	-3.931
7.08.02.01	Federais	-31.380	-8.376	-3.931
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	119.634	35.652	27.139
7.08.03.01	Juros	119.634	35.652	27.139
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	363.669	201.887	102.837
7.08.04.02	Dividendos	103.645	47.948	24.424
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	260.024	153.939	78.413

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	7.435.973	5.601.650	4.340.292
1.01	Ativo Circulante	3.556.638	3.160.360	2.331.758
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	232.077	63.277	20.138
1.01.02	Aplicações Financeiras	582.295	422.741	227.409
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	582.295	422.741	227.409
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	422.741	208.987
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras Restritas	230.590	0	18.422
1.01.02.01.04	Títulos para Negociação - Outros	351.705	0	0
1.01.03	Contas a Receber	1.103.084	886.352	787.315
1.01.03.01	Clientes	1.103.084	886.352	787.315
1.01.04	Estoques	1.362.818	1.685.749	1.255.518
1.01.06	Tributos a Recuperar	19.841	12.279	22.422
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	19.841	12.279	22.422
1.01.07	Despesas Antecipadas	21.021	6.682	5.832
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	235.502	103.280	13.124
1.01.08.03	Outros	235.502	103.280	13.124
1.01.08.03.02	Outros Ativos	235.502	103.280	13.124
1.02	Ativo Não Circulante	3.879.335	2.441.290	2.008.534
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.342.433	2.148.189	1.761.138
1.02.01.03	Contas a Receber	1.928.996	863.602	442.004
1.02.01.03.01	Clientes	1.928.996	863.602	442.004
1.02.01.04	Estoques	1.049.856	1.013.685	1.103.679
1.02.01.06	Tributos Diferidos	82.887	86.173	68.850
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	82.887	86.173	68.850
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	0	10	9
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	280.694	184.719	146.596
1.02.01.09.03	Imposto a Compensar	2.839	15.881	4.200
1.02.01.09.04	Outros Ativos Financeiros	277.855	168.838	142.396
1.02.02	Investimentos	181	36.418	5.169

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1.02.02.01	Participações Societárias	181	36.418	5.169
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	181	36.418	5.169
1.02.03	Imobilizado	52.265	40.711	35.696
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	52.265	40.711	35.696
1.02.04	Intangível	484.456	215.972	206.531
1.02.04.01	Intangíveis	484.456	215.972	206.531

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	7.435.973	5.601.650	4.340.292
2.01	Passivo Circulante	2.155.017	1.139.585	951.934
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	48.455	15.891	22.635
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	48.455	15.891	22.635
2.01.02	Fornecedores	103.868	86.475	27.294
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	103.868	86.475	27.294
2.01.02.01.01	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	103.868	86.475	27.294
2.01.03	Obrigações Fiscais	60.168	53.906	43.511
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	60.168	53.906	43.511
2.01.03.01.02	Tributos Correntes a Pagar	60.168	53.906	43.511
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	554.105	483.897	404.173
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	554.105	483.897	404.173
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	554.105	483.897	404.173
2.01.05	Outras Obrigações	1.384.017	496.616	454.321
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	95.626
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0	95.626
2.01.05.02	Outros	1.384.017	496.616	358.695
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	86.371	47.948	24.424
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	12.361	9.250	2.237
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	374.556	143.028	97.753
2.01.05.02.05	Outros Passivos Financeiros	211.297	47.243	30.751
2.01.05.02.06	Aquisição de Imóveis para Desenvolvimento	315.899	244.243	195.171
2.01.05.02.07	Aquisição de Investimentos	383.533	4.904	8.359
2.01.06	Provisões	4.404	2.800	0
2.01.06.02	Outras Provisões	4.404	2.800	0
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.404	2.800	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.579.062	2.044.809	1.873.578
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.442.852	697.170	580.633
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	886.641	517.167	505.723

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	886.841	517.167	505.723
2.02.01.02	Debêntures	556.211	180.003	74.910
2.02.02	Outras Obrigações	842.611	1.115.082	1.069.095
2.02.02.02	Outros	842.611	1.115.082	1.069.095
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	180.558	488.349	429.159
2.02.02.02.04	Outros Passivos Financeiros	294.424	46.489	48.762
2.02.02.02.05	Aquisição de Investimentos	8.483	157.428	152.361
2.02.02.02.06	Aquisição de Imóveis para Desenvolvimento	358.822	422.696	438.560
2.02.02.02.07	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	324	120	253
2.02.03	Tributos Diferidos	224.612	171.013	151.437
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	224.612	171.013	151.437
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	139.579	111.832	104.411
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	85.033	59.181	47.026
2.02.04	Provisões	68.987	61.544	72.413
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	60.690	58.512	70.113
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	52.533	52.578	66.057
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.893	3.190	1.778
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	1.264	2.744	2.278
2.02.04.02	Outras Provisões	8.297	3.032	2.300
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	8.297	3.032	2.300
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.701.894	2.417.256	1.514.780
2.03.01	Capital Social Realizado	1.947.498	1.947.498	1.199.790
2.03.02	Reservas de Capital	10.814	2.365	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	10.814	2.365	0
2.03.04	Reservas de Lucros	592.275	316.086	163.683
2.03.04.01	Reserva Legal	41.529	23.346	13.252
2.03.04.02	Reserva Estatutária	546.648	304.807	176.486
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	17.274	0	0
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-13.176	-12.067	-26.055

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307	151.307

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.284.129	1.812.012	792.323
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.336.482	-1.210.777	-464.986
3.03	Resultado Bruto	947.647	601.235	327.337
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-359.789	-265.684	-140.254
3.04.01	Despesas com Vendas	-156.854	-95.674	-51.350
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-153.484	-143.118	-66.808
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-49.451	-26.892	-22.096
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-8.176	-1.997	-1.972
3.04.05.02	Outras Despesas	-41.275	-24.895	-20.124
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	587.858	335.551	187.083
3.06	Resultado Financeiro	-116.780	-100.639	-44.054
3.06.01	Receitas Financeiras	44.777	35.493	36.826
3.06.02	Despesas Financeiras	-161.557	-136.132	-80.880
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	471.078	234.912	143.029
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-107.409	-33.025	-40.192
3.08.01	Corrente	-76.376	-42.927	-38.757
3.08.02	Diferido	-31.033	9.902	-1.435
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	363.669	201.887	102.837
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	363.669	201.887	102.837
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	363.669	201.887	102.837
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0,83823	0,55752	0,40970
3.99.01.01	ON			

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-704.960	-544.772	-562.517
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	754.825	432.002	320.368
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	363.669	201.887	102.837
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	8.176	1.997	1.972
6.01.01.03	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	2.316	13.653	1.310
6.01.01.04	Despesas e Receitas de Empréstimos	273.255	181.440	212.813
6.01.01.05	Imposto de Renda e Contribuição Social	107.409	33.025	1.436
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.459.785	-976.774	-882.885
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes e Outras	-1.404.034	-568.409	-347.364
6.01.02.02	Estoque de Imóveis a Comercializar	381.338	-185.633	-738.307
6.01.02.03	Outros Ativos	-360.518	-33.124	55.537
6.01.02.04	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	-145.537	90.692	224.351
6.01.02.05	Outros Passivos	258.062	-123.680	-18.800
6.01.02.06	Juros Pagos	-144.118	-132.938	-34.722
6.01.02.07	Impostos Pagos	-44.978	-23.682	-23.580
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-390.383	-3.356	-106.183
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado	-39.772	6.085	-3.926
6.02.02	Pagamentos Relacionados a Ativos Intangíveis	-35.972	-9.441	0
6.02.03	Pagamentos para Aquisição de Ativos Financeiros	-314.639	0	-102.257
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	841.402	805.021	431.271
6.03.01	Valores Recebidos de Empréstimos	1.590.149	709.998	582.873
6.03.02	Amortização de Empréstimos	-699.690	-619.002	-88.832
6.03.03	Proventos de Caixa da Emissão de Instr. de Patrimônio	0	754.977	0
6.03.04	Pagamento Pela Recompra de Ações	-1.109	-1.536	-26.055
6.03.05	Dividendos Pagos	-47.948	-24.424	-36.715
6.03.06	Custos na Emissão de Ações	0	-14.992	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-253.941	256.893	-237.429
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	486.018	229.125	466.554
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	232.077	486.018	229.125

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256	0	2.417.256
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256	0	2.417.256
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.340	0	-86.371	0	-79.031	0	-79.031
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.449	0	0	0	8.449	0	8.449
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.109	0	0	0	-1.109	0	-1.109
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-86.371	0	-86.371	0	-86.371
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	363.669	0	363.669	0	363.669
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	363.669	0	363.669	0	363.669
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	277.298	-277.298	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	277.298	-277.298	0	0	0	0
5.07	Saldo Finais	1.947.498	-2.362	606.451	0	151.307	2.701.894	0	2.701.894

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Inicial	1.199.790	-26.055	189.738	0	151.307	1.514.780	0	1.514.780
5.03	Saldo Inicial Ajustado	1.199.790	-26.055	189.738	0	151.307	1.514.780	0	1.514.780
5.04	Transações de Capital com os Sócios	747.708	16.353	-15.524	-47.948	0	700.589	0	700.589
5.04.01	Aumentos de Capital	762.700	0	0	0	0	762.700	0	762.700
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-14.992	0	0	0	0	-14.992	0	-14.992
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.365	0	0	0	2.365	0	2.365
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.536	0	0	0	-1.536	0	-1.536
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-47.948	0	-47.948	0	-47.948
5.04.08	Cancelamento de Ações	0	15.524	-15.524	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	201.887	0	201.887	0	201.887
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	201.887	0	201.887	0	201.887
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	153.939	-153.939	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	153.939	-153.939	0	0	0	0
5.07	Saldo Finais	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256	0	2.417.256

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Inicial	1.066.278	0	118.255	-6.930	0	1.177.603	0	1.177.603
5.03	Saldo Inicial Ajustado	1.066.278	0	118.255	-6.930	0	1.177.603	0	1.177.603
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	133.512	-26.055	0	-24.424	0	83.033	0	83.033
5.04.01	Aumentos de Capital	133.512	0	0	0	0	133.512	0	133.512
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-26.055	0	0	0	-26.055	0	-26.055
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-24.424	0	-24.424	0	-24.424
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	102.837	151.307	254.144	0	254.144
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	102.837	0	102.837	0	102.837
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	151.307	151.307	0	151.307
5.05.02.06	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	151.307	151.307	0	151.307
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	71.483	-71.483	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	71.483	-71.483	0	0	0	0
5.07	Saldo Final	1.199.790	-26.055	189.738	0	151.307	1.514.780	0	1.514.780

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 a 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 a 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 a 31/12/2008
7.01	Receitas	3.379.576	1.848.670	818.258
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.381.892	1.862.323	819.568
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.316	-13.653	-1.310
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.557.024	-1.341.513	-520.286
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.493.337	-1.291.147	-516.336
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-63.687	-50.366	-3.950
7.03	Valor Adicionado Bruto	822.552	507.157	297.972
7.04	Retenções	-8.176	-17.301	-5.220
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-8.176	-17.301	-5.220
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	814.376	489.856	292.752
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	51.487	48.830	52.349
7.06.02	Receitas Financeiras	44.777	35.493	36.826
7.06.03	Outros	6.710	13.337	15.523
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	865.863	538.686	345.101
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	865.863	538.686	345.101
7.08.01	Pessoal	120.345	78.786	65.322
7.08.01.01	Remuneração Direta	97.277	63.829	54.700
7.08.01.02	Benefícios	16.714	10.559	6.883
7.08.01.03	F.G.T.S.	6.354	4.398	3.739
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	214.111	114.064	93.306
7.08.02.01	Federais	208.421	111.203	91.342
7.08.02.03	Municipais	5.690	2.861	1.964
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	167.738	143.949	83.636
7.08.03.01	Juros	161.556	136.132	80.880
7.08.03.02	Aluguéis	6.182	7.817	2.756
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	363.669	201.887	102.837
7.08.04.02	Dividendos	103.645	47.948	24.424
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	260.024	153.939	78.413

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

INTRODUÇÃO

A Brookfield Incorporações é uma das maiores incorporadoras integradas do Brasil, atuando com um portfólio de produtos diversificado. Presente há mais de 30 anos no mercado imobiliário, com comprovada experiência na região metropolitana de São Paulo, Rio de Janeiro e região Centro-Oeste (com destaque para Brasília e Goiânia), a empresa reafirmou a sua posição de liderança nos principais mercados do país e presença entre os 5 maiores players em vendas e lançamentos nestas regiões.

AMBIENTE ECONÔMICO-OPERACIONAL

Em 2010, os fundamentos econômicos continuaram apresentando sólidos dados de crescimento, com aumento de 7,5% no PIB e na massa salarial, redução da taxa de desemprego para 6,7% – um recorde histórico – e um aumento do crédito para 46% do PIB. Ao mesmo tempo, o mercado habitacional continua se beneficiando do crescimento demográfico positivo que contribuiu para um incremento anual de domicílios acima de 1 milhão na última década.

Mais uma vez, os resultados de financiamento imobiliário no país apresentaram um crescimento expressivo de 31%, atingindo 421 mil unidades financiadas com recursos do SBPE. No final de 2010, o programa Minha Casa Minha Vida alcançou a meta de contratação de 1 milhão de unidades e o governo anunciou o lançamento da segunda fase do programa com mais 2 milhões de moradias.

O mercado de incorporação no Brasil vem apresentando um sólido volume de lançamentos nos últimos anos. Os mercados onde a BISA atua somaram mais de 200 mil unidades ofertadas anualmente. O nível de estoque de imóveis disponíveis para venda reduziu-se ao longo do ano, terminando 2010 com níveis abaixo de 8 meses de venda na maioria das praças de atuação.

Os níveis de estoque de produtos disponíveis para venda no mercado primário das principais regiões do país vem caindo. De forma a ilustrar esse aspecto, vale mencionar que em 2010 a oferta de produtos cresceu 22% nas praças onde a Companhia atua. Apesar desse aumento, verificou-se que os níveis de estoque recuaram de um patamar de 8 a 11 meses de vendas para algo entre 6 a 8 meses de vendas.

Continuamos confiantes de que o mercado irá proporcionar o crescimento de dois dígitos nos próximos anos uma vez que a indústria não está operando em sua plena capacidade. O volume total de construção de imóveis atualmente é apenas ligeiramente acima do nível atingido 30 anos atrás (no mesmo período a população cresceu mais de 60%, com uma expressiva melhora na distribuição de renda) e o financiamento habitacional nos últimos anos representou apenas 4% do PIB. Outros fatores que contribuem para a nossa confiança de que o potencial de crescimento do setor é de longo prazo é a melhor distribuição de renda da população brasileira, a elevada percentagem da população ativa, a disponibilidade de crédito para as incorporadoras e clientes finais e a demanda não atendida por novas habitações em todas as regiões do país.

Além disso, não vemos sinais de uma bolha imobiliária em função de (i) a relação entre a parcela financiada e o valor do imóvel estar entre 75-80%, muito abaixo dos padrões internacionais, (ii) os critérios dos bancos de concessão de crédito são conservadores, (iii) embora, sem dúvida, em algumas regiões os preços dos imóveis têm aumentado significativamente nos últimos cinco anos, o aumento foi maior em imóveis usados do que nos novos. O nosso acompanhamento detalhado, sustentado pela nossa área de inteligência de mercado, que abrange 86 cidades distribuídas em 13 diferentes regiões metropolitanas não mostra uma tendência clara de aumento geral dos preços em termos reais acima de 5% ao ano desde 2006. O aumento nos preços de venda na maioria dos casos refletem uma valorização em função de uma melhor infra-estrutura instalada nos bairros e produtos com maior valor agregado em termos de localização, diferenciais de projetos e plantas otimizadas.

Acreditamos que os preços provavelmente atingiram o pico na maioria das regiões, e embora temos confiança que os preços dos imóveis não cairão, nossa expectativa é que em geral eles não subirão de forma acentuada nos próximos anos.

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

A BISA EM 2010

Destaques

O último ano provou ser um ano de excelentes resultados. As vendas contratadas atingiram 3.621 milhões, 60% superior ao de 2009, receita líquida de R\$ 3.284 milhões, 81% acima do ano anterior, enquanto o lucro líquido atingiu um recorde de R\$ 363,7 milhões, novamente mais de 80% que em 2009. Isso levou a um aumento significativo no ROE, que atingiu 13,9%, comparado a 10,3% em 2009, e 7,4% em 2008.

A Companhia terminou o ano com 4.305 funcionários que possibilitaram a entrega consistente de resultados com vendas alcançando um total de 12.442 unidades vendidas e 4.027 unidades entregues, distribuídas em 24 empreendimentos. Em dezembro de 2010 a empresa contava com 77 canteiros de obra em andamento, que representam 3,7 milhões de m² de área construída e uma base de 23.000 clientes ativos. A empresa manteve sua estratégia de crescimento e presença nas praças que atua, adquirindo 67 terrenos ao longo do ano.

Ao analisar as atividades dos últimos três anos, nós normalmente classificamos 2008 como o ano da consolidação, no qual adquirimos tanto a MB Engenharia, uma empresa líder no Centro-Oeste, com uma presença forte no segmento de baixa e média renda e a Company SA, uma empresa sediada em São Paulo com forte capacidade de construção; 2009 como o ano da integração onde integramos as três empresas em uma única plataforma operacional integrada; e 2010 como o ano de preparação em que investimos pesado em sistemas, processos e departamentos de suporte como o middle office, bem como na estruturação das nossas novas Unidades de Negócio Sul e Econômico.

Fazendo uma retrospectiva ao longo deste período, a transformação foi drástica. De uma empresa que em 2007 tinha pouco mais de metade do seu negócio no Rio e o restante em São Paulo, com atuação limitada aos segmentos médio-alto e alto, a Brookfield Incorporações tornou-se uma empresa com uma distribuição geográfica mais equilibrada, em que São Paulo representa mais de 45% das vendas contratadas, o Centro-Oeste quase 37%, e Rio de Janeiro 18%. De acordo com a segmentação dos produtos, os residenciais voltados para a renda média representam quase 52% das vendas, o segmento de escritório mais de 36%, o segmento econômico cerca de 9% e o segmento alta renda apenas 3%.

Durante este período, os lançamentos cresceram de R\$ 1 bilhão para aproximadamente R\$ 3 bilhões, as vendas contratadas de R\$ 713 milhões para R\$ 3.621 milhões e lucro líquido de 154 milhões para R\$ 364 milhões, representando taxas de crescimento composto anual de 44%, 72% e 33%, respectivamente. Em termos de indicadores operacionais o número de projetos de construção aumentou de 15 em 2007 para 77 em 2010, a área de construção de 600 mil m² para 3,8 milhões de m² e o número de unidades entregues de 450 para 4.000, enquanto o número de unidades vendidas aumentou de 1.458 para 12.442.

Na área de captação de recursos, a Companhia levantou R\$ 200 milhões mais R\$ 563 milhões em equity por meio de um aumento de capital e follow-on em 2009. No começo de 2010 levantamos R\$ 360 milhões em debêntures e nos últimos dois anos vendemos mais de R\$ 700 milhões em recebíveis securitizados. Em 2010 a Moody concedeu os ratings Ba2 local currency e Aa3.br Brazil national scale para a Brookfield Incorporações com perspectiva estável. Em 2009 a Fitch Ratings já havia concedido os ratings A+ (national scale) e BB- (Foreign and Local currency IDR) para a Companhia.

EVENTOS IMPORTANTES EM 2010

A empresa consolidou sua liderança nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Centro Oeste. Neste período, realizamos a venda do edifício corporativo localizado na Av. Faria Lima, na cidade de São Paulo, com um valor total de venda de R\$600,6 milhões, alcançando um recorde de preço de R\$ 17.655/m². Alcançamos ainda um volume expressivo de vendas nos nossos empreendimentos do Distrito Federal, totalizando R\$684 milhões em contratos, com destaque para o DF Century Plaza - primeiro empreendimento multiuso da região. Outro destaque foi o início das operações das Unidades de Negócio Sul e Econômico: o IFC (braço financeiro do Banco Mundial) se comprometeu a investir aproximadamente 10% nesta última. Em julho, tivemos o Go-Live do SAP, projeto que teve seu início no segundo semestre de 2009 e que irá apoiar nosso crescimento, fornecendo de forma ágil informações gerenciais do nosso negócio, auxiliando e garantindo a melhor tomada de decisão.

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

Investimos no desenvolvimento de nossos executivos, garantindo sua sucessão e a consolidação dos negócios no País. Dessa forma, a empresa finalizou o processo de transição para a saída de Walter Lafemina, Luiz Rogélio Tolosa e Gilberto Benevides. Embora tenham se desligado do dia a dia do negócio, os dois primeiros permanecem no Conselho de Administração, Comitês de Investimento, Auditoria e Estratégia, além de participarem mensalmente das reuniões da Diretoria Geral.

A ESTRATÉGIA

Acreditamos que a peça fundamental da nossa estratégia é nossa habilidade para responder a oportunidades e desafios oferecidos pelo mercado. Com forte demanda e uma contínua disponibilidade de financiamento habitacional tanto para construção como para compradores, consideramos que o principal desafio para indústria e para a Companhia será a capacidade de execução.

Nosso foco é a manutenção de uma presença nacional em mercados selecionados, atuando em oito regiões metropolitanas brasileiras que representam em conjunto mais de 60% do PIB brasileiro. Tal seletividade geográfica nos permite ocupar posição de liderança nos mercados de atuação, o que favorece de forma significativa a competitividade na busca de terrenos, na atração de talentos locais, no estabelecimento de uma sólida e eficiente cadeia de fornecimento, assim como no estabelecimento da marca junto aos clientes e demais stakeholders.

Igualmente importante esta seletividade nos permite controlar os processos críticos do negócio a fim de lidar de forma assertiva com os desafios de execução e entrega do setor imobiliário. Para isso, desenvolvemos e construímos nossos produtos e respondemos diretamente pelos serviços prestados aos nossos clientes reduzindo a dependência de terceiros nestes processos e garantindo uma sólida execução. Nesse sentido, continuamos vendo que o desafio do setor está na capacidade de entrega que envolve a (i) construção, (ii) administração de vendas, (iii) gestão de contratos, (iv) atendimento a cliente e (v) repasse aos bancos. Assim, em 2011, permaneceremos investindo e concentrando nossos esforços nas áreas de apoio a fim de garantir nossa capacidade de execução e entrega.

Com relação a esta capacidade de entrega temos satisfação em relatar que os empreendimentos entregues em 2010 foram 0,09% abaixo do orçamento em INCC, sendo que os empreendimentos em construção em 31/12/2010 encontravam-se mais de 1% abaixo do orçamento inicial seguindo os mesmos critérios. No tocante ao prazo de entrega, no final de 2010, 95% das obras estavam dentro do prazo.

Nossa maior aposta está na venda de imóveis voltados para a classe média, que é positivamente impactada pela disponibilidade de crédito para financiamento habitacional no SFH, em função do consistente incremento de renda e baixo nível de desemprego. Manteremos aproximadamente 50% do nosso negócio voltado para a classe média em imóveis até R\$500 mil, que são elegíveis a utilização do FGTS e aos recursos do SFH.

PERSPECTIVAS PARA 2011

Se os últimos três anos foram de consolidação, integração e preparação, 2011 será o ano do grande salto, onde planejamos aumentar os nossos lançamentos em 60%. Dessa forma, confirmamos nosso guidance de lançamento para 2011 de R\$ 4,75 a R\$ 5,25 bilhões e nosso guidance de vendas contratadas entre R\$ 3,8 a 4,2 bilhões.

RECURSOS HUMANOS

A Brookfield Incorporações acredita que um excelente ambiente de trabalho estimula o desenvolvimento, as oportunidades de crescimento e reconhecimento, o respeito e a comunicação transparente. Para tanto, em 2010 a Brookfield Incorporações investiu na busca de um clima organizacional saudável, participando pela primeira vez da pesquisa realizada pelo Instituto Great Place to Work e implementando diversas ações voltadas para a melhoria do clima. Como resultado, a empresa alcançou seu lugar na lista das 25 melhores empresas para se trabalhar com sede social no Rio de Janeiro e na lista das 50 melhores empresas para os executivos trabalharem, com reportagem publicada no jornal O Globo e na Revista Época Negócios, respectivamente.

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

A companhia também investiu no desenvolvimento de seus colaboradores e criou seu Portal do Conhecimento, o Portal Construir - Incorporando Conhecimento, que reúne as iniciativas de desenvolvimento de pessoas e é composto por 6 Escolas. Desde novembro de 2010, mês de seu lançamento, até fevereiro de 2011, a empresa contabilizou 2.242 cursos concluídos no Portal Construir. Destaca-se na Escola de Formação Técnico Operacional, a realização de cerca de 7 turmas de formação de pedreiros, carpinteiros, mestres e encarregados de almoxarife, totalizando 240 funcionários. A companhia também investiu no desenvolvimento de seus executivos, através do mapeamento de potencial e performance e elaboração de planos de desenvolvimento individual.

Para 2011, a companhia visa disseminar e consolidar sua missão, visão, valores e cultura entre os colaboradores. Além disso, pretende reforçar seu modelo de gestão, baseado em metas corporativas, individuais e adesão aos valores da empresa.

A Brookfield Incorporações encerrou 2010 com um quadro de pessoal de 4.305 colaboradores, dos quais 803 alocados nos escritórios e 3.502 alocados nas obras.

RESPONSABILIDADE SOCIAL

No ano de 2010 consolidamos as iniciativas da empresa voltadas para a responsabilidade social. Aprimoramos os projetos já existentes, além de desenvolver novas iniciativas que resultem na melhoria da qualidade de vida das pessoas que vivem nas regiões onde atuamos. As iniciativas ocorreram nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e na Região Centro-Oeste, com foco de atuação em cultura, educação e meio ambiente.

Neste período a empresa lançou o Instituto Brookfield, organização sem fins lucrativos criada com o objetivo de consolidar o investimento socioambiental e colaborar com o desenvolvimento sustentável das regiões onde estamos presentes.

O Instituto nasceu da experiência da Brookfield Incorporações como gestora e mantenedora do Instituto Tamboré, entre os anos de 2008 e 2010. Tem como objetivo implementar novas iniciativas voltadas ao desenvolvimento local, mantendo projetos do Instituto Tamboré, que deixou de existir. Na região de Santana de Parnaíba (SP) o Instituto se manterá à frente da gestão da Reserva Biológica Tamboré, uma área com mais de 3,6 milhões de m² de Mata Atlântica. Já outras iniciativas bem sucedidas, como o programa de educação ambiental que já atingiu mais de 150 professores e 10 mil crianças de escolas públicas, estão sendo levadas a outras regiões onde o Instituto Brookfield passará a atuar.

Outra linha de atuação do Instituto Brookfield é o desenvolvimento local, com a realização de um trabalho de integração, educação e geração de renda, voltado às famílias que viverão nos residenciais do segmento econômico da empresa.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Brookfield Incorporações segue as práticas de governança corporativa designadas a promover o desenvolvimento da Companhia de forma transparente, com o objetivo de agir com os melhores interesses de longo prazo para a Companhia e de aumentar o valor para todos os acionistas. Também acreditamos que uma forte governança corporativa beneficia os funcionários e as comunidades onde a companhia atua. O Conselho de Administração da Brookfield Incorporações se dedica a planejar a diretriz estratégica geral da companhia e é responsável por estabelecer políticas gerais de negócios, por eleger seus diretores e supervisionar sua administração. Atualmente, o Conselho da Administração é formado por dez membros, sendo três independentes. Ele se reúne trimestralmente ou quando é solicitado pelo Presidente do Conselho ou por dois membros desse conselho.

A Governança da Companhia é fortalecida pela existência de um Comitê de Auditoria e um Comitê de Recursos Humanos e Governança Corporativa, compostos por membros do Conselho, e ainda um Comitê Estratégico e um Comitê de Investimentos, compostos de membros da Diretoria. As principais responsabilidades do Comitê de Auditoria são auditar a administração da Brookfield Incorporações, revisar os relatórios financeiros da Companhia e reportar suas conclusões para o Conselho de Administração e para os acionistas. O Comitê de Recursos Humanos e Governança Corporativa é responsável por assegurar que o

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

mais alto nível de governança corporativa seja mantido, assim como tomar decisões em questões relacionadas a recursos humanos. O Comitê Estratégico é responsável por discutir o posicionamento e a direção da empresa em assuntos cruciais para a operação. O Comitê de Investimentos é responsável por analisar e aprovar a alocação de capital nas aquisições de terrenos e nos projetos lançados pela companhia.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A política de atuação da Brookfield Incorporações junto aos auditores independentes na prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se baseia nos princípios que preservam a independência do auditor.

Estes princípios compreendem os seguintes pontos: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Os trabalhos de auditoria externa foram conduzidos pela Deloitte Touche Tohmatsu de acordo com as normas Brasileiras e Internacionais de auditoria.

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que essa empresa de auditoria não prestou, em 2010, serviços não relacionados à auditoria externa cujos honorários fossem superiores a 5% do total de honorários recebidos por esse serviço.

A Brookfield Incorporações tem como política, antes da contratação de outros serviços profissionais que não estejam relacionados à auditoria externa, analisar no âmbito das legislações pertinentes, se tais serviços, pela sua natureza, não representam conflito de interesse ou afetam a independência e objetividade dos auditores independentes.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

A Brookfield Incorporações está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos aos nossos colaboradores pela dedicação e empenho em 2010, e aos nossos acionistas, clientes, governos, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança.

A Administração,

Rio de Janeiro, 28 de março de 2011

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2010
e Relatório dos Auditores Independentes sobre
as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Notas Explicativas

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Conselheiros, Diretores e Acionistas da
Brookfield Incorporações S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brookfield Incorporações S.A. ("Sociedade"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as Demonstrações Financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos Auditores Independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as Demonstrações Financeiras Preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil

Notas Explicativas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brookfield Incorporações S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as Demonstrações Financeiras Consolidadas Preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), Aplicáveis a Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, como Aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)¹ e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Brookfield Incorporações S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)¹ e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.6.1.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ

Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC 1RJ 081.401/O-5

Notas Explicativas
BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E EM 01 DE JANEIRO DE 2009
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
		31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
ATIVOS CIRCULANTES							
Caixa e equivalentes de caixa	5	376	266.534	30.152	232.077	486.018	229.125
Aplicações financeiras	6	1.474	-	-	582.295	-	18.422
Outros ativos financeiros	6 e 30	1.137	340	-	235.502	103.280	13.124
Contas a receber de clientes	7	-	-	-	1.103.084	886.352	787.315
Estoques de imóveis a comercializar	8	-	-	-	1.362.818	1.665.749	1.255.518
Tributos correntes e a compensar	25.2	166	1.444	7.527	19.841	12.279	22.422
Outros ativos	9	-	-	-	21.021	6.682	5.832
Total dos ativos circulantes		<u>3.153</u>	<u>268.318</u>	<u>37.679</u>	<u>3.556.638</u>	<u>3.160.360</u>	<u>2.331.758</u>
ATIVOS NÃO CIRCULANTES							
Contas a receber de clientes	7	-	-	-	1.928.996	863.602	442.004
Outros ativos financeiros	6 e 30	1.301.917	314.339	25.498	277.855	168.838	142.396
Estoques de imóveis a comercializar	8	-	-	-	1.049.856	1.013.685	1.103.679
Tributos correntes e a compensar	25.2	9	10.946	1.877	2.839	15.881	4.200
Tributos diferidos	25.2	17.789	30.658	14.004	82.887	86.173	68.850
Outros ativos	9	-	-	-	-	10	9
Investimentos	10	2.684.241	2.155.180	1.913.945	181	36.418	5.169
Imobilizado	11	-	-	-	52.265	40.711	35.696
Intangível	12	1.812	550	-	484.456	215.972	206.531
Total dos ativos não circulantes		<u>4.005.768</u>	<u>2.511.673</u>	<u>1.955.324</u>	<u>3.879.335</u>	<u>2.441.290</u>	<u>2.008.534</u>
TOTAL DOS ATIVOS		4.008.921	2.779.991	1.993.003	7.435.973	5.601.650	4.340.292
PASSIVOS CIRCULANTES							
Empréstimos e financiamentos	13	130.005	-	-	554.105	483.897	404.173
Empréstimos com partes relacionadas	13	-	-	45.395	-	-	95.626
Contas a pagar a fornecedores e outras	14	387.825	9.250	2.237	864.116	360.763	255.696
Adiantamentos de clientes	15	-	-	-	374.556	143.028	97.753
Outros passivos financeiros	16	4.014	4.264	10.803	211.297	47.243	30.751
Tributos correntes a pagar	25.2	5.183	-	-	60.168	53.906	43.511
Provisões	17	-	-	-	4.404	2.800	-
Dividendos propostos	19.4	86.371	47.948	24.424	86.371	47.948	24.424
Total dos passivos circulantes		<u>613.398</u>	<u>61.462</u>	<u>82.859</u>	<u>2.155.017</u>	<u>1.139.585</u>	<u>951.934</u>
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES							
Empréstimos e financiamentos	13	581.873	104.443	-	1.442.852	697.170	580.633
Empréstimos com partes relacionadas	13 e 35	111.756	47.885	254.604	-	-	-
Contas a pagar a fornecedores e outras	14	-	148.945	140.699	367.629	580.244	591.174
Adiantamentos de clientes	15	-	-	-	180.558	488.349	429.159
Outros passivos financeiros	16	-	-	61	294.424	46.489	48.762
Tributos diferidos	25.2	-	-	-	224.612	171.013	151.437
Provisões	17	-	-	-	68.987	61.544	72.413
Total dos passivos não circulantes		<u>693.629</u>	<u>301.273</u>	<u>395.364</u>	<u>2.579.062</u>	<u>2.044.809</u>	<u>1.873.578</u>
TOTAL DOS PASSIVOS		1.307.027	362.735	478.223	4.734.079	3.184.394	2.825.512
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social	18	1.947.498	1.947.498	1.199.790	1.947.498	1.947.498	1.199.790
Reservas	19	598.991	330.518	189.738	598.991	330.518	189.738
Ações em tesouraria		(13.176)	(12.067)	(26.055)	(13.176)	(12.067)	(26.055)
Ajuste de avaliação patrimonial	19.2	151.307	151.307	151.307	151.307	151.307	151.307
Dividendos adicionais propostos	19.4	17.274	-	-	17.274	-	-
Total do patrimônio líquido		<u>2.701.894</u>	<u>2.417.256</u>	<u>1.514.780</u>	<u>2.701.894</u>	<u>2.417.256</u>	<u>1.514.780</u>
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PASSIVOS		4.008.921	2.779.991	1.993.003	7.435.973	5.601.650	4.340.292

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas
BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS
 FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009**

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
		2010	2009	2010	2009
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	20	-	-	3.284.129	1.812.012
CUSTOS OPERACIONAIS					
Custo de incorporações e vendas imobiliárias		-	-	(2.180.250)	(1.103.305)
Outros custos		-	-	(156.232)	(107.472)
		-	-	<u>(2.336.482)</u>	<u>(1.210.777)</u>
LUCRO BRUTO		=	=	<u>947.647</u>	<u>601.235</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas de vendas		-	-	(156.854)	(95.674)
Despesas gerais e administrativas	21	(19.736)	(17.209)	(153.484)	(143.118)
Outras despesas	24	36	(702)	(41.275)	(24.895)
Depreciações e amortizações	8 e 11	(29.584)	(15.304)	(8.176)	(1.997)
Resultado de equivalência patrimonial	10	358.080	235.430	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>308.796</u>	<u>202.215</u>	<u>587.858</u>	<u>335.551</u>
Resultado financeiro, líquido	23	86.252	(11.828)	(116.780)	(100.639)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	25	<u>395.048</u>	<u>190.387</u>	<u>471.078</u>	<u>234.912</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	25.1	(18.510)	2.569	(76.376)	(42.927)
Diferidos	25.1	(12.869)	8.931	(31.033)	9.902
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>363.669</u>	<u>201.887</u>	<u>363.669</u>	<u>201.887</u>
Lucro líquido do exercício atribuível a: Acionistas controladores da Sociedade		<u>363.669</u>	<u>201.887</u>	<u>363.669</u>	<u>201.887</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO POR AÇÃO	26	0,84	0,56	0,84	0,56

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas
BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto dividendos por ação)

Nota explicativa	Capital social		Reservas				Proposta de distribuição de dividendos adicionais	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Reservas de lucros	Gastos com emissão de ações	Reservas de capital	Estatutária para investimento e capital de giro	Legal			Ações em tesouraria
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2009	1.199.790	-	-	176.486	13.252	(26.055)	151.307	-	1.514.780
Aumento de capital	762.700	-	-	-	-	-	-	-	762.700
Gastos com emissão de ações	(14.992)	-	(14.992)	-	-	-	-	-	(14.992)
Opções outorgadas reconhecidas	18	-	-	2.365	-	-	-	-	2.365
Ações em tesouraria	18	-	-	(15.524)	-	13.988	-	-	(1.536)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	201.887	201.887
Destinações do lucro líquido do exercício propostas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	19.31	-	-	-	-	-	-	(10.094)	-
Reserva estatutária para investimento e capital de giro	19.32	-	-	143.845	-	-	-	(143.845)	-
Dividendos propostos (R\$0,11 por ação)	19.4	-	-	-	-	-	-	(47.948)	(47.948)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009	1.962.490	(14.992)	2.365	304.807	23.346	(12.067)	151.307	-	2.417.256
Opções outorgadas reconhecidas	19.1	-	8.449	-	-	-	-	-	8.449
Ações em tesouraria	18	-	-	-	-	(1.109)	-	-	(1.109)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	363.669	363.669
Destinações do lucro líquido do exercício propostas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	19.31	-	-	-	-	-	-	(18.183)	-
Reserva estatutária para investimento e capital de giro	19.32	-	-	241.841	-	-	-	(241.841)	-
Dividendos propostos (R\$0,22 por ação)	19.4	-	-	-	-	-	-	(86.371)	(86.371)
Dividendos adicionais propostos – excedentes ao mínimo obrigatório	19.4	-	-	-	-	-	-	(17.274)	17.274
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010	1.962.490	(14.992)	10.814	546.648	41.529	(13.176)	151.307	-	2.701.894

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

FLUXOS DE CAIXA DE ATIVIDADES OPERACIONAIS		19.4	363.669	201.887	363.669	201.887
Lucro líquido do exercício						201.887
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades						
Notas Explicativas:						
Despesa com imposto de renda e contribuição social reconhecida no resultado do exercício		25.1	31.379	(11.500)	107.409	33.025
Resultado de equivalência patrimonial		10	(338.080)	(235.430)	-	-
Despesas e receitas de empréstimos e financiamentos e empréstimos de partes relacionadas						
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		7	(90.415)	20.034	273.255	181.440
Depreciações e amortizações		8 e 11	29.584	15.304	2.316	13.653
					8.176	1.997
Variação no capital circulante:						
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras (Aumento) Redução de estoques de imóveis a comercializar		7	-	-	(1.404.034)	(568.409)
Redução (Aumento) de outros ativos		8	-	3.476	381.338	(185.633)
Redução (Aumento) de contas a pagar a fornecedores e outras (Redução) Aumento de outros passivos		9	18.595	-	(360.518)	(33.124)
		14	-	-	(145.537)	90.692
		16	-	-	258.062	(123.680)
Juros Pagos			(20.816)	(4.188)	(144.118)	(132.938)
Imposto de Renda e contribuição social pagos			(8.886)	(1.455)	(44.978)	(23.682)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais			<u>(34.970)</u>	<u>(11.872)</u>	<u>(704.960)</u>	<u>(544.772)</u>
FLUXOS DE CAIXA DE ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Pagamentos para aquisição de ativos financeiros		6	(1.474)	-	(314.639)	-
Adiantamentos a partes relacionadas		30	(111)	(19.215)	-	-
Aquisição e venda de imobilizado		11	-	-	(39.772)	6.085
Pagamentos relacionados a ativos intangíveis		12	(1.553)	(550)	(35.972)	(9.441)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento			<u>(3.138)</u>	<u>(19.765)</u>	<u>(390.383)</u>	<u>(3.356)</u>
FLUXOS DE CAIXA DE ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Proventos de caixa da emissão de instrumentos de patrimônio da Sociedade			-	754.977	-	754.977
Custos na emissão de ações			-	(14.992)	-	(14.992)
Pagamento pela recompra de ações			(1.109)	(1.536)	(1.109)	(1.536)
Valores recebidos de empréstimos			658.941	396.863	1.590.149	709.998
Amortização de empréstimos			(837.934)	(842.869)	(693.690)	(619.002)
Dividendos pagos aos acionistas da Sociedade			(47.948)	(24.424)	(47.948)	(24.424)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento			<u>(228.050)</u>	<u>268.019</u>	<u>841.402</u>	<u>805.021</u>
Aumento (redução) líquido (a) no caixa e equivalentes de caixa			<u>(266.158)</u>	<u>236.382</u>	<u>(253.941)</u>	<u>256.893</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício			2.666.534	30.152	4.866.018	229.125
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício			376	2.666.534	2.322.077	486.018

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

RECEITAS				
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	3.381.892	1.862.323
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	=	=	<u>(2.316)</u>	<u>(13.653)</u>
	=	=	<u>3.379.576</u>	<u>1.848.670</u>
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos - ICMS, IPI, PIS e COFINS)				
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	-	-	(2.493.337)	(1.291.147)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(82.459)	(14.787)	(63.687)	(50.366)
	<u>(82.459)</u>	<u>(14.787)</u>	<u>(2.557.024)</u>	<u>(1.341.513)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>(82.459)</u>	<u>(14.787)</u>	<u>822.552</u>	<u>507.157</u>
DEPRECIÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	(29.584)	(15.304)	(8.176)	(17.301)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>(112.043)</u>	<u>(30.091)</u>	<u>814.376</u>	<u>489.856</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	358.080	235.430	-	-
Receitas financeiras	205.886	23.824	44.777	35.493
Outras receitas	-	-	6.710	13.337
	<u>563.966</u>	<u>259.254</u>	<u>51.487</u>	<u>48.830</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>451.923</u>	<u>229.163</u>	<u>865.863</u>	<u>538.686</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Remuneração direta	=	=	<u>120.345</u>	<u>78.786</u>
Benefícios	-	-	97.277	63.829
FGTS	-	-	16.714	10.559
	-	-	6.354	4.398
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	<u>(31.380)</u>	<u>(8.376)</u>	214.111	114.064
Municipais	(31.380)	(8.376)	208.421	111.203
	-	-	5.690	2.861
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	<u>119.634</u>	<u>35.652</u>	<u>167.738</u>	<u>143.949</u>
Aluguéis	119.634	35.652	161.556	136.132
	-	-	6.182	7.817
Remuneração de capitais próprios				
Dividendos e juros sobre o capital próprio	<u>363.669</u>	<u>201.887</u>	<u>363.669</u>	<u>201.887</u>
Lucros retidos	103.645	47.948	103.645	47.948
	260.024	153.939	260.024	153.939
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	<u>413.911</u>	<u>229.163</u>	<u>865.863</u>	<u>538.686</u>

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas
BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2010 E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
ÍNDICE

<u>Nota</u>		<u>Página</u>
1	Informações gerais.....	10
2	Principais políticas contábeis.....	13
3	Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas.....	35
4	Efeitos da adoção das IFRS e dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC.....	38
5	Caixa e equivalentes de caixa.....	45
6	Aplicações financeiras e outros ativos financeiros.....	46
7	Contas a receber de clientes.....	48
8	Estoques de imóveis a comercializar.....	50
9	Outros ativos.....	51
10	Investimentos.....	51
11	Imobilizado.....	53
12	Intangível.....	54
13	Empréstimos e financiamentos.....	56
14	Contas a pagar a fornecedores e outras.....	59
15	Adiantamentos de clientes.....	60
16	Outros passivos financeiros.....	61
17	Provisões.....	61
18	Capital social.....	64
19	Reservas.....	66
20	Receita de incorporações e vendas imobiliárias e outras receitas.....	68
21	Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração de resultado.....	68
22	Segmentos operacionais.....	69
23	Resultado financeiro líquido.....	70
24	Outras despesas.....	70
25	Imposto de renda e contribuição social relacionados a operações continuadas.....	71
26	Lucro por ação.....	72
27	Plano de benefícios de aposentadoria.....	72
28	Instrumentos financeiros.....	75
29	Pagamentos baseado em ações.....	79
30	Transações com partes relacionadas.....	81
31	Transações não envolvendo caixa.....	84
32	Compromissos.....	85
33	Seguros.....	85
34	Eventos subsequentes.....	85
35	Aprovação das demonstrações financeiras.....	86
36	Efeitos da adoção dos IFRS e CPC's no resultado e patrimônio líquido dos trimestres findos em 2010 e 2009 (não auditados).....	86

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, salvo se indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Brookfield Incorporações S.A., (doravante também denominada “Controladora” ou “Sociedade”), é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida das Américas, 3434 - bloco 02 - 6º andar - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro. Foi constituída em 14 de novembro de 2005 e está registrada na bolsa de valores de São Paulo (“BOVESPA”) sob o símbolo BISA3. A Sociedade tem como acionista controladora Brookfield Brasil Ltda., uma subsidiária controlada indiretamente pela Brookfield Asset Management, empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BAM e na NYSE Euronext sob o símbolo BAMA.

O objeto da Sociedade e suas controladas é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
- c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente; e.
- f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Sociedade e suas controladas efetuam empreendimentos em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e co-incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Brookfield MB”), cuja denominação social anterior era MB Engenharia S.A., empresa incorporadora que atua, principalmente, na região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e média-baixa. A Brookfield MB atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A Brookfield MB possuiá registro de sociedade anônima de capital aberto na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008.

As condições de pagamento referentes à aquisição da Brookfield MB podem ser resumidas da seguinte forma:

- 1 - A primeira parcela de R\$ 40.000 foi paga em 17 de abril de 2008.
- 2 - A segunda parcela, que deverá ser paga em 30 de abril de 2011, teve o seu valor fixado em função do EBITDA (lucro antes dos impostos, resultado financeiro, depreciação e amortização), deduzido da dívida líquida da Brookfield MB apurados nos exercícios sociais de 2009 e de 2010 com base nas práticas contábeis vigentes na época da negociação, ou seja, no ano de 2008.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

O pagamento da segunda parcela será efetuado parte em moeda corrente e parte em ações de emissão da Sociedade.

- 3 - A terceira parcela deverá ser paga em 30 de abril de 2013 caso ocorra redução no valor da segunda parcela em razão da postergação de parte deste pagamento. O pagamento da terceira parcela será efetuado mediante depósito, sendo este valor limitado ao valor de pagamento postergado que será corrigido por IGP-M acrescido de 8% ao ano no período compreendido entre 1º de janeiro de 2011 até 30 de abril de 2013.

O valor mínimo a ser pago aos vendedores, referentes a primeira e a segunda parcela, foi definido em R\$164.000, atualizado até 30 de abril de 2011.

Na data da aquisição foi apurada uma mais valia de R\$ 167.365, cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do banco de terrenos da Brookfield MB. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no referido banco de terrenos. Sendo assim, esta mais valia foi realocada para a rubrica de “Estoque de imóveis a comercializar” nas demonstrações financeiras consolidadas, que é amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado nas demonstrações do resultado consolidado na rubrica de “Custos de incorporações e vendas imobiliárias”. Em 31 de dezembro de 2010, o saldo amortizado totaliza R\$ 48.071, sendo R\$ 29.519 no exercício findo em 31 de dezembro de 2010 (15.304 em 31 de dezembro de 2009 e 3.248 em 1º de janeiro de 2009), conforme descrito na nota explicativa nº 8.

Uma vez que a segunda e a terceira parcelas, referentes à aquisição da Brookfield MB, dependiam de eventos futuros e não mensuráveis com razoável precisão, até 31 de dezembro de 2010, tendo em vista, entre outros fatores, a mudança do modelo de operações da referida controlada a partir da sua aquisição, a Administração da Sociedade não registrou provisões adicionais ao valor mínimo definido contratualmente, até 31 de dezembro de 2010.

Em 13 de agosto de 2010, foi assinado o Aditivo ao Contrato de Compra e Venda de Ações no qual ficou estabelecido que o valor da segunda parcela devesse ser deduzido no montante de (i) R\$ 30.421, sendo R\$ 20.791 referentes a outros ativos financeiros e R\$ 9.630 atualizados por IGP-M acrescido de 8% ao ano, de 30 de junho de 2010 até 30 de abril de 2011 e (ii) no valor total das demais perdas que venham a ser identificadas e concretizadas na Brookfield MB e na Brookfield MB Econômico até 30 de abril de 2011 e não sejam indenizadas pelos vendedores, na forma prevista no Contrato de Compra e Venda, até tal data (vide nota explicativa nº 6).

Em 31 de dezembro de 2010, a Administração da Sociedade, efetuou o cálculo da segunda parcela, em conformidade com a metodologia definida contratualmente e descrita acima e apurou um total de R\$376.880, incluindo custos associados à transação. A diferença entre este valor e o saldo do valor mínimo de R\$144.078, definido na data da aquisição foi contabilizado na rubrica de investimentos nas demonstrações financeiras da controladora e na rubrica de intangível nas demonstrações financeiras consolidadas como ágio baseado em rentabilidade futura (vide nota explicativas nº 12.1).

O saldo das provisões referentes à aquisição de investimentos, no consolidado em 31 de dezembro de 2010, é de R\$ 393.648 (R\$ 162.332 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 160.720 em 1º de janeiro de 2009), R\$ 377.096 (R\$ 148.945 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 140.699 em 1º de janeiro de 2009) relativo à aquisição da Brookfield MB e R\$ 16.552 (R\$ 13.387 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 20.021 em 1º de janeiro de 2009) referente a outros investimentos.

A Sociedade subscreveu, também em 17 de abril de 2008, novas ações de emissão da Brookfield MB, no valor de R\$ 210.000, tendo integralizado todas estas ações durante o ano de 2008.

Notas Explicativas
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 22 de outubro de 2008, a Sociedade concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária da Sociedade e Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Brookfield São Paulo”), cuja denominação social anterior era Company S.A., em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Brookfield São Paulo pela Brascan SPE SP-3 S.A. (“SPE SP-3”), seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da SPE SP-3 pela Sociedade, permitindo, assim, a unificação da base acionária da Brookfield São Paulo à base acionária da Sociedade.

Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Brookfield São Paulo o valor total de R\$ 200.000, correspondente à soma do pagamento: (a) de R\$ 100.000, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em Assembleia Geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R\$ 100.000 referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Brookfield São Paulo, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da incorporação de ações e, portanto, da reorganização societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Brookfield São Paulo receberam 76.978.000 novas ações da Sociedade ou 1,0690 ação da Sociedade para cada uma (1) ação da Brookfield São Paulo.

Os detalhes do ágio estão descritos abaixo:

Pagamento em numerário	100.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	35.858
Valor justo das ações emitidas	<u>284.819</u>
Valor da aquisição	<u>420.677</u>
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	<u>216.078</u>
Ágio	<u>204.599</u>

International Finance Corporation

Em 28 de setembro de 2009, o International Finance Corporation (“IFC”) formalizou a sua aceitação em analisar a formação de *joint venture* com a Brookfield Incorporações S.A. com o objetivo de desenvolver moradias destinadas à população de baixa-renda, no âmbito do projeto governamental “Minha Casa, Minha Vida”. Em 18 de junho de 2010, o processo de análise foi concluído e foram firmados os contratos por meio dos quais o International Finance Corporation (“IFC”) comprometeu-se a, observadas determinadas condições, adquirir participação de, aproximadamente, 10% (dez por cento) do capital social de uma sociedade controlada pela Sociedade.

O *International Finance Corporation* investirá até R\$ 84.870 na subsidiária “Brookfield Empreendimentos S.A.” dedicada a projetos habitacionais no segmento econômico, com o objetivo de aumentar a oferta de habitações de alta-qualidade para a população de baixa renda do Brasil. O investimento do IFC inclui uma linha de crédito rotativo de longo prazo no valor de R\$ 54.555, e participação acionária de até R\$ 30.315 equivalendo a aproximadamente 10% das ações da “Brookfield Empreendimentos S.A.”. Os projetos a serem desenvolvidos serão no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida” do governo federal, que visa reduzir o déficit habitacional do país por meio do estímulo à indústria da construção brasileira. Este será o primeiro investimento do IFC no setor da construção habitacional no Brasil.

Faria Lima

Em 31 de maio de 2010, a Sociedade concluiu o processo de escolha das ofertas para a venda das unidades correspondentes a toda sua participação de 70% no projeto “triple A” Faria Lima, perfazendo o total de 34.020 metros quadrados de área privativa. A proposta aceita pela Sociedade

12

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

foi a apresentada pela Maragogipe Investimentos e Participações Ltda. (“Maragogipe”), empresa da Sociedade Victor Malzoni e de um veículo não financeiro do grupo BTG Pactual.

O preço de venda foi de R\$ 600.640, equivalente a aproximadamente R\$ 17,7 por metro quadrado de área privativa. A forma de pagamento foi estruturada de forma que a Sociedade receba o valor equivalente a 80% do preço de venda até a emissão do “habite-se” para o empreendimento, sendo:

- 1 - 5% de sinal no valor de R\$ 30.000, valor este já recebido;
- 2 - 35% na assinatura do contrato definitivo de venda da participação no empreendimento, valor este já recebido; e;
- 3 - 40% durante o período de construção do empreendimento;

Os 20% restantes do preço de venda deverão ser pagos à Sociedade após a obtenção do “habite-se” para o empreendimento.

A construção do empreendimento está estimada para ser concluída em outubro de 2011.

American Depositary Receipts (“ADRs”)

Em 16 de novembro de 2010, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM aprovou um Programa Patrocinado de *American Depositary Receipts* (“ADRs”) Nível 1 lastreados em ações ordinárias de emissão da Sociedade (“Programa”), o qual foi registrado na U.S. Securities and Exchange Commission (“SEC”) em 17 de novembro de 2010. Cada ADR representa 2 (duas) ações ordinárias de emissão da Companhia e pode ser negociado no mercado de balcão norte-americano (OTC), sob o símbolo BRRSY, código ISIN: US1127391076 e código CUSIP: 112739107. A instituição depositária dos ADRs nos Estados Unidos da América é o Citibank, N.A., responsável pela emissão dos respectivos certificados, e o Citibank DTVM S.A. será a instituição custodiante das ações lastro desses ADRs. A implementação do Programa não representou aumento de capital, emissão de novas ações ou oferta pública de ações já existentes.

Alienação de ações de controlada por ex-controladores

No dia 18 de outubro de 2010, os ex-controladores da Brookfield São Paulo (nova denominação social da Company S.A.), em conformidade com o Segundo Aditivo do Acordo de Acionistas da Sociedade, alienaram no mercado 13.333.000 ações ordinárias da Sociedade (3,0% do capital social total). Com esta alienação, os ex-controladores da Brookfield São Paulo passaram a deter 26.697.860 ações ordinárias da Sociedade (6,1% do capital social total).

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade compreendem as demonstrações financeiras, controladora e consolidado, e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”). Adicionalmente, as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Notas Explicativas

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em empreendimentos controlados em conjunto e coligadas, quando aplicável, pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Desta forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidados atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Sociedade optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

2.2. Base de elaboração

2.2.1. Demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras consolidadas são as primeiras elaboradas de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Sociedade adotou as mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil introduzidas pelos pronunciamentos técnicos CPC 15 a 40. Os efeitos da adoção dos IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC e dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC estão apresentados na nota explicativa nº 4.

2.2.2. Reapresentação das Informações Trimestrais

Conforme requerido pelo Art.2º. - a, da Deliberação CVM nº 656/2011, as companhias abertas que, até a data da apresentação das demonstrações financeiras do exercício social iniciado a partir de primeiro de janeiro de 2010, não tiverem reapresentado as suas ITR’s de 2010, deverão incluir nessas demonstrações anuais uma nota explicativa evidenciando, para cada trimestre de 2010 e 2009, os efeitos no resultado e no patrimônio líquido de correntes da plena adoção das normas vigentes a partir de 2010.

2.3. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas, inclusive as entidades de propósitos específicos.

Para os empreendimentos controlados em conjunto Parque Cidade Incorporações S.A. (*)Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda., Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Helbor Infinite, PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Horizon 11 Participações Ltda., EGB 02 SPE S.A e Emerald SPE S.A. a consolidação

14

Notas Explicativas
 Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

contêm as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

(*) Até 29 de dezembro de 2010 a controlada Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Brookfield MB") possuía participação diferenciada nos resultados do Parque Cidade Incorporações S.A. conforme artigo 7º do acordo de acionistas, datado de 16 de outubro de 2007 entre a Brookfield MB e a Brazilian Finance and Real Estate Participações S.A. ("BFRE"), a Brookfield possui 33,33% de participação no capital social, porém 66,66% nos resultados. A partir desta data, a Brookfield MB possui 100% de participação no capital social e nos resultados do Parque Cidade Incorporações S.A.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Das participações no capital, reservas e lucros (prejuízos) acumulados das empresas consolidadas;
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Empresas	Participação - %		Participação - %		Participação - %	
	31/12/10		31/12/09		01/01/09	
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
Brascan Faria Lima SPE S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
Brookfield MB Participações S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
Brookfield Engenharia S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Indireta	100,00
Brascan Cia. Hipotecária	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brookfield Urbanismo Participações Ltda. (2)	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brookfield Urbanismo Empreendimentos Imobiliários S.A. (2)	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MG500 Investimentos Imobiliários S.A. (3)	-	-	-	-	Indireta	100,00
Diamond SPE S.A. (4)	-	-	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Sapphire SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Emerald SPE S.A. (3)	Indireta	67,34	Indireta	67,34	Indireta	100,00
Amethyst SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Onyx SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Aquamarine SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Rubi SPE S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-1 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-2 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-3 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-4 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brascan SPE RJ-5 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Brascan RJ-6 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Brookfield Empreendimentos S.A. (2)	Indireta	99,90	Indireta	99,90	Indireta	99,90
EGB 02 SPE S.A. (1)	Indireta	50,00	-	-	-	-
Brookfield SPE SP-2 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Brookfield SPE SP-4 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Brookfield SPE SP-5 S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A. (1)	Indireta	99,90	-	-	-	-
MB Administradora Lagoa do Catú S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Empreendedora Lagoa do Catú S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brookfield Cerrado Empreendimentos Imobiliários S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Parque Cidade Incorporações S.A.	Indireta	100,00	Indireta	33,33	Indireta	33,30
MB Engenharia SPE 002 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 003 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 004 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 005 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 006 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 007 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 008 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 011 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 012 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 013 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00

15

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

MB Engenharia SPE 014 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 015 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 016 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 017 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 018 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 019 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 020 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 021 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 022 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 023 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 024 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 025 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 026 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 027 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 028 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 029 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 030 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 031 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 032 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 033 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 034 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 035 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 036 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 038 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 039 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 040 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 041 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
MB Engenharia SPE 042 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 043 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 044 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 045 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 046 S.A. (2)	Indireta	80,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 047 S.A. (2)	Indireta	80,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 048 S.A. (2)	Indireta	70,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 049 S.A. (2)	Indireta	70,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 050 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 051 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 052 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 053 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 054 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 055 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 056 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 057 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 058 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 059 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 060 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 061 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 062 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 063 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 064 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 065 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 066 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 067 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 068 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 069 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 070 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 071 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 072 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 073 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 074 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 075 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 076 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 077 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
MB Engenharia SPE 078 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
Brookfield MB Econômico S.A. (2)	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda. (1)	Indireta	100,00	-	-	-	-
Brookfield SPE SP-8 S.A. (1)	Indireta	100,00	-	-	-	-
MB Engenharia SPE 080 S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Indireta	35,00	Indireta	35,00	Indireta	35,00
Brooklin Company Ltda.	Indireta	99,90	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Rdv 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Bauféa Empreendimentos e Participações Ltda.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Brookfield SAB L'Adresse (2)	Indireta	100,00	-	-	-	-
Horizon 11 Participações Ltda. (1)	Indireta	50,00	-	-	-	-

16

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Company Real Park Loteamentos S.A.	Indireta	51,00	Indireta	51,00	Indireta	51,00
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Indireta	90,00	Indireta	90,00	-	-
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	70,00	Indireta	70,00	Indireta	70,00
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	70,00	Indireta	70,00	Indireta	70,00
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Indireta	51,00	Indireta	51,00	Indireta	51,00
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2)	Indireta	50,00	Indireta	50,00	-	-

- (1) Empresas adquiridas durante o ano de 2010. As empresas adquiridas durante o ano de 2010 são companhias não operacionais que não detêm ativos e passivos significativos ou detentoras apenas de terrenos que serão utilizados em projetos de incorporação imobiliária, dessa forma não são significativas para divulgações sobre transações de combinações de negócio.
- (2) Empresas que tiveram suas razões sociais alteradas durante o ano de 2010, e não houve ganho ou perda nas transações de mudança de participação.
- (3) Durante o ano de 2009, foram vendidas as participações nas empresas MG 500 Investimentos Imobiliários S.A. e Emerald SPE S.A., e não houve ganho ou perda nas transações de mudança de participação.
- (4) Empresa Incorporada pela Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. .

Nas demonstrações financeiras individuais da Sociedade as informações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Sociedade, bem como foram usadas demonstrações financeiras das controladas na mesma data base da Sociedade.

2.4. Participações em empreendimentos em conjunto (“joint ventures”)

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Sociedade e suas controladas com outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os acordos de “joint venture” que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de entidades controladas em conjunto.

A Sociedade e suas controladas apresentam suas participações em entidades controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Sociedade e suas controladas nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto, são combinadas com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade linha a linha.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em entidades controladas em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

2.5. Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares.

A política da Sociedade e suas controladas para o reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários está descrita na nota explicativa nº 2.6 abaixo.

Notas Explicativas

2.6. Empreendimentos imobiliários (contratos de construção)

As práticas adotadas para reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários seguem procedimentos e normas estabelecidos pela Deliberação CVM nº 653, de 16 de dezembro de 2010 que aprova a OCPC 04, que trata da aplicação da ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem levar à revisão das práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

2.6.1 Unidades em construção

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

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

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como “Receita de incorporações e vendas imobiliárias” devido a Sociedade e suas controladas financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional, conforme descrito na nota explicativa nº 1.

2.6.2 Unidades construídas

A receita de vendas de unidades construídas é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

Notas Explicativas

- A Sociedade e suas controladas transferiram ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade das unidades;
- A Sociedade e suas controladas não mantêm envolvimento continuado na gestão das unidades vendidas em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais unidades;
- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade;
- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Sociedade e suas controladas; e;
- Os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

A receita de venda de unidades concluídas é reconhecida quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Sociedade e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro, as unidades são entregues e a titularidade legal é transferida.

2.6.3 Prestação de serviços de empreitada

A receita de um contrato para prestação de serviços de empreitada é reconhecida de acordo com o estágio de conclusão do contrato. O estágio de conclusão dos contratos é assim determinado:

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

2.6.4 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 no momento que os empreendimentos são finalizados.

2.7. Arrendamentos mercantis

Os arrendamentos mercantis de imobilizado nos quais a Sociedade e suas controladas ficam, substancialmente, com todos os riscos e benefícios de propriedade são classificados como arrendamentos financeiros. Os arrendamentos financeiros são registrados como uma compra financiada, reconhecendo, no seu início, um ativo imobilizado e um passivo de financiamento (arrendamento).

Os arrendamentos mercantis nos quais uma parte significativa dos riscos e benefícios de propriedade ficam com o arrendador são classificados como arrendamentos operacionais. Os gastos e os pagamentos feitos para os arrendamentos operacionais são apropriados ao resultado ao longo do período do arrendamento.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

2.8. Custos de empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte do custo dos projetos em desenvolvimento (ativos qualificáveis - “Estoque de imóveis a comercializar”), até a data em que estejam prontos para a venda pretendida, ou no caso de empréstimos e financiamentos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificados como “Custos de incorporações e vendas imobiliárias”.

Todos os outros custos com empréstimos e financiamentos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.9. Custos de aposentadoria

No caso dos planos de aposentadoria de benefício definido, o custo da concessão dos benefícios é determinado pelo Método da Unidade de Crédito Projetada com base em avaliação atuarial realizada anualmente no final de cada período de relatório. O custo de serviços passados é reconhecido imediatamente, na medida em que os benefícios já foram concedidos, ou então, amortizado pelo método linear pelo período médio até que os benefícios tenham sido adquiridos.

Em caso de superávit (excedente do valor justo dos ativos do plano sobre o valor presente das obrigações dos benefícios definidos) o respectivo ativo não é reconhecido porque não há previsão no estatuto do plano patrocinado pela Sociedade e suas controladas de utilização do excedente para gerar benefícios futuros na forma de redução em contribuições futuras.

2.10. Acordos de pagamentos baseados em ações

2.10.1. Transações de pagamentos baseados em ações da Sociedade

O plano de remuneração baseado em ações para empregados e executivos é mensurado pelo valor justo dos instrumentos de patrimônio na data da outorga. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses planos estão descritos na nota explicativa nº 3.2.8.

No caso das opções que somente podem ser liquidadas em ações, o valor justo das opções concedidas, determinado na data da outorga, é registrado com base no Black-Scholes como despesa no resultado do exercício durante o prazo no qual o direito é adquirido, com base em estimativas da Sociedade sobre quais opções concedidas serão eventualmente adquiridas, com correspondente aumento do patrimônio. No caso das opções que podem ser liquidadas em dinheiro ou ações, a Sociedade adotou a premissa de que a opção por liquidação em dinheiro será exercida, e sendo assim, o valor justo das opções concedidas é registrado como despesa no resultado do exercício com um correspondente aumento do passivo. No final de cada período de relatório, a Sociedade revisa suas estimativas sobre a quantidade de instrumentos de patrimônio que serão adquiridos. O impacto da revisão em relação às estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado do período, de tal forma que a despesa acumulada reflita as estimativas revisadas com o correspondente ajuste no patrimônio líquido na conta “Reserva de capital” ou no passivo que registrou o benefício aos empregados dependendo da forma de liquidação do benefício (em ações ou em dinheiro).

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas**2.11. Tributação**

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos.

2.11.1. Tributos correntes e a compensar

O imposto de renda e a contribuição social são calculados de acordo com a legislação fiscal vigente na data dos balanços.

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 nos critérios contábeis descritos nos itens 2.5 e 2.6 para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, poderão 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 alíquota de 25% para o imposto de renda 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 alíquotas de 25% e 9%, respectivamente, ao lucro presumido.

Para alguns projetos, a Sociedade e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, (alterada pela MP 460/09) optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos impostos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

De acordo com a Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009, que dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e sobre o pagamento unificado de tributos aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida”, os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social são tributados à alíquota total de 1% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 0,53% aos impostos PIS e COFINS e 0,47% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

2.11.2. Tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Sociedade e suas controladas apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Os tributos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para

Notas Explicativas

combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil.

A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado.

Os tributos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os tributos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente. Quando os tributos correntes e diferidos resultam da contabilização inicial de uma combinação de negócios, o efeito fiscal é considerado na contabilização da combinação de negócios.

2.12. Imobilizado

Terrenos, edificações, móveis e utensílios, instalações, veículos, estandes de vendas (apartamento modelo) e equipamentos estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Os terrenos não sofrem depreciação.

De acordo com a orientação OCPC 01- 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 no ativo imobilizado, e depreciando-os de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada.

Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da construção ou da venda total de unidades do referido projeto. Caso a vida útil estimada seja inferior a 12 meses, a Sociedade e suas controladas os reconhecem diretamente ao resultado como “Despesas de vendas”.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados, no mínimo, no final de cada exercício (exceto para estandes de vendas e apartamento modelo) e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. A revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda e apartamento modelo, é efetuada em bases mensais, considerando-se os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão do seu término. A despesa de depreciação de estandes de vendas e apartamento modelo, conforme determinado pela orientação OCPC 01, é contabilizada na rubrica de “Despesas de vendas”.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

2.13. Ativos intangíveis

2.13.1. Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para serem utilizados, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada, quem tem por base o padrão de consumo da Sociedade e suas controladas dos benefícios econômicos futuros gerados por tais ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados, no mínimo, no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.13.2. Baixa de ativos intangíveis

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, mensurados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo, são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado.

2.13.3. Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver nota explicativa n.º 12.1).

Nas demonstrações financeiras individuais o ágio é registrado no grupo de “Investimentos” independentemente de sua fundamentação.

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 aos ativos e passivos identificáveis é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos nas controladas são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída à rentabilidade futura, contabilizada como “Intangível” e não está sendo amortizado desde 1º de janeiro de 2009.

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Sociedade e suas controladas (ou grupos de unidades geradoras de caixa) que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

As unidades geradoras de caixa às quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução no valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução no valor recuperável. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução no valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução no valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em períodos subsequentes.

Notas Explicativas

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

2.14. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Sociedade e suas controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Sociedade e suas controladas calculam o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida, incluindo o ágio fundamentado em expectativa de rentabilidade futura, ou ainda não disponível para uso são submetidos ao teste de redução ao valor recuperável pelo menos uma vez ao ano e sempre que houver qualquer indicação de que o ativo possa apresentar perda por redução ao valor recuperável.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o caso do ágio representado pela rentabilidade futura cuja perda por redução ao valor recuperável não é revertida, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

2.15. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta

São registrados no “Estoque de imóveis a comercializar” os custos de aquisição de terrenos, 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 dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A mais valia paga na aquisição de controladas que detinham imóveis para desenvolvimento de projetos cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor justo e o valor contábil destes imóveis para desenvolvimento, foi 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 “Depreciações e amortizações” nas demonstrações financeiras individuais e reclassificado para a rubrica “Custos de incorporações e vendas imobiliárias” nas demonstrações financeiras consolidadas. A Sociedade e suas controladas

24

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades a serem construídas, o valor do terreno adquirido pela Sociedade e suas controladas, foi contabilizado por seu valor justo, como um componente do “Estoque de 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.

2.16. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que fossem recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.16.1. Contingências

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Sociedade e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável. As provisões para as obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária e fiscal estão contabilizadas no grupo “Provisões”, no passivo não circulante.

2.16.2. Garantias

O custo dos imóveis vendidos pela Sociedade e suas controladas compreendem os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Tais garantias são reconhecidas na venda das respectivas unidades imobiliárias com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Sociedade e suas controladas, sendo tais gastos estimados com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Sociedade e suas controladas.

2.17. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o

25

Notas Explicativas

reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

2.18. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“para negociação”), investimentos mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

2.18.1. Método de juros efetivos

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar os seus juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e custos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2.18.2. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“para negociação”)

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativa e frequentemente negociados são contabilizados pelo valor justo na data do reconhecimento inicial, acrescidos dos rendimentos auferidos no período e ajustados ao valor de mercado. Esses ativos estão classificados no ativo circulante. Os rendimentos, as valorizações e as desvalorizações sobre esses títulos e valores mobiliários são reconhecidos no resultado.

O valor justo é determinado conforme descrito na nota explicativa nº 28.8.

2.18.3. Investimentos mantidos até o vencimento

Os investimentos mantidos até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Sociedade e suas controladas têm a intenção e a capacidade financeira de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, cujos rendimentos auferidos são contabilizados no resultado do exercício, menos a eventual perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

2.18.4. 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 passivos e ativos circulantes, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade e suas controladas

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

compreendem os empréstimos a partes relacionadas, 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, menos a eventual perda por redução ao valor recuperável.

2.18.4.1. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda por redução do valor recuperável (provisão para créditos de liquidação duvidosa).

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

2.18.4.2. Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como Outros ativos financeiros.

2.18.5. Caixa e equivalentes de caixa

Este grupo é representado pelos saldos de numerários em espécie no caixa, depósitos bancários a vista e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez (com negociação inferior a três meses), prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, sendo demonstrados pelo valor justo nas datas de encerramento do exercício apresentado e não superam o valor de mercado.

2.18.6. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso da provisão para créditos de liquidação duvidosa, apurada conforme nota explicativa nº 3.2.2. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão para créditos de liquidação duvidosa. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

Notas Explicativas

Para ativos financeiros registrados ao custo amortizado, se em um período subsequente o valor da perda da redução ao valor recuperável diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento ocorrido após a redução ao valor recuperável ter sido reconhecida, a perda anteriormente reconhecida é revertida por meio do resultado, desde que o valor contábil do investimento na data dessa reversão não exceda o eventual custo amortizado se a redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

2.18.7. Baixa de ativos financeiros

A Sociedade e suas controladas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transfere o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Se a Sociedade e suas controladas não transferirem substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade do ativo financeiro e/ou continuarem a controlar o ativo transferido, a Sociedade e suas controladas continuam reconhecendo a parcela retida desse ativo, além de um empréstimo garantido pela receita recebida.

2.18.7.1. Securitização de recebíveis imobiliários

A Sociedade e suas controladas realizam operações utilizando seus recebíveis oriundos da venda de unidades imobiliárias a clientes no intuito de monetizar estes ativos. A Sociedade e suas controladas contabilizam essas operações de acordo com o OCPC 01.

Entre as operações que a Sociedade e suas controladas realizaram ao longo dos últimos anos, podemos destacar quatro tipos de operações:

- Empréstimos com garantia de recebíveis
- Venda de recebíveis
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

2.18.7.1.1 Empréstimos com garantia de recebíveis

Estas operações são realizadas através da contratação de um empréstimo (capital de giro ou outro similar), no qual é estabelecido que um determinado conjunto de recebíveis seja dado em garantia deste empréstimo.

Neste caso todo o valor recebido e os juros e correções monetárias incorridas são contabilizadas como passivo na conta “Empréstimos e financiamentos” e os respectivos recebíveis dados em garantia não são baixados.

Notas Explicativas

2.18.7.1.2 Venda de recebíveis

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda em troca de um valor pago pela compradora.

Tendo em vista que as operações realizadas pela Sociedade e suas controladas:

- Transferem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis;
- Transferem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis;
- Transferem a terceiros todos os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos; e.
- Nenhuma garantia é concedida aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados.

Estas operações são contabilizadas através da baixa dos valores dos recebíveis vendidos em contrapartida do caixa recebido.

2.18.7.1.3 Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos já foram entregues é cedido para uma Securitizadora.

A Securitizadora então emite CRIs em duas séries:

- Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é utilizado primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série;
- Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas
Notas Explicativas

utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.

Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Sociedade e suas controladas juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora.

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis, transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis e não concederem nenhuma garantia aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Sociedade e suas controladas.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- Os recebíveis cedidos são transferidos da conta de ativo “Contas a receber de clientes” para a conta de ativo “Outros ativos financeiros”;
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Outros passivos financeiros”.

2.18.7.1.4 Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

- Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos estão em construção é cedido para uma Securitizadora;
- A Sociedade e suas controladas emitem uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) em valor equivalente ao valor das unidades ainda não vendidas destes empreendimentos;

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas
Notas Explicativas

- A Securitizadora então emite CRIs em duas séries lastreados nos recebíveis cedidos e na CCB:
 - o Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é utilizado primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série.
 - o Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.
- Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Sociedade e suas controladas juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora e da CCB.
- A Sociedade e suas controladas são coobrigadas pelo desempenho dos recebíveis até a entrega do empreendimento e após esta data os recebíveis que estiverem adimplentes segundo determinados parâmetros estabelecidos nos contratos são definitivamente transferidos aos detentores dos CRIs cessando qualquer garantia relativa a desempenho destes recebíveis.

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis e transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis, até a entrega dos empreendimentos é concedida garantia com relação ao desempenho destes recebíveis e após esta data como as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Sociedade e suas controladas.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- Até a data do “habite-se” os recebíveis cedidos são mantidos na conta de ativo “Contas a receber de clientes” uma vez que esta cessão ainda não é definitiva;
- Após a data do “habite-se” os recebíveis que forem definitivamente cedidos serão contabilizados através da transferência da conta de ativo “Contas a receber de clientes” para a conta de ativo “Outros ativos financeiros”;

Notas Explicativas

- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada na CCB é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Empréstimos e financiamentos”;
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada nos recebíveis cedidos é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros;
- O valor recebido através da entrega dos CRIs da Série Júnior é contabilizado como um ativo na conta Outros ativos financeiros em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros não circulantes.

2.19. Passivos financeiros

2.19.1. Classificação como instrumento de dívida ou de patrimônio

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos pela Sociedade e suas controladas são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio.

2.19.2. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “Outros passivos financeiros”.

2.19.2.1. Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

2.19.2.1.1. Contas a pagar – aquisição de imóveis em desenvolvimento

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (“pro rata temporis”), líquido do ajuste a valor presente.

2.20. Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

2.21. Despesas de vendas

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas de vendas” quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação.

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

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e apartamento modelo de cada empreendimento, são registrados em rubrica de ativo imobilizado e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de despesas com vendas e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

2.22. Ajuste a valor presente

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

O efeito dos ajustes a valor presente no ativo, contas a receber, em contrapartida com a conta de “receita de incorporação e vendas imobiliárias” está descrito na nota explicativa nº 2.18.4.1

O efeito dos ajustes a valor presente no passivo, “contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento”, em contrapartida com a conta de “estoque de imóveis a comercializar” está descrito na nota explicativa nº 8.

2.23. Moeda funcional

A Sociedade e suas controladas definiram o Real como sua moeda funcional.

2.24. Classificação entre circulante e não circulante

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulante.

2.25. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Sociedade que estiver dentro da parcela equivalente aos dividendos mínimos obrigatórios é registrada como passivo na rubrica “Dividendos propostos” por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Sociedade; sendo seus efeitos divulgados na nota explicativa nº 19.4. Os dividendos superiores a esse limite são destacados em conta específica no patrimônio líquido denominada “Proposta de distribuição de dividendos adicionais”.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas
2.26. Apresentação de informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com a forma pela qual a companhia analisa suas operações. As decisões operacionais de investimento são realizadas através do Comitê de Investimentos da Sociedade.

2.27. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e suas controladas e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Sociedade e suas controladas, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

2.28. Demonstração de resultados abrangentes

Não existem resultados abrangentes nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e, por isso, a demonstração de resultados abrangentes não está sendo apresentada.

2.29. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Novos pronunciamentos, alterações nos pronunciamentos existentes e novas interpretações listadas a seguir foram publicados e são obrigatórias para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2011 ou posteriores.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, apresentadas nesta nota explicativa. Em decorrência do compromisso do CPC de revisar e manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, espera-se que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pelos órgãos reguladores até a data de sua aplicação obrigatória.

A Sociedade e suas controladas não adotaram de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2010.

Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras consolidadas, os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados e ainda não adotados pelo CPC:

Novas normas	Objeto da modificação	Adoção e transição
IFRS 9 – <i>Financial Instruments</i>	Ativos financeiros reconhecidos que estão inseridos no escopo da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração sejam subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou valor justo	Adoção obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013. A adoção antecipada é permitida.
Emendas às normas existentes	Objeto da modificação	Adoção e transição
Emenda ao IAS 32 – <i>Instrumentos financeiros: Apresentação</i>	Classificação de emissões de direitos sobre ações	Adoção obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de fevereiro de 2010. A adoção antecipada é permitida.
IFRS 7 – <i>Financial</i>	Melhorias nos Requerimentos de	Adoção obrigatória para exercícios

34

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

<i>Instruments: Disclosures</i>	Divulgações sobre Transferências de Ativos Financeiros	iniciados em ou após 1º de julho de 2011. A adoção antecipada é permitida.
Novas interpretações	Objeto da modificação	Adoção e transição
IFRIC 14 – <i>Pagamentos Antecipados de Exigência Mínima de Financiamento</i>	Tratamento das situações em que uma entidade adianta o pagamento das contribuições para atender a exigência do financiamento. Esses adiantamentos permitem que o benefício desse adiantamento seja reconhecido como um ativo	Adoção obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2011. A adoção antecipada é permitida.
IFRIC 19 – <i>Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos Patrimoniais</i>	Passivo financeiro deixa de existir e em troca a entidade emite um instrumento de patrimônio	Adoção obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de julho de 2010. A adoção antecipada é permitida.

Baseando-se em análises preliminares, não são esperados impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas na adoção inicial destes novos pronunciamentos e interpretações.

2.30. Reclassificações

O valor das aplicações financeiras em certificados de recebíveis imobiliários objeto de cessão fiduciária em 01 de janeiro de 2009 no montante de R\$18.422 no consolidado, foi reclassificado da rubrica “caixa e equivalentes de caixa” para “aplicações financeiras” e “juros e variações monetárias”, na demonstração dos fluxos de caixa, em linha com o pronunciamento técnico CPC 03 (R1).

3. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS

Na aplicação das políticas contábeis da Sociedade e suas controladas descritas na nota explicativa nº 2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos que não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (vide nota explicativa nº 3.2), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Sociedade e suas controladas e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

3.1.1. Baixa de recebíveis

A nota explicativa nº 2.18.7 descreve que a Sociedade e suas controladas realizam operações utilizando seus recebíveis oriundos da venda de unidades imobiliárias a clientes.

Notas Explicativas

Entre as operações que a Sociedade e suas controladas realizaram ao longo dos últimos anos, podemos destacar quatro tipos de operações:

- Empréstimos com garantia de recebíveis
- Venda de recebíveis
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

Para fazer esse julgamento, a Administração levou em consideração o critério detalhado de baixa de recebíveis oriunda da venda de tais recebíveis descrito na OCPC 01 aprovado pela Deliberação 561 da CVM, de 17 de dezembro de 2008, alterado pela Deliberação 624 da CVM de 28 de janeiro de 2010, em particular, que as operações de cessão de recebíveis imobiliários devem ser contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Após a análise criteriosa, de cada uma das formas de venda de recebíveis efetuadas pela Sociedade e suas controladas, a Administração concluiu sobre a prática contábil a adotar em cada um dos casos que está descrita na nota explicativa nº 2.18.7.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Sociedade e de suas controladas se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetem os ativos e passivos, receitas e despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas utilizadas referem-se a:

3.2.1. Reconhecimento de receita, recebíveis e estoque dos projetos em desenvolvimento de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.6, a porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção ou formação do estoque das unidades não vendidas em construção é medida em relação a custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais exige que a Administração estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias.

3.2.2. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.18.4.1, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber de clientes, 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.

3.2.3. Redução ao valor recuperável do ágio

Para determinar se o ágio apresenta redução em seu valor recuperável é necessário fazer estimativa do valor em uso das unidades geradoras de caixa para as quais o ágio foi alocado. O cálculo do valor em uso exige que a Administração estime os fluxos de

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

caixa futuros esperados oriundos das unidades geradoras de caixa e uma taxa de desconto adequada para que o valor presente seja calculado.

O valor contábil do ágio em 31 de dezembro de 2010 era de R\$ 437.401 (31 de dezembro de 2009: R\$ 204.599 e 1º de janeiro de 2009: R\$ 204.599) não sendo identificada perda por redução ao valor recuperável.

3.2.4. Vida útil dos bens do imobilizado

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.2, a Sociedade e suas controladas revisam a vida útil estimada dos bens do imobilizado anualmente no final de cada período de relatório. Durante o exercício corrente, a Administração manteve a vida útil dos bens do imobilizado em função da expectativa de benefícios futuros que serão gerados por tais bens.

3.2.5. Avaliação de instrumentos financeiros

Conforme descrito na nota explicativa nº 32.10, os valores justos dos instrumentos financeiros 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 Sociedade e suas controladas. A nota explicativa nº 28 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas.

A Administração acredita que as técnicas de avaliação selecionadas e as premissas utilizadas são adequadas para a determinação do valor justo dos instrumentos financeiros.

3.2.6. Avaliação de passivos contingentes

A Sociedade e suas controladas reconhecem provisão para obrigações tributárias, cíveis e trabalhistas, conforme descrito na nota explicativa nº17. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.2.7. Benefícios de Aposentadoria

O custo de planos de aposentadoria com benefícios definidos pós-emprego e o valor presente da obrigação de aposentadoria são determinados utilizando métodos de avaliação atuarial. A avaliação atuarial envolve o uso de premissas sobre as taxas de desconto, taxas de retorno de ativos esperadas, aumentos salariais futuros, taxas de mortalidade e aumentos futuros de benefícios de aposentadorias e pensões. A obrigação de benefício definido é altamente sensível a mudanças nessas premissas. Todas as premissas são revisadas a cada data-base. Ao determinar a taxa de desconto adequada, a Administração considera as taxas de juros livres de risco. A taxa de mortalidade se baseia em tábuas de mortalidade disponíveis no país. Aumentos futuros

37

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

de salários, de benefícios de aposentadoria e de pensão se baseiam nas taxas de inflação futuras esperadas para o país. Para mais detalhes sobre as premissas utilizadas, vide nota explicativa nº27.

3.2.8. Transações com Pagamentos Baseados em Ações

A Sociedade e suas controladas mensuram o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na nota explicativa nº 29.1.2.

4. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs E DOS NOVOS PRONUNCIAMENTOS EMITIDOS PELO CPC

Adoção das IFRS nas demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas (identificadas como Consolidado) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC. A Sociedade e suas controladas aplicaram as políticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial na data de transição, definida como 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes nos saldos de abertura e preparação do balanço patrimonial na data de transição, a Sociedade e suas controladas aplicaram as exceções obrigatórias e certas isenções opcionais de aplicação retrospectiva previstas na IFRS 1 e no CPC 37(R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, conforme descrito na nota explicativa nº 4.3.

Adoção das novas práticas contábeis adotadas no Brasil

Na preparação das suas demonstrações financeiras individuais (identificadas como Controladora), a Sociedade e suas controladas adotaram todos os pronunciamentos e respectivas interpretações técnicas e orientações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM, que juntamente com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira são denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A Sociedade e suas controladas aplicaram as políticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes e preparação desse balanço patrimonial de abertura, a Sociedade e suas controladas aplicaram os requerimentos constantes no *CPC 43(R1) - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 40*, ajustando as suas demonstrações financeiras individuais de tal forma que elas produzissem, quando consolidadas, os mesmos valores de patrimônio líquido, atribuível aos acionistas controladores da Sociedade, o resultado em relação à consolidação elaborada conforme as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, através da aplicação da IFRS 1 e no *CPC 37(R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade*, aplicado às isenções obrigatórias e opcionais conforme descrito na nota explicativa nº 4.3. Para isso, a Sociedade e suas controladas efetuaram nas demonstrações financeiras individuais os ajustes efetuados para a adoção das IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº4.2. Tal procedimento foi adotado de forma a obter o mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores da Sociedade nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

4.1. Descrição das mudanças nas práticas contábeis nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A adoção dos CPC 15 ao 43 nas demonstrações individuais e consolidadas e dos IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, nas demonstrações consolidadas resultou nas seguintes mudanças de práticas contábeis:

4.1.1. CPC 30 (International Accounting Standard - IAS 18) - Receita: o Pronunciamento tem o objetivo de estabelecer o tratamento contábil de receitas provenientes de certos tipos de transações e eventos, e determinar quando reconhecê-la. A receita é reconhecida quando for provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e esses benefícios possam ser confiavelmente mensurados.

De acordo com as práticas contábeis anteriormente adotadas a apresentação da receita da Sociedade e suas controladas na demonstração do resultado segregava a receita operacional bruta, as deduções sobre a receita operacional bruta e a receita operacional líquida. O citado CPC define que, para fins de divulgação na demonstração do resultado, a receita inclui somente os ingressos brutos de benefícios econômicos recebidos e a receber pela entidade quando originários de suas próprias atividades. As quantias cobradas por conta de terceiros, tais como os tributos sobre vendas, não são benefícios econômicos que fluam para a entidade e não resultam em aumento do patrimônio líquido; portanto, não devem ser apresentados como receita. Ainda de acordo com o CPC, a Sociedade e suas controladas estão divulgando em nota explicativa uma conciliação entre a receita operacional bruta para finalidades fiscais e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado (vide nota explicativa n^o: 20).

4.1.2. CPC 26 (IAS 1) - Apresentação das demonstrações financeiras: este Pronunciamento tem como objetivo a definição da base para a apresentação das demonstrações financeiras e para assegurar a sua comparabilidade, tanto com as de períodos anteriores da mesma entidade quanto com as demonstrações financeiras de outras entidades. Nesse cenário, este Pronunciamento estabelece requisitos gerais para a apresentação das demonstrações financeiras, diretrizes para a sua estrutura e os requisitos mínimos para seu conteúdo.

O imposto de renda, a contribuição social, o Pis e o Cofins diferidos cuja expectativa de realização ocorre nos doze meses seguintes à apresentação das demonstrações financeiras eram registrados no ativo circulante, conforme previsto na Instrução CVM 371/2002. Em observância ao CPC 26 (IAS 1) estes tributos diferidos passaram a ser reconhecidos integralmente no ativo não circulante da Sociedade e suas controladas.

Os adiantamentos para futuro aumento de capital anteriormente classificados como "Outros ativos" foram reclassificados para a rubrica "Outros ativos financeiros", assim como o contas a pagar referente a pagamento a empregados baseado em ações anteriormente classificado como "outros passivos" foi reclassificado para a rubrica "contas a pagar a fornecedores e outras" em atendimento ao CPC 26 (IAS 1) que prevê que ativos e passivos financeiros sejam destacados no balanço patrimonial.

Notas Explicativas

- 4.1.3. CPC 25 (IAS 37) - Provisões, passivos contingentes e ativos Contingentes: o objetivo deste Pronunciamento é estabelecer que fossem aplicados critérios de reconhecimento e bases de mensuração apropriados a provisões e a passivos e ativos contingentes, e que seja divulgada informação suficiente nas notas explicativas para permitir que os usuários entendam a sua natureza, oportunidade e valor.

Os valores relativos a depósitos judiciais relacionados a provisões para as obrigações tributárias, cíveis e trabalhistas anteriormente apresentados no balanço patrimonial em conta redutora das respectivas provisões, no passivo, conforme disposto na Deliberação CVM nº 489/05, a qual foi revogada pela adoção do IAS 37, passaram a ser apresentados em conta do ativo da Sociedade e suas controladas.

- 4.1.4. Demonstrações financeiras individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial e CPC 04 (IAS 38) Ativo Intangível: Nas demonstrações financeiras individuais o ágio cuja fundamentação econômica é a rentabilidade futura foi reclassificado da rubrica intangível para a rubrica Investimentos. Adicionalmente, a amortização do respectivo ágio nas demonstrações financeiras consolidadas passa a ser contabilizada como custo das incorporações e vendas imobiliárias. Tal amortização era antes classificada na demonstração de resultados como despesa de depreciação e amortização.
- 4.1.5. CPC 41 (IAS 33) Lucro por ação: O cálculo básico de lucro por ação passou a ser feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. Adicionalmente, o lucro diluído por ação passou a ser calculado através da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora (após o ajuste referente aos juros sobre as ações preferenciais conversíveis e sobre títulos conversíveis, em ambos os casos líquido de impostos e contribuições, quando aplicável) pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluidoras em ações ordinárias.
- 4.1.6. CPC 16 (IAS 2) Estoques: Determinados custos, não relacionados diretamente aos custos de aquisição e de transformação, passaram a ser incluídos nos custos dos estoques de imóveis a comercializar, a partir de 1 de janeiro de 2010, na medida em que são incorridos para colocá-los em suas condições atuais. A Administração da Sociedade e suas controladas analisaram os efeitos desta mudança de prática contábil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 (incluindo o saldo de abertura) e por concluir que os correspondentes efeitos não são significativos não efetuaram a contabilização dos referidos ajustes retrospectivamente.
- 4.2. Efeitos da adoção das IFRs , aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais.

Notas Explicativas
4.2.1. Conciliações para as práticas contábeis anteriores – Balanço patrimonial de 01/01/09:

Contas	Item	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
		Publicado 01/01/2009	Ajustes IFRS	Reapresentado 01/01/2009	Publicado 01/01/2009	Ajustes IFRS	Reapresentado 01/01/2009
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa		30.152	-	30.152	247.547	-	247.547
Outros ativos financeiros		-	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes		-	-	-	787.315	-	787.315
Estoques de imóveis a comercializar		-	-	-	1.255.518	-	1.255.518
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.1.2	2.295	(2.295)	-	11.813	(11.813)	-
Tributos corrente e a compensar		7.527	-	7.527	22.422	-	22.422
Outros ativos		-	-	-	18.956	-	18.956
Total dos ativos circulantes		39.974	(2.295)	37.679	2.343.571	(11.813)	2.331.758
Contas a receber de clientes		-	-	-	442.004	-	442.004
Outros ativos financeiros	4.1.2	-	2.170	2.170	-	-	-
Estoques de imóveis a comercializar		-	-	-	1.103.679	-	1.103.679
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.1.2	11.709	2.295	14.004	57.037	11.813	68.850
Tributos correntes e a compensar		1.877	-	1.877	4.200	-	4.200
Empréstimos com partes relacionadas		23.328	-	23.328	-	-	-
Outros ativos	4.1.3	-	-	-	93.782	48.623	142.405
AFAC	4.1.2	2.170	(2.170)	-	-	-	-
Investimentos em controladas	4.1.4	1.709.346	204.599	1.913.945	5.169	-	5.169
Imobilizado		-	-	-	35.696	-	35.696
Intangível	4.1.4	204.599	(204.599)	-	206.531	-	206.531
Total dos ativos não circulantes		1.953.029	2.295	1.955.324	1.948.098	60.436	2.008.534
Total dos ativos		1.993.003	-	1.993.003	4.291.669	48.623	4.340.292
Passivos							
Empréstimos com terceiros		-	-	-	404.173	-	404.173
Empréstimos de parte relacionadas		45.395	-	45.395	95.626	-	95.626
Contas a pagar a fornecedores e outras	4.1.2	-	2.237	2.237	27.294	2.237	29.531
Dividendos propostos a pagar		24.424	-	24.424	24.424	-	24.424
Provisão referente a aquisição de investimentos		-	-	-	8.359	-	8.359
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento		-	-	-	195.171	-	195.171
Adiantamentos de clientes		-	-	-	97.753	-	97.753
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.1.2	-	-	-	2.052	(2.052)	-
PIS e COFINS diferidos	4.1.2	-	-	-	12.563	(12.563)	-
Outros passivos	4.1.2	13.040	(2.237)	10.803	99.134	(2.237)	96.897
Total dos passivos circulantes		82.859	-	82.859	966.549	(14.615)	951.934
Empréstimos com terceiros		-	-	-	580.633	-	580.633
Empréstimos de parte relacionadas		254.604	-	254.604	-	-	-
Provisão referente a aquisição de investimentos		140.699	-	140.699	152.361	-	152.361
Contas a pagar a fornecedores e outras		-	-	-	2.553	-	2.553
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento		-	-	-	438.560	-	438.560
Adiantamentos de clientes		-	-	-	429.159	-	429.159
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.1.2	-	-	-	100.870	2.052	102.922
PIS e COFINS diferidos	4.1.2	-	-	-	35.952	12.563	48.515
Outros passivos	4.1.3	61	-	61	70.252	48.623	118.875
Total dos passivos não circulantes		395.364	-	395.364	1.810.340	63.238	1.873.578
Total dos passivos		478.223	-	478.223	2.776.889	48.623	2.825.512
Capital e reservas							
Capital social		1.199.790	-	1.199.790	1,199,790	-	1,199,790
Reservas de lucros		189.738	-	189.738	189.738	-	189.738
Ações em tesouraria		(26.055)	-	(26.055)	(26.055)	-	(26.055)
Ajuste de avaliação patrimonial		151.307	-	151.307	151.307	-	151.307
		1.514.780	-	1.514.780	1,514,780	-	1,514,780
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido		1,514,780	-	1,514,780	1,514,780	-	1,514,780
Total do patrimônio líquido e passivos		1,993,003	-	1,993,003	4,291,669	48,623	4,340,292

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

4.2.2. Conciliações para as práticas contábeis anteriores – Balanço patrimonial de 31/12/09 e resultado do exercício findo em 31/12/09:

Contas	Item	Controladora			Consolidado		
		Publicado 31/12/2009	Ajustes IFRS	Reapresentado 31/12/2009	Publicado 31/12/2009	Ajustes IFRS	Reapresentado 31/12/2009
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa		266.534	-	266.534	486.018	-	486.018
Contas a receber de clientes		-	-	-	886.352	-	886.352
Estoques de imóveis a comercializar		-	-	-	1.665.749	-	1.665.749
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.1.2	2.581	(2.581)	-	11.389	(11.389)	-
Tributos corrente e a compensar		1.444	-	1.444	12.279	-	12.279
Outros ativos		340	-	340	109.962	-	109.962
Total dos ativos circulantes		270.899	(2.581)	268.318	3.171.749	(11.389)	3.160.360
Contas a receber de clientes		-	-	-	863.602	-	863.602
Outros ativos financeiros	4.1.2	-	276	276	-	-	-
Estoques de imóveis a comercializar		-	-	-	1.013.685	-	1.013.685
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.1.2	28.077	2.581	30.658	74.784	11.389	86.173
Tributos corrente e a compensar		10.946	-	10.946	15.881	-	15.881
Empréstimos com partes relacionadas		314.063	-	314.063	-	-	-
Outros ativos	4.1.3	-	-	-	118.246	50.602	168.848
AFAC	4.1.2	276	(276)	-	-	-	-
Investimentos em controladas	4.1.4	1.950.581	204.599	2.155.180	36.418	-	36.418
Imobilizado		-	-	-	40.711	-	40.711
Intangível	4.1.4	205.149	(204.599)	550	215.972	-	215.972
Outros ativos intangíveis		-	-	-	-	-	-
Total dos ativos não circulantes		2.509.092	2.581	2.511.673	2.379.299	61.991	2.441.290
Total dos ativos		2.779.991	-	2.779.991	5.551.048	50.602	5.601.050
Passivos							
Empréstimos com terceiros		-	-	-	483.897	-	483.897
Contas a pagar a fornecedores e outras	4.1.3	-	9.250	9.250	89.275	9.250	98.525
Dividendos propostos a pagar		47.948	-	47.948	47.948	-	47.948
Provisão referente a aquisição de investimentos		-	-	-	4.904	-	4.904
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento		-	-	-	244.243	-	244.243
Adiantamentos de clientes		-	-	-	143.028	-	143.028
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.1.2	-	-	-	8.869	(8.869)	-
PIS e COFINS diferidos	4.1.2	-	-	-	15.071	(15.071)	-
Outros passivos	4.1.3	13.514	(9.250)	4.264	126.290	(9.250)	117.040
Total dos passivos circulantes		61.462	-	61.462	1.163.525	23.940	1.139.585
Empréstimos com terceiros		104.443	-	104.443	697.170	-	697.170
Empréstimos de parte relacionadas		47.885	-	47.885	-	-	-
Provisão referente a aquisição de investimentos		148.945	-	148.945	157.428	-	157.428
Contas a pagar a fornecedores e outras		-	-	-	3.152	-	3.152
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento		-	-	-	422.696	-	422.696
Adiantamentos de clientes		-	-	-	488.349	-	488.349
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.1.2	-	-	-	102.963	8.869	111.832
PIS e COFINS diferidos	4.1.2	-	-	-	44.110	15.071	59.181
Outros passivos	4.1.3	-	-	-	54.399	50.602	105.001
Total dos passivos não circulantes		301.273	-	301.273	1.970.267	74.542	2.044.809
Total dos passivos		362.735	-	362.735	3.133.792	50.602	3.184.394
Capital e reservas							
Capital social		1.962.490	-	1.962.490	1.962.490	-	1.962.490
Gasto com emissão de ações		(14.992)	-	(14.992)	(14.992)	-	(14.992)
Reservas de capital		2.365	-	2.365	2.365	-	2.365
Reservas de lucros		328.153	-	328.153	328.153	-	328.153
Ações em tesouraria		(12.067)	-	(12.067)	(12.067)	-	(12.067)
Ajuste de avaliação patrimonial		151.307	-	151.307	151.307	-	151.307
Lucros acumulados		-	-	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido		2.417.256	-	2.417.256	2.417.256	-	2.417.256
Total do patrimônio líquido e passivos		2.779.991	-	2.779.991	5.551.048	50.602	5.601.650

Notas Explicativas
 Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Item	Controladora			Consolidado		
	Publicado 31/12/2009	Ajustes IFRS	Reapresentado 31/12/2009	Publicado 31/12/2009	Ajustes IFRS	Reapresentado 31/12/2009
Receita operacional líquida	4.1.1	=	=	=	1.812.012	1.812.012
Custos operacionais	4.1.4	-	-	(1.088.001)	(15.304)	(1.103.305)
Outros custos		-	-	(107.472)	-	(107.472)
Lucro bruto		=	=	=	616.539	601.235
Despesas com marketing e vendas		-	-	(95.674)	-	(95.674)
Despesas gerais e administrativas		(17.209)	-	(17.209)	(143.118)	(143.118)
Resultado financeiro, líquido		(11.828)	-	(11.828)	(100.639)	(100.639)
Depreciação e amortização	4.1.4	(15.304)	-	(15.304)	15.304	(1.997)
Equivalência patrimonial		235.430	-	235.430	-	-
Outras despesas operacionais, líquidas		(702)	-	(702)	-	(24.895)
Total de receitas (despesas) operacionais		190.387	=	190.387	(381.627)	(366.323)
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social		190.387	-	190.387	234.912	234.912
Imposto de renda e contribuição social		11.500	-	11.500	(33.025)	(33.025)
Lucro líquido do período / exercício		201.887	=	201.887	201.887	201.887

4.2.3. Conciliações para as práticas contábeis anteriores – Fluxos de caixa em 31/12/09

Não houve itens de reconciliação para o fluxo de caixa reapresentado, motivo pelo qual tal reconciliação não está sendo apresentada.

4.3. Aplicação da CPC 37 (IFRS 1) - Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relatório Financeiro e das novas normas do CPC

As demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade e suas controladas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, são as primeiras demonstrações financeiras anuais a serem apresentadas de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, assim como, as demonstrações financeiras consolidadas e individuais da Sociedade para exercício findo em 31 de dezembro de 2010, são as primeiras demonstrações anuais a serem apresentadas de acordo com as novas normas do CPC. A Sociedade e suas controladas prepararam o balanço de abertura em 1º de janeiro de 2009, de acordo com o CPC 37 (IFRS 1), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e a Sociedade e suas controladas aplicaram as exceções obrigatórias e certas isenções, retrospectivamente, na aplicação integral das IFRSs e novos CPCs como descrito a seguir.

4.3.1 Isenções retrospectivas utilizadas pela Sociedade e suas controladas na aplicação integral

A Sociedade e suas controladas adotaram as seguintes isenções, opcionais, na aplicação retrospectiva integral:

a) Isenção para combinação de negócios

A Sociedade e suas controladas não adotaram o CPC 15 (IFRS 3) para as combinações de negócios ocorridas antes data de transição para IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e novos CPCs.

b) Isenção para a apresentação do valor justo do ativo imobilizado como custo de aquisição.

A Sociedade e suas controladas optaram por não remensurar o valor justo do ativo imobilizado na data de transição, optando por manter o custo de aquisição de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), considerando que seus itens do imobilizado mais representativos são compostos por estandes de

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas
Notas Explicativas

vendas (apartamento modelo) que têm vida útil máxima de 60 meses não existindo assim, motivos para uma diferença significativa entre seus valores de custo e seu valor justo.

c) Isenção relacionada ao reconhecimento de participações em controladas.

As controladas da Sociedade não possuíam demonstrações financeiras apresentadas em IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, ou novos CPCs na data de transição; por essa razão, a Sociedade optou por adotar a mesma data de transição para todas as suas controladas.

d) Isenção relativa à classificação de instrumentos financeiros

A Sociedade e suas controladas optaram por classificar e avaliar seus instrumentos financeiros de acordo com a IAS 32 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, na data de transição; portanto, a análise retrospectiva dos contratos originais dos atuais instrumentos financeiros não foi efetuada na data de transição para as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC. Todos os instrumentos financeiros contratados após a data de transição foram analisados e classificados de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, na data de sua contratação.

As isenções opcionais remanescentes não se aplicam a Sociedade e suas controladas:

- Pagamento baseado em ações, mensuração de benefícios pós-emprego e a contabilização de arrendamentos mercantis, uma vez que as práticas contábeis adotadas no Brasil e os IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, são convergentes em relação a essas transações na data de transição.
- Os contratos de seguros (IFRS 4), pois a Sociedade e suas controladas não emitiram contratos de seguros ou resseguros, pois não faz parte de suas operações.
- Ativos e passivos de controladas, coligadas e empreendimentos em conjunto, uma vez que, somente as demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade foram preparadas de acordo com os IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.
- Diferenças acumuladas de conversão de balanço de controladas e investimentos no exterior uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem investimentos no exterior ou controladas com moeda funcional diferente da controladora na data de transição.
- Instrumentos financeiros compostos uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem esse tipo de instrumento financeiro o na data de transição.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- Passivos para restauração, incluídos no custo de terrenos, edifícios e equipamentos, uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem ativos desse tipo na data de transição.
- Ativos financeiros ou intangíveis oriundos de concessão, uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem esse tipo de contrato na data de transição.
- Mensurações de ativos ou passivos financeiros ao valor justo em seu reconhecimento inicial e custo de empréstimos, uma vez que tais isenções não foram permitidas pelo CPC 37, não foram adotadas pela Sociedade e suas controladas.

4.3.2 Isenções obrigatórias à aplicação integral pela Sociedade e suas controladas

A Sociedade e suas controladas consideraram as isenções obrigatórias na aplicação retrospectiva conforme segue:

a) Isenção para não reconhecimento de ativos e passivos financeiros

A Sociedade e suas controladas concluíram que não havia ativos e passivos financeiros que devessem ser baixados dos registros contábeis na data de transição para as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC..

b) Isenção para contabilização de operações de “hedge”

A Sociedade e suas controladas não possuíam transação que devesse ser classificada como “*hedge*” para fins de IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, na data de transição e por essa razão, não havia ajustes a serem contabilizados.

c) Isenção de estimativas

A Sociedade e suas controladas não efetuaram ajuste nas estimativas registradas nas práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) anteriormente, uma vez que entendeu que essas estimativas estavam de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, na data de transição.

d) Isenção de ativos classificados como disponíveis para venda e de operações descontinuadas

A Sociedade e suas controladas não possuíam ativos classificados para venda ou operações descontinuadas na data de transição para as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, portanto tal isenção não foi aplicável.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui caixa em poder da Sociedade e de suas controladas, contas bancárias e aplicações financeiras de curto prazo. O saldo dessa conta está composto da seguinte forma:

45

PÁGINA: 72 de 126

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Saldos de caixa e bancos	376	139	16	232.077	63.277	20.138
Saldos de aplicações financeiras	-	266.395	30.136	-	422.741	208.987
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>376</u>	<u>266.394</u>	<u>30.152</u>	<u>232.077</u>	<u>486.018</u>	<u>229.125</u>

A composição do saldo da rubrica “aplicações financeiras” está demonstrada a seguir:

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
<i>Ativos financeiros mantidos para negociação registrados ao valor justo por meio do resultado</i>						
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB – pós) (a)	-	266.395	30.136	-	416.072	96.451
Operações compromissadas em debêntures (b)	-	-	-	-	6.567	112.424
Outros	-	-	-	-	102	112
	=	<u>266.395</u>	<u>30.136</u>	=	<u>422.741</u>	<u>208.987</u>

(a) A Sociedade e suas controladas possuem CDB - pós que renderam uma taxa efetiva média de 100,8% do CDI em 31 de dezembro de 2009 e 101,4% do CDI em 1º. de janeiro de 2009.

(b) As operações compromissadas em debêntures possuíram uma taxa de média ponderada de 99,68% do CDI em 31 de dezembro de 2009 e 102,4% do CDI em 1º. de janeiro de 2009.

6. APLICAÇÕES FINANCEIRAS E OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Aplicações financeiras restritas – CDB-pós (a)	-	-	-	230.590	-	18.422
Aplicações financeiras disponíveis para negociação						
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB – pós) (a)	1.474	-	-	175.869	-	-
Operações compromissadas em debêntures (b)	-	-	-	141.976	-	-
Outros	-	-	-	33.860	-	-
Total de aplicações financeiras	<u>1.474</u>	=	=	<u>582.295</u>	=	<u>18.422</u>
	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Investimentos mantidos até o vencimento registrados ao valor de custo amortizado						
Debêntures (c)	-	-	-	-	39.572	31.312
Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC (d)	=	=	=	19.854	-	-
	=	=	=	19.854	39.572	31.312
Créditos referentes a operações de securitização (e)	-	-	-	189.915	83.740	-
Depósitos judiciais (f)	-	-	-	73.838	65.205	62.614
Adiantamento para futuro aumento de capital (g)	387	276	2.170	4.246	-	-
Adiantamento a fornecedores	837	340	-	53.240	13.805	7.043
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	-	56.500	7.916	7.162
Outros	306	-	-	72.312	14.932	12.987
	<u>1.530</u>	<u>616</u>	<u>2.170</u>	<u>450.051</u>	<u>185.598</u>	<u>89.806</u>
Empréstimos para partes relacionadas - Brookfield MB (h)	-	-	-	-	13.453	12.128
Empréstimos para partes relacionadas – controladas (i)	<u>1.301.524</u>	<u>314.063</u>	<u>23.328</u>	<u>43.452</u>	<u>33.495</u>	<u>22.274</u>
	<u>1.301.524</u>	<u>314.063</u>	<u>23.328</u>	<u>43.452</u>	<u>46.948</u>	<u>34.402</u>
Total de outros ativos financeiros	<u>1.303.054</u>	<u>314.679</u>	<u>25.498</u>	<u>513.357</u>	<u>272.118</u>	<u>155.520</u>
Circulante	1.137	340	-	235.502	103.280	13.124
Não circulante	<u>1.301.917</u>	<u>314.339</u>	<u>25.498</u>	<u>277.855</u>	<u>168.838</u>	<u>142.396</u>
Total de outros ativos financeiros	<u>1.303.054</u>	<u>314.679</u>	<u>25.498</u>	<u>513.357</u>	<u>272.118</u>	<u>155.520</u>
Total de aplicações financeiras e outros ativos financeiros	<u>1.304.528</u>	<u>314.679</u>	<u>25.498</u>	<u>1.095.652</u>	<u>272.118</u>	<u>173.942</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- (a) A Sociedade e suas controladas possuem CDB - pós que rendem uma taxa efetiva média de 100,4% do CDI em 31 de dezembro de 2010 (101,4% do CDI em 1º de janeiro de 2009). O montante de aplicações financeiras restritas no consolidado refere-se aplicações financeiras em CDB-pós cuja utilização está vinculada a construção de diversos empreendimentos. A taxa de média ponderada desses títulos é de 100,6% do CDI a.a., que tem como prazo estimado para término de obra em 2011.
- (b) As operações compromissadas em debêntures possuem uma taxa de média ponderada de 100,5% do CDI.
- (c) Foram emitidas através de sua controlada Parque Cidade Incorporações S.A. na qual a controlada Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. tem uma participação de 33,33%, a quantidade de R\$ 200.000 de debêntures nominativas em duas séries, sendo a primeira série com vencimento em 1º de abril de 2011, e a segunda série resgatável mediante recebimento da venda do empreendimento. São atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida de juros de 11% a.a., na primeira série, e sem acréscimo de juros remuneratórios, para a segunda série. As mesmas poderão ser convertidas em ações de emissão da emissora, desde que integralizadas. As Debêntures foram convertidas em ações em 29 de dezembro de 2010.
- (d) Referem-se a valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de direito urbanístico adicional dentro do perímetro de uma operação urbana consorciada.
- (e) Em 30 de setembro de 2009, a Sociedade e suas controladas realizaram a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 85.437. Estes certificados tiveram como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 71.767 e outra subordinada no valor de face de R\$ 13.670 (valor atualizado de R\$ 9.250). Os certificados seniores foram vendidos a investidores e os certificados subordinados foram retidos pela Sociedade e suas controladas. A série sênior foi vendida a uma taxa de desconto de 9,15% a.a. e a série subordinada auferiu juros de 14% a.a.

Em 11 de agosto de 2010, foi finalizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 158.591. Os certificados estão lastreados em créditos imobiliários cedidos por empresas controladas da Sociedade e suas controladas, decorrentes de Instrumentos Públicos ou Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, tendo sido emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 116.975 (R\$ 75.697 referente à CCB e R\$ 41.278 referente a outros passivos, cujo valor atualizado é de R\$ 38.572) e outra subordinada no valor de R\$ 41.616 (valor atualizado de R\$ 47.531). A remuneração dos CRI sênior é de 7,70% a.a. conforme taxa definida em procedimento de bookbuilding concluído em 23 de julho de 2010, atualizado monetariamente com base na variação do IGP-M. A remuneração do CRI subordinados, por sua vez, é de 12% a.a., incidentes sobre o valor nominal não amortizado dos CRI subordinados, atualizado monetariamente pelo IGP-M.

Neste mesmo CRI, a Sociedade e suas controladas outorgaram, em caráter irrevogável e irretroatável, aos titulares de CRI, a opção de venda da sua titularidade, mediante o qual estes poderão depois de decorridos quatro anos da data de emissão, optar por vender os CRI de sua titularidade à Sociedade e suas controladas, ao passo que esta última estará obrigada a comprar os CRI dos titulares de CRI que optarem por exercer a opção de venda, pelo saldo unitário dos CRI, calculado conforme descrito no termo, à época do efetivo pagamento pelo exercício da opção de venda, atualizado pelo índice de atualização monetária e acrescido dos juros remuneratórios.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

De acordo com o OCPC01, apesar dos recebíveis terem sido cedidos, o valor equivalente a estes 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 maior do que as perdas históricas relacionadas aos recebíveis. Como contrapartida a estes ativos foram registrados passivos de mesmo valor, descrito na nota explicativa n.º 2.18.7.1.

- (f) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. Os depósitos judiciais relativos a causas fiscais são atualizados Taxa Referencial - TR e pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, conforme legislação vigente e os relativos a causas cíveis e trabalhistas são atualizados monetariamente pela TR, conforme legislação vigente.
- (g) O valor de adiantamentos para futuro aumento de capital de R\$ 387, registrado em 31 de dezembro de 2010 (R\$ 276 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 2.170 em 1.º de janeiro de 2009), refere-se a adiantamentos na parte relacionada Brascan Faria Lima SPE S.A. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 12 meses.
- (h) Créditos e débitos, decorrentes de empréstimos (contratos de mútuos), realizados com a ex-controladora da Brookfield MB, MB Investimentos, atualizados mensalmente com base na variação do IGP-M acrescidos de juros 8% a.a. De acordo com o Segundo Aditivo ao Contrato de Compra e Venda de Ações assinado em 13 de agosto de 2010, este valor foi deduzido da segunda parcela a pagar das "provisões referentes à aquisição de investimentos" (vide nota explicativa n.º 1).
- (i) Referem-se a empréstimos entre a Brookfield São Paulo e as suas controladas em conjunto onde se efetua consolidação proporcional à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda. e Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.

7. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Contas a receber de clientes			
Construções em curso (a)	2.118.748	1.117.554	645.657
Unidades concluídas (b)	918.740	588.871	538.363
Serviços medidos (c)	85.168	105.945	85.254
Ajuste a valor presente (d)	(55.633)	(29.789)	(20.981)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (e)	<u>(34.943)</u>	<u>(32.627)</u>	<u>(18.974)</u>
	<u>3.032.080</u>	<u>1.749.954</u>	<u>1.229.319</u>
Circulante	1.103.084	886.352	787.315
Não circulante	<u>1.928.996</u>	<u>863.602</u>	<u>442.004</u>
	<u>3.032.080</u>	<u>1.749.954</u>	<u>1.229.319</u>

7.1. Contas a receber de clientes

- (a) O principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), no Índice de Custo da Construção do Rio de Janeiro (ICC-RJ) ou no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- (b) As controladas da Sociedade financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes, quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.
- (c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de cooperativas habitacionais, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e medição de serviços. As contas a receber são atualizadas mensalmente com base na variação do INCC. A partir da entrega das unidades aos cooperados, as contas a receber são atualizadas pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com as cooperativas.
- (d) O efeito do ajuste a valor presente no resultado exercício findo em 31 de dezembro de 2010, é de uma redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 25.844 (redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 8.808 no exercício findo em 31 de dezembro de 2009), conforme práticas contábeis descritas acima na nota explicativa nº 2.22.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos das contas a receber de clientes sobre unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação e vendas. Totalizaram no exercício findo em 31 de dezembro de 2010 uma receita de R\$ 115.307 (31 de dezembro de 2009 – uma receita de R\$ 46.920).

A atualização monetária e os juros sobre os empréstimos obtidos exclusivamente com a entrega das contas a receber de clientes em garantia estão sendo classificados como custos de incorporação e venda imobiliária, totalizando no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, uma variação monetária devedora no valor de R\$ 1.480, e juros devedores no valor de R\$ 8.702, totalizando uma despesa de R\$ 10.182 (31 de dezembro de 2009 – uma variação monetária credora de R\$ 67.643 e juros devedores no valor de R\$ 9.694, respectivamente, totalizando uma despesa de R\$ 57.949).

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

O saldo de contas a receber possui a seguinte expectativa de recebimento:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/10	31/12/09
2010	-	960.479
2011	1.809.222	1.021.304
2012	1.421.260	533.563
2013	1.137.864	474.278
2014	595.680	350.825
Após 2014	548.303	272.687
Total de contas a receber	<u>5.512.329</u>	<u>3.613.136</u>
Receitas não reconhecidas (*)	<u>(2.480.249)</u>	<u>(1.863.182)</u>
Total de recebíveis contabilizados	<u>3.032.080</u>	<u>1.749.954</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

(*) As receitas não reconhecidas são referentes aos projetos em construção, cujos percentuais de construção não atingiram os limites definidos pela OCPC 01 (vide nota explicativa nº 2.6.1).

Não há cliente que representa mais de 5% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada porque a base de clientes é abrangente e não há relação entre os clientes.

8. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Terrenos (a)	1.166.507	1.126.317	1.376.540
Unidades em construção	1.083.072	1.437.564	864.657
Unidades construídas	<u>163.095</u>	<u>115.553</u>	<u>118.000</u>
Total	<u>2.412.674</u>	<u>2.679.434</u>	<u>2.359.197</u>
Circulante	1.362.818	1.665.749	1.255.518
Não circulante	<u>1.049.856</u>	<u>1.013.685</u>	<u>1.103.679</u>
	<u>2.412.674</u>	<u>2.679.434</u>	<u>2.359.197</u>

(a) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição, que não exceda o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida no passivo nas rubricas “contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento” que estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M e “adiantamentos de clientes”. Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período. Adicionalmente, foram alocados ao custo dos terrenos nas demonstrações financeiras consolidadas, as parcelas não amortizadas referente as mais valias:

- R\$ 305.419 em 31 de dezembro de 2010 (284.823 em 31 de dezembro de 2009 e 264.198 em 1º de janeiro de 2009) apurado na aquisição através de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., de 100% do capital social da Brookfield Urbanismo Participações Ltda., cuja denominação anterior era Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano composto por um banco de terreno que representa, aproximadamente, 5 milhões de metros quadrados de área de terreno. Durante o ano de 2010 foi vendido uma parte dessa área, correspondente a 26.590 mil metros quadrados, originando a amortização de R\$ 1.722.

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldos em 1º de janeiro de 2009	<u>264.198</u>
Ajuste a valor presente	<u>20.625</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2009	284.823
Ajuste a valor presente	22.318
Amortização	<u>(1.722)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>305.419</u>

- Foi apurada na aquisição da Brookfield MB uma mais valia de R\$ 167.365 cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do banco de terrenos da MB. Esta mais valia foi realocada para a rubrica de “estoque de imóveis a comercializar” nas demonstrações financeiras consolidadas, que é amortizada proporcionalmente a utilização do banco de terrenos e registrada nas demonstrações do resultado na rubrica de “Custos de incorporações e vendas imobiliárias”. Abaixo, é

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

apresentada a amortização ocorrida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009:

	Controladora (BR GAAP) / Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldos em 1º de janeiro de 2009	<u>164.117</u>
Amortização (a)	<u>(15.304)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2009	<u>148.813</u>
Amortização (a)	<u>(29.519)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>119.294</u>

- a) A mais valia alocada na rubrica de “estoque de imóveis a comercializar” se encontra com o mesmo reconhecimento proporcional do custo incorrido dos projetos que já se encontram em construção.

O saldo de R\$ 119.294, referente a mais valia, está registrado como R\$ 44.378 em terrenos e R\$ 74.916 em unidades em construção, no consolidado (em 31 de dezembro de 2009: R\$ 148.813, sendo R\$ 62.444 em terrenos e R\$ 86.369 em unidades em construção e em 1º de janeiro de 2009: R\$ 164.117, sendo R\$ 115.766 em terrenos e R\$ 48.351 em unidades em construção).

O ajuste a valor presente no saldo de estoque de imóveis a comercializar refere-se à parcela da contrapartida do ajuste a valor presente das obrigações por compra de imóveis, conforme descrito na nota explicativa nº. 2.22.

9. OUTROS ATIVOS

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Despesas antecipadas	<u>21.021</u>	<u>6.692</u>	<u>5.841</u>
	<u>21.021</u>	<u>6.692</u>	<u>5.841</u>
Circulante	21.021	6.682	5.832
Não circulante	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>9</u>
	<u>21.021</u>	<u>6.692</u>	<u>5.841</u>

10. INVESTIMENTOS

A seguir, são apresentados os detalhes das controladas da Sociedade no encerramento do exercício:

<u>Nome da controlada</u>	<u>Local de constituição</u>
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Rio de Janeiro
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	Goiânia
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	São Paulo
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	São Paulo
Brascan Faria Lima SPE S.A.	São Paulo

Notas Explicativas

Todas as controladas têm como atividade a incorporação imobiliária.

Sociedade investida	31 de dezembro de 2010						
	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Patrimônio líquido	Capital social	Participação e capital votante detidos - %	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	387.016	123.418	1.240.990	697.869	100	1.240.990	123.418
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.654	87.898	480.438	225.591	100	480.438	87.898
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	63.694	295.206	249.000	100	295.206	63.694
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(4)	4.667	4.337	100	4.667	(4)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	83.074	225.539	143.099	100	<u>225.539</u>	<u>83.074</u>
						<u>2.246.840</u>	<u>358.080</u>
Ágios (vide nota explicativa 12.1)						<u>437.401</u>	-
Total						<u>2.684.241</u>	<u>358.080</u>

Sociedade investida	31 de dezembro de 2009						
	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Capital social	Participação e capital votante detidos - %	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	387.016	136.984	1.150.103	644.064	100	1.150.103	136.984
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.654	84.232	422.577	225.591	100	422.577	84.232
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	14.452	231.512	249.000	100	231.512	14.452
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(75)	4.671	4.337	100	4.671	(75)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	(163)	141.718	142.353	100	<u>141.718</u>	<u>(163)</u>
						<u>1.950.581</u>	<u>235.430</u>
Ágios (vide nota explicativa 12.1)						<u>204.599</u>	-
Total						<u>2.155.180</u>	<u>235.430</u>

Sociedade investida	1º de janeiro de 2009						
	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Capital social	Participação e capital votante detidos - %	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	387.016	137.679	1.013.119	644.063	100	1.013.119	137.679
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.654	(20.469)	353.649	225.591	100	353.649	(20.469)
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	982	217.060	249.000	100	217.060	982
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(154)	4.746	4.336	100	4.746	(154)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	(39)	120.772	121.243	100	120.772	(39)
Brascan SPE SP-3 S.A.	-	(57)	-	1.000	99	-	(57)
						<u>1.709.346</u>	<u>117.942</u>
Ágios (vide nota explicativa 12.1)						<u>204.599</u>	-
Total						<u>1.913.945</u>	<u>117.942</u>

(*) Todas as ações são ordinárias.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos em controladas, apresentado nas demonstrações financeiras individuais, é como segue:

	Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Brascan Faria Lima SPE S.A.	2010	2009
Saldo inicial	1.150.103	422.577	231.512	4.671	141.718	1.950.581	1.709.346
Aumento de capital	96.766				747	97.513	21.109
Amortização de Ágio (*)		(29.519)				(29.519)	(15.304)
Resultado de equivalência patrimonial	26.652	87.898	63.694	(4)	83.074	261.314	235.430
Dividendos	(32.531)	(518)	-	-	-	(33.049)	-
Saldo final	1.240.990	480.438	295.206	4.667	225.539	2.246.840	1.950.581

(*) vide nota explicativa 8.

Nenhum investimento em controlada apresenta indicativos de perda ou redução ao valor recuperável no encerramento do exercício.

	Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Brascan Faria Lima SPE S.A.	2010	2009
Ativos circulantes	686.175	1.038.109	1.366.624	886	197.650	3.289.444	2.179.553
Ativos não circulantes	2.479.243	943.349	855.947	3.781	124.009	4.406.329	2.507.429
Passivos circulantes	470.237	617.818	563.167	2	49.557	1.700.781	1.623.267
Passivos não circulantes	1.454.197	883.202	1.364.195	(3)	46.563	3.748.154	1.668.799
Receitas brutas	1.062.684	963.955	929.971	-	431.992	3.388.602	1.875.660

11. IMOBILIZADO

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Valores contábeis de:			
Móveis e utensílios	2.819	2.574	2.418
Equipamentos	4.774	7.772	4.322
Instalações	1.727	1.726	1.992
Veículos	2.904	3.060	2.916
Edifícios	7.200	1.583	5.452
Terrenos	465	510	1.594
Estandes de vendas (a)	31.794	23.352	16.501
Outros	582	134	501
	<u>52.265</u>	<u>40.711</u>	<u>35.696</u>

- (a) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

Custo	Consolidado (IFRS e BR GAAP)								
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Instalações	Veículos	Edifícios	Terrenos	Estandes de vendas	Outros	Total
Saldo em 01/01/09	3.991	11.004	2.316	3.826	5.773	1.594	26.148	524	55.176
Adições / Baixa	405	3.778	(129)	864	(3.784)	(1.084)	20.759	11	20.820
Saldo em 31/12/09	4.396	14.782	2.187	4.690	1.989	510	46.907	535	75.996
Adições / Baixas	645	606	467	811	5.816	(45)	26.043	1.266	35.609
Saldo em 31/12/10	<u>5.041</u>	<u>15.388</u>	<u>2.654</u>	<u>5.501</u>	<u>7.805</u>	<u>465</u>	<u>72.950</u>	<u>1.801</u>	<u>111.605</u>

Notas Explicativas
 Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Depreciação acumulada e redução ao valor recuperável	Consolidado (IFRS e BR GAAP)							Total
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Instalações	Veículos	Edifícios	Estandes de vendas	Outros	
Saldo em 01/01/09	(1.573)	(6.682)	(324)	(910)	(321)	(9.647)	(23)	(19.480)
Despesas de depreciação /								
Baixa	(249)	(328)	(137)	(720)	(85)	(13.908)	(478)	(15.905)
Outros	-	-	-	-	-	-	100	100
Saldo em 31/12/09	<u>(1.822)</u>	<u>(7.010)</u>	<u>(461)</u>	<u>(1.630)</u>	<u>(406)</u>	<u>(23.555)</u>	<u>(401)</u>	<u>(35.285)</u>
Despesas de depreciação	(400)	(3.604)	(466)	(967)	(199)	(17.601)	(818)	(24.055)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/10	<u>(2.222)</u>	<u>(10.614)</u>	<u>(927)</u>	<u>(2.597)</u>	<u>(605)</u>	<u>(41.156)</u>	<u>(1.219)</u>	<u>(59.340)</u>

Em 31 de dezembro de 2010, o valor de depreciação do imobilizado no resultado representava R\$ 24.055 (R\$ 15.905 em 31 de dezembro de 2009). Desse saldo, R\$ 17.601 são despesas com estandes de vendas e, conforme determinado pelo OCPC 01, é contabilizado na rubrica de despesas com marketing e vendas (R\$ 13.908 em 31 de dezembro de 2009) e R\$ 6.454 são despesas com depreciação dos outros custos do imobilizado (R\$ 1.997 em 31 de dezembro de 2009).

11.1. Perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas no exercício

Nenhum item do imobilizado apresenta problemas de recuperação ou redução ao valor recuperável no encerramento do exercício.

As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada destes itens (entre 20% e 50% a.a.).

12. INTANGÍVEL

Valores contábeis de:	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Ágio	-	-	-	437.401	204.599	204.599
Software (a)	1.812	550	-	45.113	10.553	1.932
Outros	-	-	=	1.942	820	-
	<u>1.812</u>	<u>550</u>	=	<u>484.456</u>	<u>215.972</u>	<u>206.531</u>

(a) Referem-se, aos gastos incorridos com projetos em desenvolvimento e implementação de novos softwares.

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/10	31/12/09
Saldo no início do exercício	215.972	206.531
Aquisição	35.971	9.441
Acréscimo referente a Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	232.802	-
Alienação / Baixa	(289)	-
Saldo no fim do exercício	<u>484.456</u>	<u>215.972</u>

12.1. Alocação do ágio às unidades geradoras de caixa

O ágio foi alocado, para fins de teste de redução ao valor recuperável, para a seguinte unidade geradora de caixa:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009
Unidade de negócios São Paulo	204.599	204.599
Unidade de negócios Centro Oeste	232.802	-
	<u>437.401</u>	<u>204.599</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Os detalhes referentes aos ágios mencionados acima estão descritos na nota explicativa nº 1.

O ágio com a fundamentação econômica de rentabilidade futura é composto basicamente pelo benefício das sinergias esperadas pela combinação das operações da adquirida com a adquirente, considerando que o objetivo da Sociedade na aquisição de empresas é seu crescimento na atividade de incorporação e vendas imobiliárias no mercado brasileiro.

Unidade de Negócios São Paulo e Centro-Oeste

O valor recuperável destas unidades geradoras de caixa é determinado com base no cálculo do valor em uso utilizando as projeções dos fluxos de caixa com base em orçamento financeiro.

As principais premissas utilizadas na apuração do valor em uso da unidade geradora de caixa são as seguintes:

Participação no mercado orçada	A participação de mercado utilizada nas projeções refletem o histórico de participação da Sociedade, a sua capacidade de crescimento, a expectativa de crescimento destes mercados, assim como, a quantidade de projetos já em desenvolvimento pela empresa. A Administração acredita que o crescimento anual planejado da participação de mercado para os próximos cinco anos é razoavelmente alcançável.
Margem bruta orçada	As margens brutas utilizadas refletem o portfólio de produtos em desenvolvimento, os resultados obtidos no passado, assim como a expectativa da Sociedade com relação à rentabilidade de seus projetos futuros.
Taxa de crescimento	Os fluxos de caixa posteriores ao período de 5 anos foram extrapolados a uma taxa de crescimento anual constante compatível com o nível de crescimento esperado do mercado nacional.
Taxa média de custo de capital	A taxa média anual de custo de capital real utilizada nessas projeções, antes dos efeitos dos impostos, foi de 12,6%.

Em 12 de julho, a Sociedade e suas controladas iniciaram a utilização do novo sistema de gestão corporativa integrado (SAP). A Administração avaliou a vida útil do referido ativo intangível como definida e, desta forma, o mesmo deverá ser amortizado em 10 anos utilizando-se a forma linear de amortização. O método de amortização a ser utilizado tende refletir o padrão de consumo pela Sociedade e suas controladas dos benefícios econômicos futuros.

De acordo com o CPC 04 - parágrafo 97, a amortização deve ser iniciada a partir do momento em que o ativo estiver disponível para uso, ou seja, quando se encontrar no local e nas condições necessárias para que possa funcionar da maneira pretendida pela Administração. Assim, baseado nesta fundamentação, a Administração considera que o software estará pronto para amortização a partir de 2011.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas
13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Empréstimos de:						
Partes relacionadas (e) (ver nota explicativa nº 30)	111.756	47.885	299.999	-	-	95.626
	<u>111.756</u>	<u>47.885</u>	<u>299.999</u>	-	-	<u>95.626</u>
Garantidos - ao custo amortizado	-	-	-	-	-	-
Empréstimos de construção (a)	-	-	-	657.867	386.668	255.942
Empréstimos de capital de giro (b)	212.456	-	-	742.133	553.083	548.541
Debêntures (c)	499.422	104.443	-	556.211	180.003	74.910
Empréstimo com garantia de recebíveis (d)	-	-	-	40.746	61.313	105.413
Total de empréstimos com terceiros	711.878	104.443	-	1.996.957	1.181.067	984.806
Empréstimos de:						
Partes relacionadas (e) (ver nota explicativa nº 30)	111.756	47.885	299.999	-	-	95.626
	<u>823.634</u>	<u>152.328</u>	<u>299.999</u>	<u>1.996.957</u>	<u>1.181.067</u>	<u>1.080.432</u>
Circulante	130.005	-	45.395	554.105	483.897	499.799
Não circulante	693.629	152.328	254.604	1.442.852	697.170	580.633
	<u>823.634</u>	<u>152.328</u>	<u>299.999</u>	<u>1.996.957</u>	<u>1.181.067</u>	<u>1.080.432</u>

13.1. Resumo das características dos empréstimos

- (a) Os empréstimos de construção referem-se a financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 9,0% a.a. a 13,0% a.a. (9,0% a 13,0% a.a. em 31 de dezembro de 2009 e 10,5% a 12,0% em 1º de janeiro de 2009) com taxa efetiva média de 10,5% + TR (10,6% em 31 de dezembro de 2009 e 11,1% em 1º de janeiro de 2009). Em 31 de dezembro de 2010, os empréstimos possuem vencimentos até 2016 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- (b) Os empréstimos de giro são atualizados principalmente pelo CDI mais taxas de juros entre 0,7% a.a. e 4,2% a.a. (0,7% a.a. e 18,2% a.a. em 31 de dezembro de 2009 e 0,7% a.a. e 14,0% em 1º de janeiro de 2009). A taxa efetiva média desses empréstimos é equivalente a 2,0% a.a. + CDI (4,0% a.a. em 31 de dezembro de 2009 e 5,9% a.a. em 1º de janeiro de 2009). Este saldo é composto também por empréstimos com as seguintes características: TR + 11,0% a.a., IGP-M + 6,0% a.a. a 8,5% a.a. (TR + 13% a.a., IPCA + 10,75% a.a. + IGP-M + 7,2% a.a. em 31 de dezembro de 2009). Em 31 de dezembro de 2010, esses empréstimos possuem vencimentos até 2019 e são garantidos por notas promissórias.

Em 11 de agosto de 2010, foi finalizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 158.591. Os certificados estão lastreados em créditos imobiliários cedidos por empresas controladas da Sociedade, decorrentes de Instrumentos Públicos ou Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, tendo sido emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 116.975 (R\$ 75.697 referente à CCB, classificado como empréstimo de giro e R\$ 41.278 referente a outros passivos, cujo valor presente é de R\$ 43.915) e outra subordinada no valor de R\$ 41.616 (valor presente de R\$ 44.695) – ver nota explicativa nº 2.18.7.1.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- (c) Em 31 de dezembro de 2010, o valor de R\$ 56.789 (R\$ 75.555 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 74.910 em 1º de janeiro de 2009) do saldo total de debêntures refere-se a uma emissão de 7.500 debêntures simples pela subsidiária Brookfield São Paulo, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R\$ 10 perfazendo um total de R\$ 75.000 e captados em 1º de junho 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 1º de setembro de 2009, a Sociedade emitiu 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\$ 100.000. As debêntures tem prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 1º de setembro de 2013. Estas debêntures tem seu valor nominal unitário atualizado a partir da data de emissão pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um spread de 10,25% a.a. Em 31 de dezembro de 2010, o saldo desta debênture é de R\$ 110.229 (R\$ 104.443 em 31 de dezembro de 2009). A debênture foi subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. Os recursos obtidos por meio desta emissão são utilizados para formação de capital de giro da Sociedade.

Em 1º de dezembro de 2009, a Sociedade aprovou registro de distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis em ações em duas séries, perfazendo o montante total de R\$ 300.000. Foram exercidas as opções para distribuição (i) de um lote suplementar de, aproximadamente, 2% do total das debêntures inicialmente ofertadas, ou seja, equivalente a 606 debêntures; e (ii) de um lote adicional de 20% do total das debêntures inicialmente ofertadas, ou seja, equivalente a 6.000 debêntures, sendo então subscritas e integralizadas 36.606 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 10 na data de emissão, em, 15 de janeiro de 2010, da 2ª emissão pública, perfazendo o montante total de R\$ 366.060. A emissão foi aprovada em reunião de Conselho de Administração realizada em 18 de novembro de 2009 e possuem data de liquidação de 15 de janeiro de 2014 na primeira série e 15 de janeiro de 2016 na segunda série. Em 31 de dezembro de 2010, o saldo desta debênture é de R\$ 389.193 (R\$ 366.060 em 31 de dezembro de 2009).

- (d) Os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber de clientes no montante de R\$ 40.746 em 31 de dezembro de 2010 (67.400 em 31 de dezembro de 2009 e 116.000 em 1º de janeiro de 2009). Em 31 de dezembro de 2010, esses empréstimos são atualizados principalmente pela variação do IGP-M mais taxa de juros de 10,9% a.a. a 11,8% a.a. (4,9% a.a. em 31 de dezembro de 2009 e 10,0% a.a. em 1º de janeiro de 2009), resultando em uma taxa de juros ponderada de 11,4% a.a. mais IGP-M (11,3% a.a. em 31 de dezembro de 2009 e 11,8% a.a. em 1º de janeiro de 2009). Este saldo é composto ainda por outras características: atualização de CDI mais taxas de juros de 11,4% a.a. (11,3% em 31 de dezembro de 2009 e 11,8% em 1º de janeiro de 2009). Em 31 de dezembro de 2010, esses empréstimos possuem vencimentos até 2016.

Notas Explicativas

- (e) Referem-se a empréstimos com Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. efetuados por ocasião da reorganização societária da Sociedade ocorrida em 22 de outubro de 2008.

Os vencimentos dos empréstimos, em 31 de dezembro de 2010, são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
2011	130.005	554.105
2012	75.727	607.298
2013	220.546	347.670
2014	171.145	228.434
Após 2014	<u>226.211</u>	<u>259.450</u>
Total	<u>823.634</u>	<u>1.996.957</u>

13.2. Resumo das cláusulas dos empréstimos

A Sociedade e suas controladas possuem empréstimos em que determinados índices devem ser observados, sendo os principais:

- Empréstimo de giro no valor de R\$ 150.000 com o Banco HSBC em que dois índices devem ser observados:
 - (i) a dívida líquida consolidada da Sociedade e suas controladas não pode ser superior a 3.5 vezes o EBITDA consolidado dos últimos 12 meses.
 - (ii) a relação entre a dívida líquida consolidada e o patrimônio líquido da Sociedade e suas controladas não poderá ser superior à relação 70/30.

A dívida líquida consolidada é definida como (a) o saldo consolidado de empréstimos menos (b) o total de caixa mais aplicações financeiras menos (c) o total de contas a receber de clientes cujas unidades estão prontas e entregues.

- As debêntures emitidas pela subsidiária Brookfield São Paulo possuem diversas cláusulas de vencimento antecipado, mas não existem cláusulas em que índices financeiros devem ser observados.
- As debêntures emitidas pela Brookfield Incorporações possuem hipóteses usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de índices financeiros apurados e revisados trimestralmente pelo agente fiduciário, calculados com base nas informações trimestrais consolidadas e informações complementares, incluindo informações referentes a recebíveis, dívida líquida e patrimônio líquido. A não manutenção dos índices financeiros em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado da debênture, desde que ocorra o reenquadramento nos 3 trimestres imediatamente seguintes; caso seja apurado novo desenquadramento nesse período subsequente no mesmo índice financeiro ou em outro índice qualquer, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático da debênture.

Em 31 de dezembro de 2010, não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado do empréstimo descrito acima ou das debêntures emitidas pela Sociedade ou pela Brookfield São Paulo.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas
14. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Contas a pagar a fornecedores (a)	-	-	-	71.413	86.595	26.754
Contas a pagar por aquisição de imóveis em desenvolvimento (c)	-	-	-	674.721	666.939	633.731
Pagamentos baseados em ações líquidáveis em caixa (vide nota explicativa nº 3.2.8).	12.361	9.250	2.237	12.361	9.250	2.237
Contas a pagar referente a aquisição de investimentos (b)	375.464	148.945	140.699	392.016	162.332	160.720
Obrigações trabalhistas	-	-	-	48.455	15.891	22.635
Outras	-	-	-	32.779	-	793
	<u>387.825</u>	<u>158.195</u>	<u>142.936</u>	<u>1.231.745</u>	<u>941.007</u>	<u>846.870</u>
Circulante	387.825	9.250	2.237	864.116	360.763	255.696
Não circulante	-	148.945	140.699	367.629	580.244	591.174
	<u>387.825</u>	<u>158.195</u>	<u>142.936</u>	<u>1.231.745</u>	<u>941.007</u>	<u>846.870</u>

(a) As contas a pagar são as obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à produção das unidades dos projetos.

(b) A contas a pagar referente a aquisição de investimentos se refere principalmente pela compra da empresa Brookfield MB Empreendimentos imobiliários. (Vide nota explicativa I)

(c) Contas a pagar por aquisição de imóveis são compostas como segue:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Tamboré (a)	169.554	195.748	220.773
Vila Alpes	43.615	62.292	-
Veiga de Almeida	53.714	53.484	51.894
Jardins do Cerrado	-	50.247	-
Catu	33.390	50.037	50.037
Sítio do Tunga	-	31.940	31.940
Gávea Green	33.864	31.922	34.554
Pirelli	17.356	-	-
Cajamar	-	29.448	4.444
Hotel Cadoro	19.411	-	-
Giroflex	15.055	18.157	19.070
Ecia	-	-	17.714
Estudo Sepetiba	-	-	15.868
Faria Lima	-	-	15.625
Penthouse Tambore	11.621	13.698	-
Terrara	8.540	13.530	-
Campo Grande	-	12.854	18.675
Nadir Figueiredo	22.986	12.525	-
Espólio Dutra Vaz	18.274	11.991	-
Zogbi Campinas Fase I	26.900	-	-
Residencial Jardim do Éden	14.694	-	-
Vitalité – Bloco A	10.124	-	-
Outros (b)	<u>175.623</u>	<u>79.066</u>	<u>153.137</u>
Total	<u>674.721</u>	<u>666.939</u>	<u>633.731</u>

Contas a pagar por aquisição de imóveis são, em sua maioria, atualizadas pela variação do índice nacional de custo de construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda. Os próprios terrenos são parte da garantia. Do total acima, R\$ 200.813 em 31 de dezembro de 2010 (R\$ 140.550 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 133.994 em 1º de janeiro de 2009) referem-se a obrigações oriundas de contratos de permuta financeira.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- (a) Em conformidade com a deliberação aprovada na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2007, a Sociedade concluiu em 31 de janeiro de 2008, a aquisição através de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo valor de R\$ 288.876, de 100% do capital social da Brookfield Urbanismo Participações Ltda. (anteriormente denominada Brascan Tamboré Holding Participações Ltda.), sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de metros quadrados de área de terreno. Em 26 de janeiro de 2009, a Sociedade concluiu um aditamento de reescalonamento dos pagamentos e o valor será pago em 9 parcelas semestrais. Até 31 de dezembro de 2010, a Sociedade pagou três destas parcelas, e com isto o saldo, líquido de ajuste a valor presente, monta o valor de R\$ 169.554 (R\$ 195.748 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 220.773 em 1º de janeiro de 2009).
- (b) O efeito dos ajustes a valor presente no passivo em 31 de dezembro de 2010 é de R\$ 14.395 (R\$ 11.999 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 7.498 em 1º de janeiro de 2009), conforme práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2.22.

Em 31 de dezembro de 2010, o valor R\$ 175.623 (R\$ 79.066 em 31 de dezembro de 2009) compõe o total de contas a pagar referente à aquisição de trinta e três terrenos (vinte e seis terrenos em 31 de dezembro de 2009) com área total de 848.813 metros quadrados (7.250.858 em 31 de dezembro de 2009) e potencial de desenvolvimento de 523.732 metros quadrados (2.566.673 em 31 de dezembro de 2009).

15. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Recebimentos de clientes	145.308	56.248	64.527
Obrigações por permutas (a)	<u>409.806</u>	<u>575.129</u>	<u>462.385</u>
	<u>555.114</u>	<u>631.377</u>	<u>526.912</u>
Circulante	374.556	143.028	97.753
Não circulante	<u>180.558</u>	<u>488.349</u>	<u>429.159</u>
	<u>555.114</u>	<u>631.377</u>	<u>526.912</u>

Adiantamentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de unidades a serem construídas, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

- (a) As obrigações por permutas da Sociedade e de suas controladas são compostas da seguinte forma:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Faria Lima	22.508	76.577	76.577
Copaíba	63.903	82.832	-
Sítio do Tunga	62.666	62.666	62.666
Brookfield Place	46.255	-	-
Global – Novo Horizonte	-	37.744	37.744
Parque Amazonas	9.299	23.005	23.005
Águas Claras	-	21.755	-
Conselheiro Brotero	14.120	21.621	-
Casa Fibrá	-	20.829	-
Jardim Goiás	-	20.555	20.555
Goiânia	-	19.395	19.982
CEF	-	16.660	25.326

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Av. 85	14.068	14.068	14.068
Parque Imperial	-	12.825	16.014
Três praias	-	-	48.370
Hotel Cadoro	13.350	-	-
Oasis – Raposo	10.442	-	-
Catu	14.591	-	-
Água Verde	11.235	-	-
MB Engenharia SPE 023 S.A	31.501	-	-
BR Towers Bloco A	20.555	-	-
Outras	<u>75.313</u>	<u>144.597</u>	<u>118.078</u>
	<u>409.806</u>	<u>575.129</u>	<u>462.385</u>

O valor de R\$ 75.313 (R\$ 144.597 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 118.078 em 1º de janeiro de 2009) compõe o saldo de obrigações por permutas referente a aquisição de trinta e um (vinte e quatro terrenos em 31 de dezembro de 2009).

16. OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Obrigações referentes a operações de securitização (a)	-	-	-	337.926	71.767	-
Obrigações de entrega de contas a receber (b)	-	-	-	-	-	18.262
Contas a pagar referente a aquisição da Brookfield São Paulo	2.096	2.096	10.491	-	-	8.395
Debêntures Parque Cidade	-	-	-	-	-	33.437
Outros	<u>1.918</u>	<u>2.168</u>	<u>373</u>	<u>167.795</u>	<u>21.965</u>	<u>19.419</u>
	<u>4.014</u>	<u>4.264</u>	<u>10.864</u>	<u>505.721</u>	<u>93.732</u>	<u>79.513</u>
Circulante	4.014	4.264	10.803	211.297	47.243	30.751
Não circulante	-	-	<u>61</u>	<u>294.424</u>	<u>46.489</u>	<u>48.762</u>
	<u>4.014</u>	<u>4.264</u>	<u>10.864</u>	<u>505.721</u>	<u>93.732</u>	<u>79.513</u>

(a) Vide nota explicativa nº 6 – “Outros ativos financeiros”.

(b) Refere-se ao saldo de contas a receber, que se encontra registrado em sua totalidade na Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A, referente à venda do projeto Terrara, que deve ser repassado para a Tiner Empreendimentos e Participações S.A., parceiro que detém 50% do projeto.

17. PROVISÕES

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Provisões relacionadas a processos judiciais e obrigações legais (a)	60.690	58.512	70.113
Provisão de garantia	<u>12.701</u>	<u>5.832</u>	<u>2.300</u>
	<u>73.391</u>	<u>64.344</u>	<u>72.413</u>
Circulante	4.404	2.800	-
Não circulante	<u>68.987</u>	<u>61.544</u>	<u>72.413</u>
	<u>73.391</u>	<u>64.344</u>	<u>72.413</u>

(a) A Sociedade e suas controladas constituíram provisões para contingências levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como de perdas prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja Sociedade e suas controladas estão questionando a sua legalidade. Em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade e suas controladas têm obrigações legais no valor de R\$ 38.561 (R\$ 35.807 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 52.912 em 1º de janeiro de 2009) para as discussões judiciais a respeito da Contribuição para o programa de integração social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e provisões no valor de R\$ 22.129 (R\$ 22.705 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 17.201 em 1º de janeiro de 2009) para outros processos judiciais de naturezas cíveis, tributárias e trabalhistas.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2010, a movimentação relacionada às provisões para contingências e obrigações legais é a seguinte:

Provisão para contingências e obrigações legais	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Cível	Tributária	Trabalhista	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2010	2.744	52.578	3.190	58.512
Provisões adicionais reconhecidas	745	4.361	3.311	8.417
Reduções decorrentes de pagamentos/outras renúncias de benefícios econômicos futuros	(2.232)	(4.645)	(852)	(7.729)
Atualização monetária e juros	7	239	1.244	1.490
Saldo em 31 de dezembro de 2010	<u>1.264</u>	<u>52.533</u>	<u>6.893</u>	<u>60.690</u>

A Sociedade e suas controladas possuem os seguintes valores estimados de ações judiciais possíveis e prováveis, segregadas segundo a sua natureza e probabilidade de perda:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	31/12/10		31/12/09	
	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis
Cível	1.264	6.678	2.744	1.014
Tributária	52.533	41.934	52.578	38.991
Trabalhista	<u>6.893</u>	<u>16.762</u>	<u>3.190</u>	<u>13.463</u>
Total	<u>60.690</u>	<u>65.374</u>	<u>58.512</u>	<u>53.468</u>

Processos Tributários

Em relação à ação judicial que discute a cobrança da COFINS incidente a partir de fevereiro de 1999 sobre a receita bruta de venda de bens imóveis, obtivemos liminar suspendendo a exigibilidade do tributo, mas as decisões de 1ª e 2ª instâncias foram desfavoráveis. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais do tributo referentes à COFINS até outubro de 2002. Aguardamos exame de admissibilidade do recurso especial e do recurso extraordinário. Em 31 de dezembro de 2010, a causa se encontra integralmente provisionada e com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 32.169 (R\$ 29.873 em 31 de dezembro de 2009).

Quanto à ação judicial que discute a cobrança do PIS a partir do mês de competência de julho de 1999, sobre a receita de venda de bens imóveis, obtivemos decisão de 1ª instância parcialmente favorável e decisão de 2ª instância desfavorável. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais referentes ao PIS até outubro de 2002. Aguardamos decisão do Supremo Tribunal Federal. Em 31 de dezembro de 2010, a causa se encontra integralmente provisionada e com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 6.391 (R\$ 5.935 em 31 de dezembro de 2009).

Em junho de 2009, a Sociedade e suas controladas tomaram conhecimento de 2 autos de infração referente à PIS e COFINS referentes ao período base de 2004 e 2005. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, em 31 de dezembro de 2010, a parcela referente à perda possível totaliza R\$ 41.934 (R\$ 38.991 em 31 de dezembro de 2009). Em 31 de dezembro de 2010, os valores de perda provável estão contabilizados como contas a pagar em função da decisão da Administração de aderir ao programa do Programa de Recuperação Fiscal - REFIS (conforme lei nº. 11.941/09), no montante de R\$ 3.033 (R\$ 2.416 em 31 de dezembro de).

Possuímos ainda uma autuação fiscal da Receita Federal do Brasil referente à cobrança do Imposto sobre Operações Financeiras - IOF relativa dos contratos de mútuo da Sociedade e suas controladas com partes relacionadas, considerada com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 1.000 (R\$ 1.000 em 31 de dezembro de 2009 e 1.000 em 1º de janeiro de 2009, referente a duas autuações fiscais), o qual se encontra provisionado.

Em 30 de novembro de 2009, as controladas Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. aderiram ao programa de pagamento e parcelamento de débitos junto à Receita Federal do Brasil e a Procuradoria - Geral da Fazenda Nacional, no chamado "REFIS da crise" (Lei nº 11.941/09).

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A controlada Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. optou pelo pagamento à vista em novembro de 2009, de débitos fiscais no montante de R\$ 4.627, sendo R\$ 1.692 pela redução de multa e juros, R\$ 1.093 pela utilização de prejuízo fiscal, e R\$ 1.842 através de desembolso de caixa.

As controladas Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., e Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. optaram pelo parcelamento de débitos fiscais em 30 parcelas no montante de R\$ 36.731 (sendo R\$ 20.822 e R\$ 15.910, respectivamente), com o benefício do REFIS os valores passam para R\$ 18.822 (sendo R\$ 9.374 e R\$ 9.448, respectivamente) e estão contabilizadas na linha de "Tributos a pagar correntes" (R\$ 27.146 na linha de "outros passivos" em 31 de dezembro de 2009). Assim sendo, desconsiderando a atualização pela taxa Selic, no montante de R\$ 582, obtivemos um impacto positivo de R\$ 7.742 correspondente aos ajustes com reversão das contingências no resultado de 2010.

O saldo a pagar do parcelamento é corrigido mensalmente pela variação da taxa Selic e não há bens dados em garantia para o referido parcelamento. As Controladas que optaram em pagar seus débitos parcelados, o farão no prazo máximo de até 30 meses.

Processos Trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos subsidiariamente e, em alguns casos, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviço contratadas por nós. Adotamos então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da exclusão da Sociedade e suas controladas do polo passivo.

Processos Cíveis

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

Causas Inestimáveis

A Sociedade e suas controladas possuem aproximadamente 305 ações judiciais de natureza cível, sobretudo relacionadas a danos morais, danos materiais e lucros cessantes, cuja expectativa de perda foi considerada provável pelos seus consultores legais independentes. Os montantes esperados de desembolso não puderam, no entanto, ser razoavelmente estimados, considerando-se, sobretudo, o estágio inicial dos processos e/ou a ausência de jurisprudência sobre o objeto dos referidos processos; dessa forma, a correspondente provisão para contingências não pode ser contabilizada. À medida que novas informações forem disponibilizadas e os montantes envolvidos puderem ser razoavelmente estimados, a correspondente provisão para contingências, se alguma, será contabilizada.

- (b) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Sociedade e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração, a qual considera o valor presente das saídas de benefícios econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Sociedade e suas controladas de prestação de garantia prevista na legislação comercial local. A estimativa foi feita com base em tendências históricas de garantias

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

e pode variar em consequência do uso de novos materiais, processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas.

18. CAPITAL SOCIAL
a) Capital autorizado

Em 29 de setembro de 2009, a Sociedade aprovou em sua assembleia geral extraordinária a alteração de seu estatuto social, autorizando o Conselho de Administração a aumentar seu capital social, até atingir o total de 500.000.000 de ações.

b) Capital subscrito

O capital social da Sociedade, em 31 de dezembro de 2010, é de R\$ 1.958.312 (R\$ 1.947.498 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 1.199.790 em 1º de janeiro de 2009) dividido em 438.140.215 ações ordinárias (438.140.215 em 31 de dezembro de 2009 e 262.006.474 em 1º de janeiro de 2009), todas nominativas, sem valor nominal e totalmente integralizadas.

	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Capital social	1.962.490	1.962.490	1.199.790
Gastos com emissão de ações	<u>(14.992)</u>	<u>(14.992)</u>	<u>-</u>
	<u>1.947.498</u>	<u>1.947.498</u>	<u>1.199.790</u>

O capital emitido inclui :

Acionistas	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)					
	31/12/10		31/12/09		01/01/09	
	Percentual de participação	Quantidade de ações	Percentual de participação	Quantidade de ações	Percentual de participação	Quantidade de ações
Brookfield Brasil Ltda.	42,60	186.651.372	42,60	186.651.372	42,28	110.778.464
Ex-controladores da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	6,09	26.693.060	9,13	40.023.079	15,10	39.568.863
Alliance Bernstein L.P. (i)	5,53	24.238.400	-	-	-	-
Sloane Robinson LLP (ii)	-	-	-	-	6,72	17.612.700
Membros do Conselho de Administração	0,01	2.508	0,03	141.881	0,04	100.542
Ações em tesouraria (iii)	0,90	3.945.472	1,02	4.464.863	4,20	10.998.959
Outros acionistas	<u>44,87</u>	<u>196.609.403</u>	<u>47,22</u>	<u>206.859.020</u>	<u>31,66</u>	<u>82.946.946</u>
Total de ações emitidas	<u>100,00</u>	<u>438.140.215</u>	<u>100,00</u>	<u>438.140.215</u>	<u>100,00</u>	<u>262.006.474</u>

- i. Total de ações de propriedade da Alliance Bernstein L.P., de acordo com o informado pela Sociedade em comunicado ao mercado publicado em 30 de setembro de 2010.
- ii. Total de ações de propriedade da Sloane Robinson LLP, de acordo com o informado pela Sociedade no fato relevante publicado em 15 de junho de 2007. Em 19 de fevereiro de 2009, a Sloane Robinson LLP alienou em nome de alguns de seus clientes, na qualidade de gestora de investimentos, 348.000 ações ordinárias de emissão da Sociedade, de forma que a sua participação diminuiu para 13.018.100 ações ordinárias, representando aproximadamente 4,97% do total de ações ordinárias de emissão da Sociedade e com isso passando a compor a base de outros acionistas da Sociedade.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

iii. As ações em tesouraria são demonstradas conforme abaixo:

Ações em tesouraria	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Programa de recompra de ações – 17 de abril de 2008	6.061.300	6.061.300	5.444.000
Exercício do direito de retirada dos ex-acionistas da Company	-	-	5.554.959
Ações canceladas em 13 de abril de 2009	(1.061.300)	(1.061.300)	-
Programa de recompra de ações – 30 de abril de 2009	89.400	89.400	-
Ações exercidas durante o ano de 2009	(624.537)	(624.537)	-
Programa de recompra de ações – 11 de maio de 2010	167.100	-	-
Ações exercidas durante o ano de 2010	(686.491)	-	-
Total de ações em tesouraria	<u>3.945.472</u>	<u>4.464.863</u>	<u>10.998.959</u>

18.1 Ações ordinárias totalmente integralizadas

As ações ordinárias totalmente integralizadas dão direito a um voto por ação e a dividendos.

18.2. Aumento de capital

Em reunião realizada no dia 15 de janeiro de 2009, o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento do capital social da Sociedade, dentro do limite do capital autorizado, por meio de subscrição privada, no valor de R\$ 200.000, realizado mediante a emissão de 100.000.000 de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, idênticas às ações já existentes, as quais foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

O preço de emissão das novas ações foi fixado em R\$ 2,00 por ação ordinária, com base na média ponderada por volume de negociação das cotações de fechamento das ações de emissão da Sociedade nos últimos trinta pregões na Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – Bovespa, no período de 28 de novembro de 2008 até 14 de janeiro de 2009, inclusive, e com deságio de 12% sobre este valor.

Em 20 de outubro de 2009, a Sociedade finalizou oferta de distribuição pública primária de 70.000.000 de ações ordinárias de sua emissão e de uma distribuição pública secundária de 15.000.000 de ações ordinárias de sua emissão e de propriedade dos executivos signatários do acordo de acionistas, na forma prevista na Instrução CVM nº 471/2008. Nesta mesma data, a Sociedade homologou o aumento de capital social mediante a emissão de 70.000.000 de ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Sociedade, ao preço de emissão de R\$ 6,80 por ação. Em consequência do aumento homologado, o capital social da Sociedade passou de R\$ 1.399.790 para R\$ 1.875.791, dividido em 425.390.215 ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal.

Em 10 de novembro de 2009, a Sociedade aprovou aumento de capital social mediante a emissão de 12.750.000 ações ordinárias escriturais, nominativa, sem valor nominal, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Sociedade, ao preço de emissão de R\$ 6,80 por ação. Em consequência do aumento ora homologado, o capital social da Sociedade passou de R\$ 1.875.791 para R\$ 1.962.490, dividido em 438.140.215 ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal.

O encerramento da oferta foi anunciado no dia 12 de novembro de 2009, com a distribuição de 97.750.000 ações ordinárias, ao preço acima descrito por ação ordinária, totalizando R\$ 664.700, sendo: (i) 82.750.000 ações ordinárias emitidas pela Sociedade, perfazendo o total de R\$ 562.700; e (ii) 15.000.000 milhões ações ordinárias de emissão da Sociedade e de titularidade dos acionistas vendedores, perfazendo o total de R\$ 102.000. Com o encerramento desta operação a Sociedade recebeu recursos líquidos no montante de R\$ 539.985, já

65

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

deduzidos os custos com a emissão de R\$ 22.715. Conforme CPC 08 o montante gasto no processo de emissão de ações deve ser registrado em conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos dos eventuais efeitos fiscais. Sendo assim, o valor de R\$ 14.992 foi registrado na conta de gastos com emissão de ações, e o efeito fiscal de imposto de renda e contribuição social no valor de R\$ 7.723 foi registrado no ativo na rubrica de “Imposto de renda e contribuição social diferidos”.

18.3 Recompra de ações

Em reunião realizada em 13 de abril de 2009, foi aprovado o encerramento do 1º programa de recompra de ações da Sociedade, durante o qual foram adquiridas 6.061.300 ações ordinárias de emissão da Sociedade.

Durante o 2º programa de recompra de ações da Sociedade que teve início em 30 de abril de 2009 e encerrou-se em 30 de abril de 2010, foram adquiridas 89.400 ações ordinárias de emissão da Sociedade.

19. RESERVAS

19.1 Reservas de capital

A Sociedade registrou em seu patrimônio líquido, na rubrica “Reservas de capital”, o montante de R\$ 10.814 referente às opções outorgadas reconhecidas. Em 31 de dezembro de 2010, foram reconhecidas R\$ 8.449 (R\$ 2.365 em 31 de dezembro de 2009). As opções classificadas em reserva de capital podem ser exercidas somente através do pagamento em ações de emissão da Sociedade.

19.1.1. Opção de compra concedida pelo plano de opção de compra de ações para os empregados

Em 31 de dezembro de 2010, executivos e funcionários detinham aproximadamente 17.413.080 opções de compra de ações ordinárias da Sociedade. Em 31 de dezembro de 2009, executivos e funcionários seniores detinham 13.544.130 opções de compra de ações ordinárias da Sociedade.

Opções de compra concedidas no âmbito do plano de opções de compra de ações para os empregados não dão direito a voto nem a dividendos. Mais detalhes sobre o plano de opção de compra de ações para funcionários estão descritos na nota explicativa nº 29.1 destas demonstrações financeiras.

19.1.2. Reserva de benefícios a empregados liquidados com instrumentos de patrimônio

A reserva de benefícios a empregados liquidados com instrumentos de patrimônio tem como origem a outorga de opções de compra de ações de acordo com o respectivo plano concedido para os empregados. Mais informações sobre pagamentos baseados em ações a empregados estão descritas na nota explicativa nº 29.1.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas
19.2 Reservas e ajustes de avaliação patrimonial (líquidos do imposto de renda e contribuição social)

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 valores atribuídos a elementos do ativo e do passivo, em decorrência da sua avaliação a valor justo, nos casos previstos nesta Lei ou, em normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, com base na competência conferida pelo § 3º do art. 177.

Foi classificada nesta conta, a diferença entre o valor justo das ações emitidas pela Sociedade no processo de incorporação da empresa SPE-3 e o valor contábil do acervo líquido incorporado.

19.3 Reservas de lucros
19.3.1 Reserva legal

A reserva legal é constituída, anualmente, como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital.

19.3.2 Reserva estatutária para investimento e capital de giro

A assembleia geral poderá atribuir à reserva estatutária para investimento e capital de giro, que não excederá a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei de sociedade por ações, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Sociedade e/ou suas controladas.

19.4 Dividendos propostos

O estatuto social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Ainda de acordo com o estatuto social, a assembleia geral poderá atribuir a reserva para investimentos e capital de giro, que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

A proposta de dividendos consignada nas demonstrações financeiras da Sociedade, sujeita à aprovação dos acionistas na Assembleia Geral, é assim demonstrada:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lucro líquido do exercício antes da participação dos não controladores	363.669	201.887
Atribuíveis aos:		
Acionistas não controladores	-	-
Lucro líquido do exercício	<u>363.669</u>	<u>201.887</u>
Constituição de reservas		
Legal (1)	(18.183)	(10.094)
Lucro disponível	<u>345.486</u>	<u>191.793</u>
Dividendos propostos pela administração	(103.645)	(47.948)
Valor dos dividendos mínimos obrigatórios (2)	(86.371)	(47.948)
Dividendos propostos em excesso ao mínimo obrigatório (2)	(17.274)	-

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- (1) Referente a previsão do artigo 193, que destaca 5% do lucro até o limite de 20% do capital;
- (2) Considera-se que o dividendo mínimo obrigatório calculado segundo o estatuto social atende à condição de obrigação presente e, portanto, se não pago não deve ser demonstrado no passivo da empresa; a parcela do dividendo que exceder ao mínimo deve ser mantida no patrimônio líquido em conta especial.

Durante o ano de 2010, foram pagos aos acionistas detentores de ações ordinárias totalmente integralizadas dividendos de R\$ 0,11 por ação (dividendos totais de R\$ 47.948). Durante o ano de 2009, foram pagos dividendos de R\$ 0,10 por ação (dividendos totais de R\$ 24.424).

Em relação ao exercício corrente, a Administração propôs o pagamento de dividendos de R\$ 0,22 por ação. Esses dividendos estão sujeitos à aprovação em até 90 dias pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária e não foram reconhecidos como passivo nessas demonstrações financeiras consolidadas. O total estimado de dividendos a serem pagos é de R\$ 103.645. O pagamento desses dividendos não trará nenhum efeito tributário para a Sociedade.

20. RECEITA DE INCORPORAÇÕES E VENDAS IMOBILIÁRIAS E OUTRAS RECEITAS

A seguir, a análise da receita da Sociedade e suas controladas no exercício para operações continuadas (excluindo a receita de investimento - vide nota explicativa n° 4.1.1):

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009
Total de receita de incorporação e vendas imobiliárias	3.174.396	1.734.187
Receita de serviços prestados (a)	141.495	98.952
Receita de aluguel (b)	6.710	13.356
Receita de comissões	-	6.808
Receita de cessão de mão de obra	43.087	9.082
Receita do Consórcio Brookfield MB (c)	-	10.849
Outras	22.914	2.426
Total de outras receitas	214.206	141.473
Receita operacional bruta	3.388.602	1.875.660
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(104.473)	(63.648)
Receita operacional líquida	3.284.129	1.812.012
(a) Refere-se à prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.		
(b) Refere-se a dois empreendimentos que se encontram alugados para terceiros.		
(c) Operação por meio de consórcio com outras empresas para construção de empreendimentos em conjunto referente a serviço de empreitada.		

21. INFORMAÇÕES SOBRE A NATUREZA DAS DESPESAS RECONHECIDAS NA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

A Sociedade e suas controladas apresentaram a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado é apresentada a seguir:

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas
Notas Explicativas

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
Despesas com pessoal	-	-	(46.396)	(51.763)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(27.794)	(24.711)
Despesa com plano de opções (a)	(11.527)	(9.378)	(11.527)	(9.378)
Despesas com assessoria e consultoria	(4.901)	(4.501)	(19.682)	(14.136)
Despesa com aluguel (b)	-	-	(6.765)	(7.817)
Despesas com propaganda e publicidade	(543)	-	(2.714)	(3.716)
Despesa com luz, água e telefone	-	-	(4.745)	(3.573)
Despesas com viagens e representações	(602)	-	(4.720)	(3.344)
Outras despesas	<u>(2.163)</u>	<u>(3.330)</u>	<u>(29.141)</u>	<u>(24.680)</u>
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(19.736)</u>	<u>(17.209)</u>	<u>(153.484)</u>	<u>(143.118)</u>
Despesa de depreciação e amortização	<u>(29.584)</u>	<u>(15.304)</u>	<u>(9.649)</u>	<u>(1.997)</u>
Total de depreciação e amortização	<u>(29.584)</u>	<u>(15.304)</u>	<u>(9.649)</u>	<u>(1.997)</u>
Total Geral	<u>(49.320)</u>	<u>(32.513)</u>	<u>(163.133)</u>	<u>(145.115)</u>

- (a) Valores referentes a benefícios para administradores e funcionários, conforme descrito nas notas explicativas nos.19.1.1 e 29.1.
- (b) Em 31 de dezembro de 2010, foram contabilizados R\$ 6.182 (R\$ 7.817 em 31 de dezembro de 2009) referentes aos aluguéis das sedes do Rio de Janeiro, Goiânia e São Paulo.

22. SEGMENTOS OPERACIONAIS
22.1. Produtos e serviços dos quais os segmentos reportáveis têm suas receitas geradas

A Sociedade está organizada de forma a segmentar suas operações de acordo com cada região de operação. Portanto, os segmentos reportáveis da Sociedade e suas controladas de acordo com a IFRS 8 e CPC 22 são os seguintes:

- Unidade de negócios Rio de Janeiro;
- Unidade de negócios São Paulo;
- Unidade de negócios Centro Oeste.

22.2. Receitas e resultados dos segmentos

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos resultados das operações continuadas da Sociedade e suas controladas por segmento reportável:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Receita do segmento		Lucro (Prejuízo) do segmento	
	2010	2009	2010	2009
Unidade de negócios Rio de Janeiro	514.378	444.640	106.798	26.940
Unidade de negócios São Paulo	1.846.029	733.246	280.993	120.473
Unidade de negócios Centro Oeste	923.722	634.126	83.287	87.499
Total das operações continuadas	<u>3.284.129</u>	<u>1.812.012</u>	<u>471.078</u>	<u>234.912</u>
Lucro antes de impostos (operações continuadas)	<u>3.284.129</u>	<u>1.812.012</u>	<u>471.078</u>	<u>234.912</u>

A receita do segmento apresentada anteriormente corresponde à receita gerada pelos clientes externos. Não houve venda entre segmentos no exercício.

As políticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Sociedade e suas controladas (descritas na nota explicativa nº 2).

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

22.3. Ativos dos segmentos

	<u>Consolidado (IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Ativos e Passivos</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Unidade de negócios Rio de Janeiro	2.199.498	1.904.763
Unidade de negócios São Paulo	3.256.650	2.196.753
Unidade de negócios Centro Oeste	<u>1.981.457</u>	<u>1.500.134</u>
	<u>7.437.605</u>	<u>5.601.650</u>

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, a Administração não identificou situações em que o valor contábil dos referidos ativos fosse superior aos correspondentes valores de recuperação (vide nota explicativa nº. 11.1).

23. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Despesas financeiras	(119.634)	(35.652)	(161.557)	(136.132)
Receitas financeiras	<u>205.886</u>	<u>23.824</u>	<u>44.777</u>	<u>35.493</u>
	<u>86.252</u>	<u>(11.828)</u>	<u>(116.780)</u>	<u>(100.639)</u>

As receitas referentes aos ativos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado são registradas em "Resultado financeiro, líquido", demonstradas na nota explicativa nº 2.18.2.

24. OUTRAS DESPESAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Provisão para devedores duvidosos (a)	-	-	(2.316)	(13.653)
Contingências (b)	-	-	(2.178)	11.601
Gastos com unidades (c)	-	-	(12.693)	(8.194)
Custas Judiciais	-	-	(9.796)	(4.876)
Outros	<u>36</u>	<u>(702)</u>	<u>(14.292)</u>	<u>(9.773)</u>
	<u>36</u>	<u>(702)</u>	<u>(41.275)</u>	<u>(24.895)</u>

(a) Vide nota explicativa nº. 3.2.2.

(b) No valor de contingências encontram-se as provisões ocorridas no período, conforme descrito na nota explicativa nº. 2.16.1. Em 2009, somam-se ao valor das provisões ocorridas no ano no montante de R\$ 3,194, as reversões de R\$ 2.371 de Pis e de R\$ 12.424 de Cofins, em conformidade com o comunicado técnico (CT) do IBRACON nº. 05/2009.

(c) Gastos ocorridos com unidades concluídas tais como: Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, condomínio e manutenções.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas
25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL RELACIONADOS A OPERAÇÕES CONTINUADAS
25.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil como segue:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
Lucro das operações continuadas antes dos tributos	395.048	190.387	471.078	234.912
Despesa de imposto de renda e contribuição social calculada à alíquota de 34% (2009: 34%)	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(134.316)	(64.732)	(160.167)	(79.780)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	121.747	80.046	-	-
Amortização de ágio	10.036	-	-	-
Parcela do lucro tributável tributada por critério distinto do lucro real	-	-	113.708	33.835
Outros	33.912	(3.814)	46.459	8.010
Resultado de imposto de renda e contribuição social	(31.379)	11.500	(107.409)	(33.025)
Corrente	(18.510)	2.569	(76.376)	(42.927)
Diferido	(12.869)	8.931	(31.033)	9.902

A alíquota utilizada nas conciliações de 2010 e 2009 apresentadas anteriormente é a alíquota de 34%, devida pelas pessoas jurídicas no Brasil sobre os lucros tributáveis, conforme previsto pela legislação tributária dessa jurisdição.

25.2. Tributos correntes ativos e passivos

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
TRIBUTOS CORRENTES E A COMPENSAR ATIVOS						
Restituição de imposto a receber	175	12.390	9.404	20.628	25.933	18.859
IR/CS saldo negativo períodos anteriores	-	-	-	2.052	2.227	7.763
	<u>175</u>	<u>12.390</u>	<u>9.404</u>	<u>22.680</u>	<u>28.160</u>	<u>26.622</u>
Circulante	166	1.444	7.527	19.841	12.279	22.422
Não circulante	9	10.946	1.877	2.839	15.881	4.200
	<u>175</u>	<u>12.390</u>	<u>9.404</u>	<u>22.680</u>	<u>28.160</u>	<u>26.622</u>
TRIBUTOS DIFERIDOS ATIVOS						
Tributos diferidos – IRPJ/CSLL	17.789	30.658	14.004	82.887	86.173	68.850
Não circulante	<u>17.789</u>	<u>30.658</u>	<u>14.004</u>	<u>82.887</u>	<u>86.173</u>	<u>68.850</u>
	<u>17.789</u>	<u>30.658</u>	<u>14.004</u>	<u>82.887</u>	<u>86.173</u>	<u>68.850</u>
TRIBUTOS CORRENTES PASSIVOS						
Tributos correntes	-	-	-	28.013	23.940	14.656
Outros tributos	5.183	-	-	32.155	29.966	28.855
	<u>5.183</u>	-	-	<u>60.168</u>	<u>53.906</u>	<u>43.511</u>
TRIBUTOS DIFERIDOS PASSIVOS						
Tributos diferidos	-	-	-	224.612	171.013	151.437
IRPJ / CSLL	-	-	-	139.579	111.832	104.411
PIS / COFINS	-	-	-	85.033	59.181	47.026
Não circulante	-	-	-	<u>224.612</u>	<u>171.013</u>	<u>151.437</u>
	-	-	-	<u>224.612</u>	<u>171.013</u>	<u>151.437</u>

As Sociedades que adotam o regime de tributação de apuração do imposto de renda e da contribuição social pelo lucro real realizam, periodicamente, uma análise com o objetivo de verificar se existem expectativas de geração de lucros tributáveis futuros que permitam a realização dos ativos fiscais diferidos. Tal análise é feita com base na projeção de negócios aprovada pelo Conselho de Administração. Segundo esta análise, estima-se que o referido

71

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

ativo fiscal, no consolidado, será utilizado em 2011 (R\$ 9.439), em 2012 (R\$ 6.183), em 2013 (R\$ 17.280), em 2014 (R\$ 12.312) e em 2015 (R\$ 14.079). O ativo fiscal, na controladora, será utilizado em 2011 (R\$ 5.029), em 2012 (R\$ 3.998), em 2013 (R\$ 7.205). Essas projeções estão sujeitas a vários fatores, entre os quais as condições de mercado, o ambiente econômico e premissas utilizadas no modelo econômico e tributário, fazendo com que os valores reais possam divergir das estimativas realizadas pela Administração

26. LUCRO POR AÇÃO
26.1. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
Básico – operações continuadas				
Lucro líquido do exercício - operações continuadas	363.669	201.887	363.669	201.887
Média ponderada das ações ordinárias	433.852.749	362.114.403	433.852.749	362.114.403
Lucro utilizado na apuração do lucro básico total por ação das operações continuadas	0,83823	0,55752	0,83823	0,55752

26.2. Lucro por ação diluído

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
Lucro líquido do exercício - operações continuadas	363.669	201.887	363.669	201.887
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro diluído por ação	434.271.324	362.260.007	434.271.324	362.260.007
Lucro utilizado na apuração do lucro diluído por ação das operações continuadas	0,83742	0,55730	0,83742	0,55730

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído concilia com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora (BR GAAP)	
	2010	2009
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	433.852.749	362.114.403
Ações consideradas como emitidas sem nenhuma contrapartida relacionadas a:		
Aumento do número de ações surgidas dos Planos de Stock Options, em caso de eventual exercício de todas as ações outorgadas	418.575	145.604
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro diluído por ação	434.271.324	362.260.007

27. PLANOS DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA
27.1. Planos de benefício definido

A Sociedade patrocina em conjunto com as outras empresas do Grupo Brookfield, um fundo conjunto de pensão privado, que concede planos de aposentadoria de benefício definido para todos os empregados, que se qualificam, da Sociedade. Esse fundo de pensão conjunto privado de benefícios definidos é administrado pelo Banco CCF Brasil S.A. (HSBC Investment Bank).

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

De acordo com esses planos, os empregados têm direito a benefícios de aposentadoria complementar definindo como sendo a diferença entre:

- O salário de benefício (média atualizada dos 36 últimos salários de participação) e;
- O valor pago como pensão pelo regime de seguro social oficial.

O benefício complementar é reajustado na mesma data-base e de acordo com as taxas aplicadas à categoria profissional relacionada à atividade predominante nas empresas, menos os ganhos reais.

A mais recente avaliação atuarial dos ativos do plano e do valor presente da obrigação dos benefícios definidos foi realizada em 31 de dezembro de 2010 pela Mercer. O valor presente da obrigação dos benefícios definidos e o respectivo custo dos seus serviços correntes e passados foram mensurados por meio do Método da Unidade de Crédito Projetada, utilizando-se o regime atuarial de capitalização para planos de pensão e aposentadoria complementar e distribuição simples para as provisões.

A determinação das contribuições a serem feitas pelas empresas tem como base uma taxa financeira debitada na folha de pagamento dos participantes ativos, em conformidade com o plano de financiamento elaborado anualmente por atuários independentes. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, as contribuições foram de R\$ 125 e R\$ 188, respectivamente.

De acordo com as provisões regulamentares da fundação, as empresas patrocinadoras são conjuntamente responsáveis pelas obrigações contratadas pela Sociedade com seus participantes e dependentes.

Além do plano de aposentadoria, as Sociedades oferecem os seguintes benefícios como parte de uma política de recursos humanos:

- Pagamento de multa (50%) de FGTS na aposentadoria do funcionário;
- Pagamento adicional por tempo de serviço;
- Pagamento de remuneração por cumprimento de deveres profissionais;
- Pagamento de verbas rescisórias na aposentadoria.

Em 31 de dezembro de 2010, o Fundo tinha 40 participantes (40 em 31 de dezembro de 2009) com a idade média de 54,3 anos (53,1 em 31 de dezembro de 2009) e média de tempo de serviço de 22,1 anos (20,9 em 31 de dezembro de 2009).

As principais premissas usadas na avaliação atuarial foram as seguintes:

	Avaliação em		
	<u>31/12/10</u>	<u>31/12/09</u>	<u>31/12/08</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
Tábua biométrica	12,03(*)	12,03(*)	12,03(*)
Taxa(s) de desconto	12,10(*)	12,10(*)	12,10(*)
Retorno esperado sobre os ativos do plano	10,25	11,29	12,10
Taxa(s) esperada(s) de aumento do salário	10,95	12,10	6,60
Retorno esperado sobre os direitos de reembolso	6,59	6,59	4,50
Taxa de inflação projetada	4,50	4,50	4,50
(*) Taxa de juros nominal			

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Os valores reconhecidos no resultado relativos a esses planos de benefícios definidos são apresentados a seguir:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Custo dos serviços correntes (com juros e líquido da contribuição de participantes)	1.347	487
Juros sobre a obrigação atuarial	2.079	1.433
Retorno esperado sobre os ativos do plano	(4.124)	(3.839)
Retorno esperado sobre os direitos de reembolso		
Perdas (ganhos) atuariais reconhecidos no exercício		
Custo das amortizações – perdas (ganhos) atuariais não reconhecidos no exercício		
Amortização de (ganhos) ou perdas atuariais líquidos	5.631	2.214
Perdas (ganhos) decorrentes de reduções ou liquidações		
Efeito do limite (incluindo as recomendações do IFRIC 14)	<u>(4.887)</u>	<u>(162)</u>
	<u>46</u>	<u>133</u>

A despesa do exercício está incluída na despesa de benefícios a empregados na demonstração consolidada do resultado. O total da despesa do exercício foi registrado como despesas gerais e administrativas.

O valor reconhecido no balanço patrimonial decorrente das obrigações da empresa relacionadas aos planos de benefícios definidos é apresentado a seguir:

	<u>31/12/10</u>	<u>31/12/09</u>	<u>01/01/09</u>
Valor presente das obrigações atuariais com cobertura	25.371	18.663	12.119
Valor presente das obrigações atuariais a descoberto (planos sem ativos financeiros)	-	-	-
Valor presente das obrigações atuariais	<u>25.371</u>	<u>18.663</u>	<u>12.119</u>
Valor justo dos ativos do plano	<u>(39.456)</u>	<u>(37.635)</u>	<u>(31.253)</u>
Valor justo dos ativos em excesso ao valor presente	<u>(14.085)</u>	<u>(18.972)</u>	<u>(19.134)</u>
Ajustes por diferimentos permitidos :			
Perdas (ganhos) atuariais líquidas não reconhecidas	-	(3.641)	(5.997)
Passivo / (Ativo) atuarial líquido total a ser provisionado	-	(15.331)	(13.137)
Efeito de limitação	<u>14.085</u>	<u>15.331</u>	<u>13.137</u>
Passivo (ativo) líquido a ser reconhecido	=	<u>(3.641)</u>	<u>(5.997)</u>

O ativo atuarial não reconhecido no balanço patrimonial é como segue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Valor atual dos passivos atuariais	25.371	18.663
Valor justo dos ativos do plano	<u>39.456</u>	<u>37.635</u>
	<u>(14.085)</u>	<u>(18.972)</u>

Apesar da existência de superávit, a Sociedade não reconheceu o ativo por não haver previsão no estatuto do plano para sua compensação com as contribuições devidas pela patrocinadora no futuro.

A movimentação no valor justo da obrigação de benefícios definidos no exercício atual é apresentada a seguir:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Obrigação de benefícios definidos inicial	18.663	12.119
Custo dos serviços correntes	1.347	487
Juros sobre a obrigação atuarial	2.079	1.433
Contribuições de participantes do plano	115	203
Perdas (ganhos) atuariais	3.672	4.911
Custo dos serviços passados	-	-
Perdas (ganhos) com reduções	-	-
Passivos anulados por liquidações	-	-
Passivos assumidos em uma combinação de negócios	-	-
Benefícios pagos	<u>(505)</u>	<u>(490)</u>
Obrigação de benefícios definidos final	<u>25.371</u>	<u>18.663</u>

74

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A movimentação no valor justo dos ativos do plano no exercício atual é apresentada a seguir:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Valor justo inicial dos ativos do plano	37.635	31.253
Retorno esperado sobre os ativos do plano	4.124	3.839
Ganhos (perdas) atuariais	(1.959)	2.697
Contribuições do empregador	46	133
Contribuições dos participantes do plano	115	203
Benefícios pagos	<u>(505)</u>	<u>(490)</u>
Valor justo final dos ativos do plano	<u>39.456</u>	<u>37.635</u>

A taxa global de retorno esperada corresponde à média ponderada dos retornos esperados das várias categorias de ativos do plano. A avaliação do retorno esperado realizada pela Administração tem como base as tendências históricas de retorno e previsões dos analistas de mercado para o ativo durante a vida da respectiva obrigação.

28. INSTRUMENTOS FINANCEIROS
28.1. Gestão do risco de capital

A Sociedade e suas controladas administram seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que buscam maximizar o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e de o saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Sociedade e suas controladas permanecem inalteradas desde 2009.

A estrutura de capital da Sociedade e suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados nas notas explicativas nº 13.1 e nº 13.2, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras saldos de bancos detalhados nas notas explicativas nº 5) e pelo patrimônio líquido da Sociedade (que inclui capital integralizado emitido e reservas, conforme apresentado nas notas explicativas nº 18 a nº 19, respectivamente).

28.1.1. Índice de endividamento

O índice de endividamento no final do período de relatório é o seguinte:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Dívida (a)	711.878	104.443	1.996.957	1.181.067
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.850	266.534	814.372	486.018
Dívida líquida	<u>710.028</u>	<u>(162.091)</u>	<u>1.182.585</u>	<u>695.049</u>
Patrimônio líquido (b)	2.701.894	2.417.256	2.701.894	2.417.256
Índice de endividamento líquido	25,9%	(6,7%)	43,8%	28,8%

(a) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos circulantes e não circulantes, conforme detalhado nas notas explicativas nº 13.1 e nº 13.2.

(b) O patrimônio líquido inclui o capital integralizado e as reservas.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

28.2. Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Sociedade, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Sociedade e suas controladas. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de taxa de juros), risco de crédito e o risco de liquidez.

A Sociedade e suas controladas não contratam nem negociam instrumentos financeiros ou instrumentos financeiros derivativos para fins especulativos, somente para fins de proteção patrimonial.

28.3. Risco de mercado

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

- Níveis de emprego;
- Crescimento populacional;
- Confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- Disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- Disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- Disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- Condições de revenda no mercado imobiliário.

A Sociedade e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

28.4. Gestão do risco de taxa de juros

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros, uma vez que suas controladas possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber pela venda de terrenos, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo tanto com taxas de juros prefixadas como pós-fixadas. Esse risco é administrado pela Sociedade e suas controladas tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

28.4.1. Análise de sensibilidade da taxa de juros

A análise de sensibilidade foi determinada com base na exposição às taxas de juros dos instrumentos financeiros não derivativos no final do período de relatório. Para os passivos com taxas pós-fixadas, a análise é preparada assumindo a curva de amortização deste passivo. A análise dos impactos de variações nas taxas de juros é feita utilizando-se diferenciais de taxa de 25%.

28.5. Análise de sensibilidade a taxa de juros e aos índices inflacionários sobre ativos e passivos financeiros

A Sociedade e suas controladas possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M, IPCA ou CDI.

Na elaboração da análise de sensibilidade, a Sociedade e suas controladas adotaram as seguintes premissas:

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Sociedade e suas controladas, e que é referenciada por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente);

Em 31 de dezembro de 2010, a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários da Sociedade e de suas controladas, e os seus respectivos impactos no resultado do exercício, estão demonstrados para o período de 360 dias, conforme segue:

Descrição	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Aplicações financeiras	69.812	87.255	104.696
Contas a receber de clientes	255.563	308.507	360.826
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	(235.452)	(254.713)	(273.754)
Contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos	(35.983)	(42.037)	(48.093)
Exposição líquida	53.940	99.012	143.675
Taxa média do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC	12,25%	15,31%	18,38%
Taxa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA	5,49%	6,86%	8,24%
Taxa do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M	5,54%	6,93%	8,31%
Tarifa Referencial - TR	1,5%	1,88%	2,25%

Em 31 de dezembro de 2010 a Sociedade detém 16 contratos de swap para parte de suas aplicações financeiras trocando CDI por IGPM cujo valor nominal monta a R\$ 28.092 e valor justo monta a R\$ 28.620 nessa data. Em 31 de dezembro de 2009 e 1º de janeiro de 2009, a Sociedade e suas controladas não possuíam contratos de swap. A administração da Sociedade e suas controladas entende que tais operações foram estruturadas apenas para que pudessem ter uma aplicação financeira que remunerasse IGP-M + 2,2%.

28.6. Gestão de risco de crédito

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em suas contas a receber de clientes. O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Sociedade e suas controladas a incorrerem em perdas financeiras. A Sociedade e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada (vide nota nº 4).

As contas a receber de clientes estão compostas por um grande número de clientes de diferentes classes sociais e localizados em diferentes áreas geográficas do país. Durante o exercício de 2010, a Sociedade criou um Departamento de Gestão de Crédito no intuito de aperfeiçoar seu processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

28.7. Gestão do risco de liquidez

A Administração da Sociedade e suas controladas elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Sociedade e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e

Notas Explicativas

passivos financeiros. A Sociedade e suas controladas têm à disposição linhas de crédito não utilizadas que reduzem, ainda mais, o risco de liquidez.

28.8. Categoria dos principais instrumentos financeiros

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Ativos financeiros						
Aplicações financeiras	1.474	266.395	30.136	582.295	422.741	227.409
Contas a receber – Construção em curso	-	-	-	2.118.748	1.117.554	645.657
Contas a receber – Unidades concluídas	-	-	-	918.740	588.871	538.363
Passivos financeiros						
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	823.634	152.328	299.999	1.996.957	1.181.067	1.080.432
Contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos	375.464	148.945	140.699	1.066.737	829.271	794.451

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

Os valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo, quando possível mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- Aplicações financeiras: as aplicações financeiras são instrumentos pós-fixados e, portanto, os saldos contábeis já refletem, substancialmente, o seu valor justo.
- Contas a receber de clientes:
 - Contas a receber de unidades em construção: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a receber de clientes de unidades em construção e a Sociedade e suas controladas não realizaram operações significativas até a data, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
 - Contas a receber de unidades concluídas: o valor justo das contas a receber de clientes de unidades concluídas foi determinado com base nos critérios utilizados nas operações de venda de recebíveis feita em 2010, na qual um conjunto de recebíveis selecionado foi descontado a uma taxa de 7,80% a.a. O valor justo do contas a receber de clientes de unidades concluídas, em 31 de dezembro de 2010, é de R\$ 934.664

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de imóveis para desenvolvimento e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Contas a pagar - aquisições de investimentos: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de investimentos e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas: os contratos de empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas possuem cláusulas que proíbem a cessão de tais instrumentos a terceiros, e sendo assim, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.

Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial são agrupados em categorias específicas (nível 1, nível 2 e nível 3) de acordo com o correspondente grau observável do valor justo:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

Em 31 de dezembro de 2010, 31 de dezembro de 2009 e 1º de janeiro de 2009, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, conforme nota explicativa nº 2.18.2 referem-se às aplicações financeiras cuja mensuração utilizou valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, consequentemente, foi classificada no nível 2.

29. PAGAMENTOS BASEADOS EM AÇÕES**29.1. Plano de opções de compra de ações para empregados****29.1.1. Informações do plano de compra de ações da Sociedade**

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, a Sociedade aprovou um plano de opção para os membros da Administração da Sociedade, o qual foi alterado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do plano de opção, que é gerido pelo Conselho de Administração, foram e poderão ser concedidas, no futuro, opções para compra de ações da Sociedade aos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou qualquer outro prestador de serviços da Sociedade ou de qualquer uma de suas subsidiárias.

Cada opção de compra dos empregados pode ser convertida em uma ação ordinária da Sociedade no momento do exercício da opção ou ser liquidada em dinheiro

79

Notas Explicativas

dependendo das condições estabelecidas em cada contrato de opção. Nenhum valor é pago ou será pago pelo beneficiário no ato do recebimento da opção. As opções não dão direito a dividendos ou ao voto. As opções podem ser exercidas a qualquer momento a partir da data de aquisição do direito até a data em que expiram.

A quantidade de opções concedida é aprovada pelo Conselho de Administração.

Estas opções são outorgadas sem custo e não podem ser transferidas, exceto em determinadas circunstâncias pré-estabelecidas. O número máximo de ações cujas opções podem ser concedidas, de acordo com o plano de opção, não poderá exceder o menor entre 35.000.000 e 10% das ações ordinárias em circulação.

O Conselho de Administração concedeu, até 31 de dezembro de 2010, o total de 17.413.080 opções de ações aos diretores e a alguns outros membros na Administração, com prazo de validade de 10 anos, sendo 1.427.439 opções concedidas até 31 de dezembro de 2006, 729.800 em 2007, 2.962.000 em 2008, 8.425.000 em 2009 e 3.868.841 durante o ano de 2010.

Os seguintes contratos de pagamentos baseados em ações vigoraram durante os exercícios atual e anterior:

<u>Séries de opções</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Data de outorga</u>	<u>Data de validade</u>	<u>Preço de exercício</u>	<u>Valor justo na data da outorga</u>
(1) Emitidas em 18 de agosto de 2006	817.330	18/08/2006	10 anos	1,17	5,07
(2) Emitidas em 8 de setembro de 2006	610.109	08/09/2006	10 anos	16,00	2,07
(3) Emitidas em 24 de abril de 2007	729.800	26/04/2007	10 anos	14,29	2,34
(4) Emitidas em 26 de fevereiro de 2008	2.962.000	26/02/2008	10 anos	9,50	2,96
(5) Emitidas em 04 de março de 2009	8.425.000	04/03/2009	10 anos	1,99	1,14
(6) Emitidas em 26 de março de 2010	3.868.841	26/03/2010	10 anos	7,98	3,18
	17.413.080				

Atualmente, existem 2.484.013 opções de ações passíveis de exercício, sendo que, caso essas opções fossem exercidas em 31 de dezembro de 2010, o preço de exercício seria superior ao seu valor de mercado e os atuais acionistas seriam diluídos em percentual inferior a 0.6% de sua participação.

29.1.2. Valor justo das opções de compra de ações outorgadas durante o exercício

A média ponderada do valor justo das opções concedidas durante o exercício financeiro é de R\$ 7,98 (R\$ 1,99 em 2009). As opções foram precificadas de acordo com um modelo Black-Scholes e com base na quantidade de opções cujos direitos serão adquiridos. Quando relevante, a expectativa de vida usada no modelo foi ajustada com base na melhor estimativa da Administração em relação aos efeitos da não transferência de restrições do exercício (incluindo a probabilidade de atender às condições no mercado ligadas à opção) e aspectos comportamentais.

As opções concedidas até o exercício de 2008 outorgaram ao participante o direito de escolher se o exercício destas opções será liquidado em dinheiro ou pela entrega de ações de emissão da Sociedade. O valor justo destas opções de ações é calculado assumindo-se que a opção por liquidação em dinheiro será exercida e sendo assim é constituído o passivo descrito neste item.

A Sociedade mensura o passivo na data da concessão e ao fim de cada exercício social, até a sua liquidação, pelo valor justo dos direitos sobre a valorização de ações, mediante a aplicação do modelo Black-Scholes de precificação de opções e considerando os termos e condições sob os quais os direitos foram outorgados, na

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

medida em que os serviços são prestados pelos empregados. Qualquer mudança de valor justo é reconhecida na demonstração do resultado.

Para estas opções onde o pagamento será efetuado em dinheiro, os valores justos médios ponderados das opções de ações em 31 de dezembro de 2010 e 2009, eram de R\$ 12.361 e R\$ 9.250, respectivamente, e foram estimados usando-se o modelo de precificação de opções Black-Scholes, assumindo pagamento de dividendos de 4,6% (4,6% em 2009), volatilidade esperada de aproximadamente 49,3% (51,6% em 2009) e taxa livre de risco média ponderada de aproximadamente 9% (9% em 2009).

As opções concedidas durante o exercício de 2009 e 2010 somente conferem ao participante a possibilidade de liquidação do exercício através da entrega de ações de emissão da Sociedade. Para estas opções a Sociedade mensura o valor justo dos direitos sobre a valorização de ações, mediante a aplicação do modelo Black-Scholes de precificação de opções na data de concessão, registrando tal despesa como despesas gerais e administrativas ao longo do período de carência das opções.

Dados inseridos no modelo	Série de opções					
	Série 1	Série 2	Série 3	Série 4	Série 5	Série 6
Preço da ação na data de outorga	R\$ 1,17	R\$ 16,00	R\$ 14,29	R\$ 9,50	R\$ 1,99	R\$ 7,98
Preço de exercício	R\$ 1,17	R\$ 16,00	R\$ 14,29	R\$ 9,50	R\$ 1,99	R\$ 7,98
Volatilidade esperada	51,13%	51,13%	51,13%	51,13%	51,91%	51,13%
Duração da opção	10 anos	10 anos	10 anos	10 anos	10 anos	10 anos
Dividendos	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	2%	4,57%
Taxa de juros livre de risco	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	12%	8,75%

29.1.3. Movimentações nas opções de compra de ações durante o exercício

A tabela a seguir concilia as opções de compra de ações em aberto no início e fim do exercício:

	2010		2009	
	Quantidade de opções	Preço de exercício médio ponderado	Quantidade de opções	Preço de exercício médio ponderado
Saldo no início do exercício	11.557.758	7,78	5.085.589	9,59
Concedidas durante o exercício	3.868.841	7,98	8.425.000	1,99
Exercidas durante o exercício	(849.000)	1,99	(799.231)	5,95
Vencidas durante o exercício	-	-	(1.153.600)	1,99
Saldo no fim do exercício	14.577.599	7,79	11.557.758	5,16

30. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos e as transações entre a Sociedade e suas controladas, que são suas partes relacionadas, foram eliminados na consolidação e não estão apresentados nesta nota explicativa no quadro consolidado. Os detalhes a respeito das transações entre a Sociedade e suas controladas e outras partes relacionadas estão apresentados a seguir.

O valor de adiantamentos para futuro aumento de capital de R\$ 387, registrado em 31 de dezembro de 2010 (R\$ 276 em 2009), refere-se a adiantamentos na empresa Brascan Faria Lima SPE S.A. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 12 meses (vide nota explicativa nº 6).

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Em 29 de julho de 2008, a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiriu, a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A., terreno localizado no bairro de São Conrado, no Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R\$ 44.554, tendo sido pago R\$ 10.000 de sinal e restando um saldo de R\$ 34.554 que se refere à permuta de 27,5% do VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$ 125.651 do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gávea Green Residencial que já foi lançado em agosto de 2008. O saldo remanescente de R\$ 33.864 (R\$ 31.922 em 2009) encontra-se registrado na conta “Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento” no exigível em longo prazo.

Em 30 de abril de 2009, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações (“Programa 2009”), para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados desta data e encerrando-se em 30 de abril de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. O programa aprovado determinou que as aquisições de ações pudessem ser efetuadas através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores, da Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. ou Bradesco S.A. C.T.V.M. Em 17 de abril de 2008, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações (“Programa 2008”), para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. Este programa determinou que as aquisições de ações pudessem ser efetuadas através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores, da Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários ou Bradesco S.A. C.T.V.M. Nos programas de recompra de ações concluídos em 13 de abril de 2009 e 30 de abril de 2010, foram adquiridas 6.150.700 ações ordinárias de sua emissão.

Em 11 de maio de 2010, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações (“Programa 2009”), para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados desta data e encerrando-se em 11 de maio de 2011, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. O programa aprovado determinou que as aquisições de ações pudessem ser efetuadas através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores, Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., e Bradesco S.A. C.T.V.M.

Até 31 de dezembro de 2010, foram adquiridas 167.100 ações ordinárias de sua emissão.

As operações de empréstimos com partes relacionadas são decorrentes da necessidade do financiamento operacional das subsidiárias como segue:

	Controladora (BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Empréstimos				
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	376.084	-	-	15.629
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	509.215	240.079	-	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	-	-	79.113	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	<u>416.225</u>	<u>73.984</u>	<u>32.256</u>	<u>32.256</u>
Total	<u>1.301.524</u>	<u>314.063</u>	<u>111.369</u>	<u>47.885</u>
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	<u>1.301.524</u>	<u>314.063</u>	<u>111.369</u>	<u>47.885</u>
Total	<u>1.301.524</u>	<u>314.063</u>	<u>111.369</u>	<u>47.885</u>
	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Empréstimos				
Empréstimos a controladas em conjunto (*)	<u>1.942</u>	<u>33.495</u>	-	-
Total	<u>1.942</u>	<u>33.495</u>	-	-
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	<u>1.942</u>	<u>33.495</u>	-	-
Total	<u>1.942</u>	<u>33.495</u>	-	-

82

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

(*) Referente a parcela não eliminada dos empreendimentos controladas em conjunto, consolidados proporcionalmente nas demonstrações consolidadas da Sociedade e suas controladas. Classificado na rubrica outros ativos financeiros, conforme descrito na nota explicativa nº 6.

	Controladora (BR GAAP)	
	31/12/10	31/12/09
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC</u>		
Brascan Faria Lima SPE S.A.	387	276
Total	<u>387</u>	<u>276</u>

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstrados como segue:

	Controladora (BR GAAP)			
	Receita		Despesa/Custo	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
<u>Empréstimos</u>				
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	63.311	-	-	(15.830)
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	50.354	12.261	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	59.268	224	-	-
Banco Brascan S.A.	1.635	-	-	-
Certificados de crédito bancário	-	-	-	(2.001)
Total	<u>174.568</u>	<u>12.485</u>	-	<u>(17.831)</u>

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	Despesa/Custo	
	31/12/10	31/12/09
<u>Empréstimos</u>		
Certificados de crédito bancário	-	(2.001)
Outros	-	(6.316)
Total	-	<u>(8.317)</u>

30.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração

A remuneração base e variável paga e provisionada referente à remuneração dos nossos administradores foi de:

	31/12/10	31/12/09
Conselho de Administração		
Remuneração	707	654
Diretoria		
Remuneração base	7.773	7.243
Benefícios	2.166	1.215
Pagamentos baseados em ações	6.424	4.054
Remuneração variável (incentivo em curto prazo) provisionado	6.718	5.229
Total	<u>23.788</u>	<u>18.395</u>

A remuneração da Administração e dos principais executivos é determinada pelo Comitê de Remuneração e aprovada pelo conselho de administração considerando o desempenho dos indivíduos e as tendências de mercado.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A remuneração variável de longo prazo concedida aos nossos administradores está apresentada de acordo com a tabela abaixo:

Lotes	Qtde de ações (em milhares)	Data da concessão	Prazo de exercício	Premissas utilizadas para o cálculo do valor justo das opções na data da concessão			Valor justo da opção na data da concessão	Valor justo total das opções concedidas	
				Volatilidade	Preço de exercício da opção	Dividendo esperado			Taxa de retorno livre de risco
1º Lote	306	18/08/2006	5 anos	51,13%	1,17	4,57%	8,75%	5,07	1.551
2º Lote	456	08/09/2006	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	16,00	4,57%	8,75%	2,07	944
3º Lote	475	24/04/2007	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	14,29	4,57%	8,75%	2,34	1.112
4º Lote	2.231	26/02/2008	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	9,50	4,57%	8,75%	2,96	6.604
6º Lote	3.456	04/03/2009	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,91%	1,99	2%	12%	1,14	3.940
7º Lote	<u>2.790</u>	26/03/2010	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	7,98	4,57%	8,75%	3,18	<u>8.871</u>
	<u>9.714</u>								<u>23.022</u>

Precificamos a parcela do nosso programa de opção de compra de ações outorgada aos nossos Diretores com base no modelo de precificação de opções Black-Scholes, cujos cálculos resultam em um valor justo total das opções concedidas de aproximadamente R\$ 23.022. Não obstante, o nosso plano de opção prevê a possibilidade de outorga de opções aos nossos conselheiros, com exceção dos nossos conselheiros Nicholas Vincent Reade, Walter Francisco Lafemina e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, que receberam opções em razão do exercício do cargo de Diretores da Sociedade, nenhum dos nossos conselheiros possui opções outorgadas. Quando outorgadas, as referidas opções também serão precificadas pelo modelo de opções Black-Scholes.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, não foram outorgadas opções ao Conselho de Administração da Sociedade.

A Administração da Sociedade e suas controladas possui política de transações com partes relacionadas vigente e formalizada que define o que são partes relacionadas, cujas definições estão de acordo com o IAS 24, com a Deliberação CVM 560/2008 e CPC 05, regras e alçadas de aprovação de transações entre partes relacionadas e critérios de divulgação de tais transações, assim como, define o que são situações de conflitos de interesse, como tais conflitos devem ser divulgados e quais são os instrumentos de controle da Sociedade e suas controladas para tais situações.

31. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO CAIXA

Durante o exercício de 2010 e 2009, a Sociedade e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa; portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

- Aquisição de imóveis para desenvolvimento a prazo no montante de R\$119.407 em 31 de dezembro de 2010 (R\$155.536 em 31 de dezembro de 2009).
- Ágio da Brookfield MB conforme descrito na nota explicativa 12.1 no valor de R\$ 232.802 em 31 de dezembro de 2010.
- Certificados de recebíveis imobiliários subordinados R\$ 73.114 em 31 de dezembro de 2010.
- Permutas físicas e financeiras no total de R\$ 28.608 em 31 de dezembro de 2010 (R\$ 119.300 em 31 de dezembro de 2009).

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas
32. COMPROMISSOS

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	31/12/10		31/12/09	
	Aquisições de terrenos	Contratos de construção	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
2010	-	-	210.970	1.275.153
2011	182.454	1.421.677	139.554	901.818
2012	112.136	1.180.609	90.552	446.263
2013	99.885	499.309	83.341	39.258
2014	8.760	145.059	1.972	246
Após 2014	<u>70.673</u>	<u>7.340</u>	-	-
Total	<u>473.908</u>	<u>3.253.994</u>	<u>526.389</u>	<u>2.662.738</u>

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2010. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Sociedade e suas controladas adquirem também 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.

33. SEGUROS

As principais coberturas de seguros da Sociedade e suas controladas, em 31 de dezembro de 2010, são:

<u>Modalidade</u>	<u>Abrangência</u>	<u>Importância segurada</u>
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	280.590
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	2.850.850
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	<u>34.500</u>
Total		<u>3.165.940</u>

34. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 03 de março de 2011 a Sociedade aprovou a emissão de 300.000 (trezentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, todas nominativas e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 300.000. As debêntures foram emitidas em duas séries com as seguintes condições: (a) 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures da 1ª Série, com amortização de principal no 36 e 48 mês após a data de emissão, e juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI acrescido de 1,60% (um vírgula sessenta por cento) ao ano; e (b) 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures da 2ª Série, com amortização de principal no 48 e 60 mês após a data de emissão, e juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI acrescido de 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) ao ano. Estas debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados e depois de decorridos noventa dias da respectiva subscrição ou aquisição, nos termos do artigo 13 da instrução CVM 476.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas
35. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pelo Conselho de Administração em 29 de março de 2011.

36. EFEITOS DA ADOÇÃO DOS IFRS E CPC's NO RESULTADO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES FINDOS EM 2010 E 2009 (NÃO AUDITADOS)

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) facultou às companhias abertas apresentarem suas informações trimestrais (ITR) durante o exercício de 2010 conforme as normas contábeis vigentes em 2009. Entretanto, exigiu das referidas companhias que adotaram esta opção a reapresentação dos ITR's de 2010, comparativamente com os de 2009, também ajustados às novas normas de 2010, pelo menos quando da apresentação do primeiro ITR de 2011. Foi exigido ainda que as companhias abertas que se utilizarem desta faculdade apresentem uma nota evidenciando, para cada trimestre de 2010 e de 2009, os efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrente da plena adoção das normas contábeis de 2010.

Estas informações trimestrais foram sujeitas aos procedimentos de revisão especial aplicados pelos auditores independentes da Sociedade e suas controladas de acordo com os requerimentos da CVM para informações trimestrais (Norma de Procedimento de Auditoria - NPA 06 do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON), incluindo os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis, não tendo sido, portanto, sujeitas aos procedimentos de auditoria.

A conciliação dos efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrente da plena adoção das normas contábeis de 2010, para o trimestres findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2010 estão demonstrados a seguir.

A única mudança de prática contábil adotada pela Sociedade e suas controladas que afetaram o lucro líquido e o patrimônio líquido decorrente da plena adoção das normas contábeis de 2010 é relacionada a capitalização de determinados custos, não relacionados diretamente aos custos de aquisição e de transformação, que passaram a ser incluídos nos custos dos estoques de imóveis a comercializar, a partir de 1 de janeiro de 2010, conforme mencionado na nota nº 4.1.6.

A Administração da Sociedade e suas controladas analisaram os efeitos desta mudança de prática contábil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 (incluindo o saldo de abertura) e por concluir que os correspondentes efeitos não são significativos não efetuaram a contabilização dos referidos ajustes retrospectivamente. Por este motivo, a conciliação do resultado e do patrimônio líquido referentes aos trimestres findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2009 não está sendo apresentada.

Conciliação referente ao trimestre findo em 31/03/10:

Descrição	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/03/10		31/03/10	
	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido
Saldo anterior à adoção das novas práticas	2.470.655	52.611	2.470.655	52.611
Capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar (Nota explicativa nº 4.1.6)	-	-	10.033	10.033
Apropriação dos custos acima ao resultado (Nota explicativa nº 4.1.6)	-	-	(4.008)	(4.008)
Impostos diferidos sobre os ajustes acima (a)	-	-	(2.049)	(2.049)
Equivalência patrimonial (b)	3.976	3.976	-	-
Saldo após a adoção das novas práticas	2.474.631	56.587	2.474.631	56.587

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas
Notas Explicativas
Conciliação referente ao trimestre findo em 30/06/10 :

Descrição	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/06/10		30/06/10	
	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido
Saldo anterior à adoção das novas práticas	2.605.116	185.208	2.605.116	185.208
Capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar (Nota explicativa nº 4.1.6)	-	-	20.504	10.471
Apropriação dos custos acima ao resultado (Nota explicativa nº 4.1.6)	-	-	(8.191)	(4.183)
Impostos diferidos sobre os ajustes acima (a)	-	-	(4.187)	(2.138)
Equivalência patrimonial (b)	4.150	4.150	-	-
Saldo após a adoção das novas práticas	2.609.266	189.358	2.613.242	189.358

Conciliação referente ao trimestre findo em 30/09/10 :

Descrição	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/10		30/09/10	
	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido
Saldo anterior à adoção das novas práticas	2.688.089	266.031	2.688.089	266.031
Capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar (Nota explicativa nº 4.1.6)	-	-	32.050	11.546
Apropriação dos custos acima ao resultado (Nota explicativa nº 4.1.6)	-	-	(12.803)	(4.612)
Impostos diferidos sobre os ajustes acima (a)	-	-	(6.545)	(2.358)
Equivalência patrimonial (b)	4.576	4.576	-	-
Saldo após a adoção das novas práticas	2.692.665	270.607	2.700.791	270.607

- (a) Efeito dos impostos sobre o ajuste referente a capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar, conforme descrito na nota explicativa no. 4.1.6.
- (b) Efeito no resultado do ajuste referente a capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar, conforme descrito na nota explicativa no. 4.1.6, líquido dos respectivos efeitos tributários, no resultado de equivalência patrimonial da controladora.

Outras informações que a Companhia Entenda Relevantes

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas - 31/12/2010 - BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

Versão : 1

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE – DFP

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia: Brookfield Incorporações S.A						Posição em 31/12/2010 (Em unidades)
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brasil LTDA.	186.651.372	42,60	-	-	186.651.372	42,60
Acionistas signatários do acordo de acionistas	26.693.060	6,09	-	-	26.693.060	6,09
Membros do Conselho de Administração	2.042	0,01	-	-	2.042	0,01
Ações em tesouraria	3.945.472	0,90	-	-	3.945.472	0,90
Outros acionistas	220.848.269	50,40	-	-	220.848.269	50,40
Total	438.140.215	100	-	-	438.140.215	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brasil LTDA.						Posição em 31/12/2010 (Em unidades)
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Participações LTDA.	1.330.473.835	99	-	-	1.330.473.835	99
Outros acionistas	1	1	-	-	1	1
Total	1.330.473.836	100	-	-	1.330.473.836	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Participações LTDA.						Posição em 31/12/2010 (Em unidades)
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brazil Limited	1.320.525.579	99	-	-	1.320.525.579	99
Outros acionistas	1	1	-	-	1	1
Total	1.320.525.580	100	-	-	1.320.525.580	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brazil Limited						Posição em 31/12/2010 (Em unidades)
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Asset Management Inc.	56.000.500	100	10.832.989	100	66.833.489	100
Total	56.000.500	100	10.832.989	100	66.833.489	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Asset Management Inc.					Posição em 31/12/2010 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
A BAM Investments Corp	55.466.227	9,7	-	-	55.466.227	9,7
Outros acionistas	516.439.259	90,3	-	-	516.439.259	90,3
Total	571.905.486	100	-	-	571.905.486	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: A BAM Investments Corp					Posição em 31/12/2010 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Outros acionistas	79.342.110	100	-	-	79.342.110	100
Total	79.342.110	100	-	-	79.342.110	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas					Posição em 31/12/2010 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Wgelz Adm. e Participacoes S.A.	1.500.000	5,62	-	-	1.500.000	5,62
Walter Francisco Lafemina	10.175.973	38,12	-	-	10.175.973	38,12
Gilberto Bernardo Benevides	5.908.645	22,14	-	-	5.908.645	22,14
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	3.770.389	14,12	-	-	3.770.389	14,12
Elias Calil Jorge	3.202.832	12,00	-	-	3.202.832	12,00
Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin	2.135.221	8,00	-	-	2.135.221	8,00
Total	26.693.060	100	-	-	26.693.060	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Wgelz Adm. e Participacoes S.A.					Posição em 31/12/2010 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Walter Francisco Lafemina	500.000	33,34	-	-	500.000	33,34
Gilberto Bernardo Benevides	500.000	33,33	-	-	500.000	33,33
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	500.000	33,33	-	-	500.000	33,33
Total	1.500.000	100	-	-	1.500.000	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes
ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE – ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia: Brookfield Incorporações S.A						Posição em 31/12/2009 (Em unidades)
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brasil LTDA.	186.651.372	42,60	-	-	186.651.372	42,60
Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas	40.023.079	9,13	-	-	40.023.079	9,13
Membros do Conselho de Administração	141.881	0,03	-	-	141.881	0,00
Ações em tesouraria	4.464.863	1,02	-	-	4.464.863	1,02
Outros	206.859.020	47,21	-	-	206.859.020	47,21
Total	438.140.215	100	-	-	438.140.215	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brasil LTDA.						Posição em 31/12/2009 (Em unidades)
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Participações LTDA.	1.317.168.884	99	-	-	1.317.168.884	99
Outros Acionistas	1	1	-	-	1	1
Total	1.317.168.885	100	-	-	1.317.168.885	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Participações LTDA.						Posição em 31/12/2009 (Em unidades)
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brazil Limited	1.308.070.181	99	-	-	1.308.070.181	99
Outros Acionistas	1	1	-	-	1	1
Total	1.308.070.182	100	-	-	1.308.070.182	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brazil Limited						Posição em 31/12/2009 (Em unidades)
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Asset Management Inc.	56.000.500	100	10.832.989	100	66.833.489	100
Total	56.000.500	100	10.832.989	100	66.833.489	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Asset Management Inc.					Posição em 31/12/2009 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
A BAM Investments Corp	55.466.227	9,7	-	-	55.466.227	9,7
Outos	516.439.259	90,3	-	-	516.439.259	90,3
Total	571.905.486	100	-	-	571.905.486	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: A BAM Investments Corp					Posição em 31/12/2009 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Partners Limited	39.211.760	49,42	-	-	39.211.760	49,42
Outos	40.130.350	50,58	-	-	40.130.350	50,58
Total	79.342.110	100	-	-	79.342.110	100

A Partners Limited, possui aproximadamente 40 acionistas, sendo que nenhum deles possui mais do que 20% de participação nem tampouco detêm, individualmente, o controle de referida sociedade. De acordo com o Management Information Circular de 2009 (que pode ser acessado no seguinte link: http://www.brookfield.com/_Global/1/img/content/file/Investor%20Relations/Other%20Disclosure/2009MIC.pdf), os seguintes acionistas da Partners Limited também são conselheiros ou diretores executivos de referida sociedade: Jeffrey M. Blidner, Jack Cockwell, J. Bruce Flatt, Robert J. Harding, David W. Kerr, Brian D. Lawson, George Myhal e Samuel J.B. Pollock.

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas					Posição em 31/12/2009 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Wgelz Adm e Participacoes S/A	24.507.698	61,23	-	-	24.507.698	61,23
Walter Francisco Lafemina	6.206.094	15,50	-	-	6.206.094	15,50
Gilberto Bernardo Benevides	3.723.737	9,33	-	-	3.723.737	9,33
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	2.482.437	6,19	-	-	2.482.437	6,19
Elias Calil Jorge	1.861.868	4,65	-	-	1.861.868	4,65
Luiz Angelo de Andrade Zanforlin	1.241.245	3,10	-	-	1.241.245	3,10
Total	40.023.079	100	-	-	40.023.079	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Wgelz Adm e Participacoes S/A					Posição em 31/12/2009 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Walter Francisco Lafemina	9.803.079	40,00	-	-	57.025	40,00
Gilberto Bernardo Benevides	5.881.848	24,00	-	-	34.215	24,00
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	3.921.232	16,00	-	-	22.810	16,00
Elias Calil Jorge	9.940.924	12,00	-	-	17.107	12,00
Luiz Angelo de Andrade Zanforlin	1.960.616	8,00	-	-	11.405	8,00
Total	24.507.698	100	-	-	142.562	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes
POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/12/2010						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	213.346832	48,69	-	-	213.346832	48,69
Administradores						
Conselho de Administração	2.040	0,01	-	-	2.040	0,01
Diretoria	227.619	0,05	-	-	227.619	0,05
Conselho Fiscal						
Ações em Tesouraria	3.945.472	0,90	-	-	3.945.472	0,09
Outros Acionistas	220.618.252	50,35	-	-	220.618.252	50,35
Total	438.140.215	100	-	-	438.140.215	100
Ações em Circulação	220.618.252	50,35	-	-	220.618.252	50,35

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/12/2009						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	226.674.451	51,73	-	-	226.674.451	51,73
Administradores						
Conselho de Administração	141.881	0,03	-	-	141.881	0,03
Diretoria	-	-	-	-	-	-
Conselho Fiscal						
Ações em Tesouraria	4.464.863	1,02	-	-	4.464.863	1,02
Outros Acionistas	206.859.020	47,22	-	-	206.859.020	47,22
Total	438.140.215	100	-	-	438.140.215	100
Ações em Circulação	206.859.020	47,22	-	-	206.859.020	47,22

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

A Companhia, seus acionistas, administradores e conselheiros obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei n.º 6.404/76, no estatuto social da Companhia constante no capítulo X artigo 42, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Conselheiros, Diretores e Acionistas da
Brookfield Incorporações S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brookfield Incorporações S.A. ("Sociedade"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as Demonstrações Financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos Auditores Independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as Demonstrações Financeiras Preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brookfield Incorporações S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as Demonstrações Financeiras Consolidadas Preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), Aplicáveis a Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, como Aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)1 e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Brookfield Incorporações S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)1 e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.6.1.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Roberto Paulo Kenedi
Auditores Independentes Contador
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ CRC 1RJ 081.401/O-5

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

NIRE nº 33.3.0027715-3
CNPJ/MF nº 07.700.557/0001-84

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria da BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., examinou as Demonstrações Financeiras, o Relatório da Administração, a Proposta de destinação do Lucro Líquido e os demais demonstrativos elaborados pela Companhia, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010. Com base nos documentos examinados, nos esclarecimentos prestados por representantes da Companhia e pelo representante da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, os membros do Comitê abaixo assinados concluíram que as referidas Demonstrações Financeiras expressam adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia.

Os membros do Comitê de Auditoria opinaram favoravelmente pelo encaminhamento dos referidos documentos para deliberação do Conselho de Administração e Assembleia Geral de Acionistas.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2011

Mario Cezar de Andrade
Presidente

George Myhal
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa
Sergio Leal Campos

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2010.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2011.

Diretor Presidente
Nicholas Vincent Reade

Diretor Financeiro
Cristiano Gaspar Machado

Diretor de Relações com Investidores
Alexandre Fonseca Dinkelmann

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2010

Rio de Janeiro, 29 de março de 2011.

Diretor Presidente
Nicholas Vincent Reade

Diretor Financeiro
Cristiano Gaspar Machado

Diretor de Relações com Investidores
Alexandre Fonseca Dinkelmann

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Dados da Empresa	
Composição do Capital	1
DFs Individuais	
Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Fluxo de Caixa	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	6
DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	7
Demonstração do Valor Adicionado	8
DFs Consolidadas	
Balanço Patrimonial Ativo	9
Balanço Patrimonial Passivo	10
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Fluxo de Caixa	13
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	14
DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	15
Demonstração do Valor Adicionado	16
Comentário do Desempenho	17
Notas Explicativas	18
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	86
Pareceres e Declarações	
Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	93
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	95
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	97

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	460.183.757
Preferenciais	0
Total	460.183.757
Em Tesouraria	
Ordinárias	15.827.575
Preferenciais	0
Total	15.827.575

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	4.396.434	4.008.921
1.01	Ativo Circulante	44.989	84.236
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	35.710	376
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	1.474
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	1.474
1.01.02.01.03	Títulos para Negociação - Outros	0	1.474
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.769	166
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.769	166
1.01.07	Despesas Antecipadas	303	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	207	82.220
1.01.08.03	Outros	207	82.220
1.01.08.03.02	Outros Ativos Financeiros	207	82.220
1.02	Ativo Não Circulante	4.351.445	3.924.685
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.207.336	1.319.328
1.02.01.06	Tributos Diferidos	12.899	17.789
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.899	17.789
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.193.647	1.301.524
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	1.193.647	1.301.524
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	790	15
1.02.01.09.03	Imposto Retido	790	9
1.02.01.09.04	Outros Ativos Financeiros	0	6
1.02.02	Investimentos	3.142.203	2.603.545
1.02.02.01	Participações Societárias	3.142.203	2.603.545
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.142.203	2.603.545
1.02.04	Intangível	1.906	1.812
1.02.04.01	Intangíveis	1.906	1.812

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	4.396.434	4.008.921
2.01	Passivo Circulante	53.423	613.398
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.762	5.183
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.762	5.183
2.01.03.01.02	Tributos Correntes a Pagar	7.762	5.183
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	35.063	130.005
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	35.063	130.005
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	35.063	130.005
2.01.05	Outras Obrigações	10.598	478.210
2.01.05.02	Outros	10.598	478.210
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	86.371
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	12.361
2.01.05.02.04	Outros Passivos Financeiros	3.116	4.014
2.01.05.02.05	Aquisição de Investimento	7.482	375.464
2.02	Passivo Não Circulante	1.286.620	693.629
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.254.364	581.873
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	82.451
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	82.451
2.02.01.02	Debêntures	0	499.422
2.02.02	Outras Obrigações	32.256	111.756
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	32.256	111.756
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	32.256	111.756
2.03	Patrimônio Líquido	3.056.391	2.701.894
2.03.01	Capital Social Realizado	2.128.255	1.947.498
2.03.02	Reservas de Capital	-63.057	-2.362
2.03.02.04	Opções Outorgadas	20.683	10.814
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-83.740	-13.176
2.03.04	Reservas de Lucros	588.177	605.451
2.03.04.01	Reserva Legal	41.529	41.529
2.03.04.02	Reserva Estatutária	546.648	546.648
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	17.274
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	251.709	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	108.969	226.849	73.013	248.357
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-968	-9.069	-6.256	-15.116
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-67	355	69	63
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.069	-21.927	-3.988	-19.213
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-3.069	-21.927	-3.988	-19.213
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	113.073	257.290	83.188	282.623
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	108.969	226.849	73.013	248.357
3.06	Resultado Financeiro	-1.706	37.910	19.202	51.919
3.06.01	Receitas Financeiras	42.366	154.356	16.452	102.464
3.06.02	Despesas Financeiras	-44.072	-116.446	2.750	-50.545
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	107.263	264.559	92.215	300.276
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	423	-12.850	-6.816	-21.543
3.08.01	Corrente	362	-7.869	-4.226	-11.109
3.08.02	Diferido	61	-4.981	-2.590	-10.434
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	107.686	251.709	85.399	278.733
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	107.686	251.709	85.399	278.733
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0,24330	0,56860	0,19690	0,64260
3.99.01.01	ON				

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2011 à 30/09/2011	01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	76.541	-58.889
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-17.770	-18.368
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	251.709	278.733
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	21.927	19.213
6.01.01.04	Despesas e Receitas de Empréstimos	-46.966	-55.234
6.01.01.05	Imposto de Renda e Cont. Social	12.850	21.543
6.01.01.06	Equivalência Patrimonial	-257.290	-282.623
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	162.047	-13.397
6.01.02.01	Redução (Aumento) de Outros Ativos	160.631	17.024
6.01.02.02	Redução(Aumento) Ctas Pagar Fornec e Outras	2.314	-30.421
6.01.02.03	Redução (Aumento) de Outros Passivos	-898	0
6.01.03	Outros	-67.736	-27.124
6.01.03.01	Juros Pagos	-76.801	-20.816
6.01.03.02	Impostos Pagos	-10.514	-6.308
6.01.03.03	Recebimento de Dividendos	19.579	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-573.972	-2.278
6.02.01	Pagamentos Relacionados a Ativos Intangíveis	-94	-1.421
6.02.02	Adiantamento a Partes Relacionadas	-295.913	-857
6.02.03	Pagamentos na Aquisição de Investimentos	-277.965	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	532.765	-163.131
6.03.01	Valores Recebidos de Empréstimos	1.141.039	658.941
6.03.02	Amortização de Empréstimos	-517.030	-773.015
6.03.03	Pagamento Pela Recompra de Ações	-70.564	-1.109
6.03.04	Aumento de Capital	82.965	0
6.03.05	Dividendos Pagos	-103.645	-47.948
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	35.334	-224.298
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	376	266.534
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	35.710	42.236

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	180.757	-60.895	-17.274	0	0	102.788
5.04.01	Aumentos de Capital	180.757	0	0	0	0	180.757
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	9.869	0	0	0	9.869
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-70.564	0	0	0	-70.564
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-17.274	0	0	-17.274
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	251.709	0	251.709
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	251.709	0	251.709
5.07	Saldos Finais	2.128.255	-63.057	588.177	251.709	151.307	3.056.391

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.109	0	0	0	-1.109
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.109	0	0	0	-1.109
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	278.733	0	278.733
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	278.733	0	278.733
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	5.911	0	0	0	5.911
5.06.01	Constituição de Reservas	0	5.911	0	0	0	5.911
5.07	Saldos Finais	1.947.498	-4.900	328.153	278.733	151.307	2.700.791

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.911	-58.140
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.911	-58.140
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.911	-58.140
7.04	Retenções	-21.927	-19.213
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-21.927	-19.213
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-26.838	-77.353
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	411.647	385.087
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	257.290	282.623
7.06.02	Receitas Financeiras	154.357	102.464
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	384.809	307.734
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	384.809	307.734
7.08.01	Pessoal	3.803	0
7.08.01.02	Benefícios	3.803	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12.850	-21.544
7.08.02.01	Federais	12.850	-21.544
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	116.447	50.545
7.08.03.01	Juros	116.447	50.545
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	251.709	278.733
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	251.709	278.733

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	9.070.304	7.435.973
1.01	Ativo Circulante	4.324.260	3.556.638
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	849.441	232.077
1.01.02	Aplicações Financeiras	64.032	582.295
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	64.032	582.295
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	317.845
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras Restritas	0	230.590
1.01.02.01.04	Títulos para Negociação - Outros	0	33.860
1.01.03	Contas a Receber	1.468.948	1.103.084
1.01.03.01	Clientes	1.468.948	1.103.084
1.01.04	Estoques	1.505.892	1.362.818
1.01.06	Tributos a Recuperar	59.667	19.841
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	59.667	19.841
1.01.07	Despesas Antecipadas	20.691	21.021
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	355.589	235.502
1.01.08.03	Outros	355.589	235.502
1.01.08.03.02	Outros Ativos	355.589	235.502
1.02	Ativo Não Circulante	4.746.044	3.879.335
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.124.501	3.338.187
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	219.790	0
1.02.01.03	Contas a Receber	2.275.775	1.928.996
1.02.01.03.01	Clientes	2.275.775	1.928.996
1.02.01.04	Estoques	1.363.101	1.049.856
1.02.01.06	Tributos Diferidos	70.415	82.887
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	70.415	82.887
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	195.420	276.448
1.02.01.09.03	Imposto a Compensar	3.843	2.839
1.02.01.09.04	Outros Ativos Financeiros	191.577	273.609
1.02.02	Investimentos	51.838	4.427
1.02.02.01	Participações Societárias	51.838	4.427
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	51.838	4.427
1.02.03	Imobilizado	68.296	52.265
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	68.296	52.265
1.02.04	Intangível	501.409	484.456
1.02.04.01	Intangíveis	501.409	484.456

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	9.070.304	7.435.973
2.01	Passivo Circulante	2.334.388	2.155.017
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	84.307	48.455
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	84.307	48.455
2.01.02	Fornecedores	98.651	103.868
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	98.651	103.868
2.01.02.01.01	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	98.651	103.868
2.01.03	Obrigações Fiscais	46.178	60.168
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	46.178	60.168
2.01.03.01.02	Tributos Correntes a Pagar	46.178	60.168
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	716.790	554.105
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	716.790	554.105
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	716.790	554.105
2.01.05	Outras Obrigações	1.364.067	1.384.017
2.01.05.02	Outros	1.364.067	1.384.017
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	86.371
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	6.296	12.361
2.01.05.02.04	Adiantamento de Cliente	454.455	374.556
2.01.05.02.05	Outros Passivos Financeiros	316.180	211.297
2.01.05.02.06	Aquisição de Imóveis p/Desenvolvimento	571.595	315.899
2.01.05.02.07	Aquisição de Investimento	15.541	383.533
2.01.06	Provisões	24.395	4.404
2.01.06.02	Outras Provisões	24.395	4.404
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	24.395	4.404
2.02	Passivo Não Circulante	3.679.525	2.579.062
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.578.566	1.442.852
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.444.576	886.641
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.444.576	886.641
2.02.01.02	Debêntures	1.133.990	556.211
2.02.02	Outras Obrigações	773.467	842.611
2.02.02.02	Outros	773.467	842.611
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	349.256	180.558
2.02.02.02.04	Outros Passivos Financeiros	147.918	294.424
2.02.02.02.05	Aquisição de Investimentos	8.485	8.483
2.02.02.02.06	Aquisição de Imóveis para Desenvolvimento	261.342	358.822
2.02.02.02.07	Contas a Pagar a Fornecedores e Outros	6.466	324
2.02.03	Tributos Diferidos	247.899	224.612
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	247.899	224.612
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	154.544	139.579
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	93.355	85.033
2.02.04	Provisões	79.593	68.987
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	68.966	60.690
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	55.415	52.533
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.950	6.893
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	3.601	1.264
2.02.04.02	Outras Provisões	10.627	8.297

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	10.627	8.297
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.056.391	2.701.894
2.03.01	Capital Social Realizado	2.128.255	1.947.498
2.03.02	Reservas de Capital	-63.057	-2.362
2.03.02.04	Opções Outorgadas	20.683	10.814
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-83.740	-13.176
2.03.04	Reservas de Lucros	588.177	605.451
2.03.04.01	Reserva Legal	41.529	41.529
2.03.04.02	Reserva Estatutária	546.648	546.648
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	17.274
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	251.709	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.197.691	2.809.469	626.586	2.289.376
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-894.247	-2.034.873	-412.233	-1.623.992
3.03	Resultado Bruto	303.444	774.596	214.353	665.384
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-114.148	-302.228	-79.787	-244.957
3.04.01	Despesas com Vendas	-54.604	-133.240	-30.357	-106.831
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-42.868	-131.320	-38.070	-105.677
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-15.936	-30.760	-9.604	-26.134
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-740	-6.908	-1.756	-6.315
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-740	-6.908	-1.756	-6.315
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	189.296	472.368	134.566	420.427
3.06	Resultado Financeiro	-44.481	-131.720	-22.761	-61.684
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	144.815	340.648	111.805	358.743
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-37.129	-88.939	-26.406	-80.010
3.08.01	Corrente	-17.041	-61.500	-10.723	-39.130
3.08.02	Diferido	-20.088	-27.439	-15.683	-40.880
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	107.686	251.709	85.399	278.733
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	107.686	251.709	85.399	278.733
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	107.686	251.709	85.399	278.733
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,24330	0,56860	0,19690	0,64260

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2011 à 30/09/2011	01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-592.648	-505.335
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	525.909	527.842
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	251.709	278.733
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	6.908	6.315
6.01.01.03	Provisão para Crédito de Liq. Duvidosa	3.423	2.858
6.01.01.04	Despesas e Receitas de Empréstimos	150.405	155.035
6.01.01.05	Imposto de Renda e Contribuição Social	88.938	80.010
6.01.01.06	Provisão de Garantia	16.250	2.291
6.01.01.07	Provisão para Contingências	8.276	2.600
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-786.866	-901.868
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes e Outras	-576.286	-1.121.634
6.01.02.02	Estoque de Imóveis a Comercializar	-207.398	502.805
6.01.02.03	Outros Ativos	-37.726	-112.861
6.01.02.04	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	76.169	-143.046
6.01.02.05	Outros Passivos	-41.625	-27.132
6.01.03	Outros	-331.691	-131.309
6.01.03.01	Juros Pagos	-211.229	-110.594
6.01.03.02	Impostos Pagos	-120.462	-20.715
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	25.779	-61.232
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado	-19.970	-30.168
6.02.02	Aquisição de Ativo Intangível	-252.724	-29.925
6.02.03	Aquisição de Investimento	0	-1.139
6.02.05	Resgates de Aplicações Financeiras	298.473	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.184.233	685.475
6.03.01	Valores recebidos de Empréstimos	1.843.551	1.175.636
6.03.02	Amortização de Empréstimos	-568.074	-441.104
6.03.03	Pagamento pela Recompra de Ações	-70.564	-1.109
6.03.04	Aumento de Capital	82.965	0
6.03.05	Dividendos Pagos	-103.645	-47.948
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	617.364	118.908
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	232.077	486.018
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	849.441	604.926

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Inicial	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894	0	2.701.894
5.03	Saldo Inicial Ajustado	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894	0	2.701.894
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	180.757	-60.695	-17.274	0	0	102.788	0	102.788
5.04.01	Aumentos de Capital	180.757	0	0	0	0	180.757	0	180.757
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	9.869	0	0	0	9.869	0	9.869
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-70.564	0	0	0	-70.564	0	-70.564
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-17.274	0	0	-17.274	0	-17.274
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	251.709	0	251.709	0	251.709
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	251.709	0	251.709	0	251.709
5.07	Saldo Final	2.128.255	-63.057	588.177	251.709	151.307	3.056.391	0	3.056.391

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256	0	2.417.256
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256	0	2.417.256
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.109	0	0	0	-1.109	0	-1.109
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.109	0	0	0	-1.109	0	-1.109
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	278.733	0	278.733	0	278.733
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	278.733	0	278.733	0	278.733
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	5.911	0	0	0	5.911	0	5.911
5.06.01	Constituição de Reservas	0	5.911	0	0	0	5.911	0	5.911
5.07	Saldo Finais	1.947.498	-4.800	328.153	278.733	151.307	2.700.791	0	2.700.791

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2011 à 30/09/2011	01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	2.893.413	2.358.580
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.896.835	2.361.438
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-3.422	-2.858
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.233.435	-1.857.615
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.168.113	-1.730.823
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-65.322	-126.792
7.03	Valor Adicionado Bruto	659.978	500.965
7.04	Retenções	-6.908	-6.315
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.908	-6.315
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	653.070	494.650
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	150.931	36.990
7.06.02	Receitas Financeiras	150.931	30.377
7.06.03	Outros	0	6.613
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	804.001	531.640
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	804.001	531.640
7.08.01	Pessoal	82.590	71.119
7.08.01.01	Remuneração Direta	48.039	62.123
7.08.01.02	Benefícios	28.119	6.248
7.08.01.03	F.G.T.S.	6.432	2.748
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	176.305	83.856
7.08.02.01	Federais	88.939	83.663
7.08.02.02	Estaduais	0	193
7.08.02.03	Municipais	87.366	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	293.397	97.932
7.08.03.01	Juros	282.652	92.061
7.08.03.02	Aluguéis	10.745	5.871
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	251.709	278.733
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	251.709	278.733

Mensagem do Presidente

Embora a visibilidade dos indicadores macroeconômicos locais e globais tenha se enfraquecido com o tempo, a demanda por imóveis de alta qualidade e bem localizados continua estável e os fundamentos sustentando essa demanda permanecem robustos – escassez de oferta, persistência dos altos níveis de confiança do consumidor, baixas taxas de desemprego e maior acesso a financiamento. Nos primeiros nove meses de 2011 todos os mercados em que operamos, com exceção de Campinas, continuaram a crescer em termos de lançamentos e vendas contratadas. A demanda no mercado brasileiro de imóveis continua forte, conforme demonstrado por nossas vendas em todas as linhas de produtos, incluindo imóveis residenciais, corporativos e salas comerciais. Vendemos um número recorde de empreendimento para o terceiro trimestre, registrando velocidade de vendas de 32% (*), com R\$1,3 bilhão (*) de vendas contratadas no período. Essa tendência se manteve no mês de outubro, quando apresentamos um alto nível de vendas contratadas, atingindo quase R\$300 milhões (*).

Como alcançar níveis de rentabilidade superiores é um de nossos principais objetivos, continuamos focados em melhorar nossa lucratividade. Prosseguimos com nossos esforços para gerar retorno e monetizar nossos projetos de longo prazo, como o Brookfield Towers (“Giroflex”), melhorando nossa necessidade de capital de giro por meio da venda da nossa carteira de recebíveis e aumento da participação de financiamento de construção em nosso *mix* de endividamento.

Um elemento chave de nossa estratégia para melhorar a rentabilidade inclui a implementação de controles rígidos de custos e despesas. Nossas despesas operacionais para o trimestre indicam que estamos no caminho certo; as despesas gerais e administrativas caíram 13% em relação ao trimestre anterior em bases absolutas. Como percentual da receita, as despesas gerais e administrativas caíram em relação tanto ao trimestre anterior quanto ao terceiro trimestre do ano passado. Além disso, as despesas com vendas e marketing como percentual da receita melhoraram em relação tanto ao 2T11 quanto ao 3T10, pois desenvolvemos soluções criativas, como uma maquete 3D testada em alguns de nossos projetos recentemente além de uma postura mais ativa na campanha de marketing nos pré-lançamentos.

Nossa capacidade de gerenciar nosso custo de capital também contribui para os nossos retornos. Estamos melhorando a nossa relação dívida líquida sobre patrimônio líquido com a redução consistente do consumo de caixa e buscando aumentar a parcela do financiamento do SFH em nosso *mix* de endividamento para reduzir nosso custo médio da dívida. Embora o SFH tenha caído como percentual da dívida total devido às amortizações, ele aumentou em bases nominais. É importante ressaltar que em setembro nós tínhamos R\$3,5 (*) bilhões contratados com o SFH, que serão liberados para os projetos à medida que eles avançarem. Em termos de liquidez, possuímos caixa e aplicações financeiras de R\$1,1 bilhão além de amplo acesso aos mercados de capitais garantem que estejamos bem posicionados para sustentar o crescimento.

Durante o trimestre, dois projetos importantes demonstraram nossa capacidade de apresentar o *mix* adequado no local correto: o projeto Cadoro, em São Paulo, com 900 unidades incluindo residências, escritórios e hotel com VGV de R\$366 milhões (*), que foi lançado e quase 100% vendido no trimestre, e o projeto Brookfield Towers, um prédio corporativo *Triple A* em São Paulo, que foi vendido por R\$373 milhões (*). Estamos confiantes de que vamos atingir o nosso *guidance* de vendas de R\$4,0 bilhões (*) para 2011 e R\$4,2 bilhões (*) para 2012. Em termos de lançamentos, estamos trabalhando um volume de projetos que nos permitirá alcançar nosso *guidance* para o ano de 2011. Entretanto, nós continuaremos a monitorar o mercado de cuidadosamente e executar o *pipeline* de empreendimentos prudentemente.

Como é possível notar, temos muitas oportunidades para gerar retornos para os nossos acionistas. Uma estratégia adicional é a manutenção de um programa de recompra de ações. No trimestre anterior, nós tivemos a oportunidade de adquirir nossas próprias ações a um preço médio de R\$6,13, abaixo de seu valor patrimonial. Até o fim de outubro, havíamos adquirido 92% (*) do total do programa de 15.000.000 ações.

Nós continuaremos focados em aumentar o retorno por meio da melhora da rentabilidade, redução do nosso custo de capital e implementação de estratégias que fazem o melhor uso do nosso capital a qualquer momento.

Nicholas Reade, Diretor Presidente

(*) Não Auditado e/ou Revisado pelo Auditor Independente.

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS REFERENTES AO TRIMESTRE E PERÍODO DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2011 E RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
ÍNDICE

<u>Nota</u>		<u>Página</u>
1	Informações gerais.....	12
2	Principais políticas contábeis.....	15
3	Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas.....	35
4	Caixa e equivalentes de caixa.....	37
5	Aplicações financeiras e outros ativos financeiros.....	38
6	Contas a receber de clientes.....	40
7	Estoques de imóveis a comercializar.....	42
8	Investimentos.....	43
9	Imobilizado.....	45
10	Intangível.....	46
11	Empréstimos e financiamentos.....	47
12	Contas a pagar a fornecedores e outras.....	50
13	Adiantamentos de clientes.....	52
14	Outros passivos financeiros.....	53
15	Provisões.....	53
16	Capital social.....	55
17	Reservas.....	58
18	Receita de incorporações e vendas imobiliárias e outras receitas.....	59
19	Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração de resultado.....	60
20	Segmentos operacionais.....	61
21	Resultado financeiro líquido.....	62
22	Outras despesas.....	63
23	Imposto de renda e contribuição social relacionados a operações continuadas.....	63
24	Lucro por ação.....	65
25	Plano de benefícios de aposentadoria.....	65
26	Instrumentos financeiros.....	67
27	Pagamentos baseado em ações.....	71
28	Transações com partes relacionadas.....	73
29	Transações não envolvendo caixa.....	77
30	Compromissos.....	77
31	Seguros.....	78
32	Aprovação das informações trimestrais.....	78

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE E PERÍODO DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2011
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, salvo se indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Brookfield Incorporações S.A., (doravante também denominada “Controladora” ou “Sociedade”), é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida das Américas, 3434 - bloco 02 - 6º andar - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro. Foi constituída em 14 de novembro de 2005 e está registrada na bolsa de valores de São Paulo (“BOVESPA”) sob o símbolo BISA3. A Sociedade tem como acionista controladora Brookfield Brasil Ltda., uma subsidiária controlada indiretamente pela Brookfield Asset Management, empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BAM e na NYSE Euronext sob o símbolo BAMA.

O objeto da Sociedade e suas controladas é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
- c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente; e
- f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Sociedade e suas controladas efetuam empreendimentos em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e co-incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

Em 12 de dezembro de 2007, a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., controlada direta da Sociedade, e a Brazilian Finance & Real Estate Participações S.A. assinaram contrato de compra e venda de unidades referentes ao projeto Brascan Century Plaza Green Valley Commercial. Neste contrato, a Sociedade tem a responsabilidade em garantir ao comprador o valor mínimo de aluguel de R\$41,00 por metro quadrado pelo período de 5 anos, corrigido pelo IGP-M. Tal garantia cessará quando atingida a ocupação de no mínimo 95% da área bruta locável.

Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Brookfield MB”), cuja denominação social anterior era MB Engenharia S.A., empresa incorporadora que atua, principalmente, na região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e média-baixa. A Brookfield MB atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A Brookfield MB possuía registro de sociedade anônima de capital aberto na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008.

As condições de pagamento referentes à aquisição da Brookfield MB podem ser resumidas da seguinte forma:

- 1 - A primeira parcela de R\$ 40.000 foi paga em 17 de abril de 2008.
- 2 - A segunda parcela foi paga de acordo com Instrumento Particular para Definição de Forma de Pagamento de Parcela Contratual e Outras Avenças entre a Sociedade e os antigos proprietários da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. assinado em 13 de abril de 2011, e após a conclusão do procedimento para exercício do direito de preferência pelos acionistas minoritários, sendo realizado da seguinte maneira:
 - R\$ 166.646 pagos em moeda corrente no dia 02 de maio de 2011;

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- R\$ 97.792 pagos no dia 15 de setembro de 2011 mediante entrega de 11.925.893 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Sociedade;
- R\$ 49.914 pagos em moeda corrente no dia 02 de maio de 2011, sendo que deste total, foi deduzido o montante de R\$ 21.560 que são equivalentes às despesas incorridas pelos Vendedores com a contratação de assessores financeiros, jurídicos e contábeis para a consumação do contrato de compra e venda, e ficarão retidos para posterior pagamento, após a verificação da prestação de contas pela Sociedade; e
- R\$ 82.965 pagos em moeda corrente no dia 15 de julho de 2011, face ao exercício do direito de subscrição das ações pelos acionistas minoritários.

Conforme deliberado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de setembro de 2011, foi homologado o aumento de capital e a emissão de 22.043.542 novas ações, pelo valor unitário de R\$ 8,20, referentes à parte do pagamento pela aquisição da Brookfield MB realizada mediante a entrega de ações da Sociedade. A participação dos antigos proprietários da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. no capital da Sociedade passa a ser de 2,6% em 30 de Setembro de 2011.

O valor unitário a ser atribuído a cada uma das ações de emissão da Sociedade é R\$ 8,20, o qual corresponde a média do valor de cotação das ações ordinárias de emissão da Sociedade na bolsa de valores, mercadorias e futuros – BM&FBOVESPA calculada nos 20 pregões que antecederam o dia 31 de dezembro de 2010.

Na data da aquisição da Brookfield MB foi apurada uma mais valia de R\$ 167.365, cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do banco de terrenos da Brookfield MB. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no referido banco de terrenos. Sendo assim, esta mais valia foi realocada para a rubrica de “Estoques de imóveis a comercializar” nas informações trimestrais consolidadas, que é amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado nas demonstrações do resultado consolidado na rubrica de “Custos de incorporações e vendas imobiliárias”. Em 30 de setembro de 2011, o saldo amortizado totaliza R\$ 69.822 (R\$ 48.071 em 31 de dezembro de 2010), sendo R\$ 2.988 no trimestre e período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011 (R\$19.213 no trimestre e período de nove meses findo em 30 de setembro de 2010), conforme descrito na nota explicativa nº 7.

A Sociedade subscreveu, também em 17 de abril de 2008, novas ações de emissão da Brookfield MB, no valor de R\$ 210.000, tendo integralizado todas estas ações durante o ano de 2008.

Em 13 de agosto de 2010, foi assinado o Aditivo ao Contrato de Compra e Venda de Ações no qual ficou estabelecido que o valor da segunda parcela deveria ser deduzido no montante de (i) R\$ 30.421, sendo R\$ 20.791 referentes a outros ativos financeiros e R\$ 9.630 referentes a contas a receber atualizados por IGP-M acrescido de 8% ao ano, de 30 de junho de 2010 até 30 de abril de 2011 e (ii) no valor total das demais perdas concretizadas na Brookfield MB e na Brookfield MB Econômico até 30 de abril de 2011 e que não sejam indenizadas pelos vendedores, na forma prevista no Contrato de Compra e Venda, até tal data.

Em 31 de dezembro de 2010, a Administração da Sociedade, efetuou o cálculo da segunda parcela, em conformidade com a metodologia definida contratualmente e apurou um total de R\$ 376.880. A diferença entre este valor e o saldo do valor mínimo de R\$ 144.078, definido na data da aquisição foi contabilizado na rubrica de investimentos nas informações trimestrais da controladora e na rubrica de intangível nas informações trimestrais consolidadas como ágio baseado em rentabilidade futura (vide nota explicativas nº 10.1).

O saldo das provisões referentes à aquisição de investimentos relativos à aquisição da Brookfield MB em 30 de setembro de 2011, é de R\$ 1.186 (R\$ 375.464 em 31 de dezembro de 2010).

A variação ocorrida relativa ao saldo a pagar na aquisição da Brookfield MB no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011 no total de R\$ 374.278, refere-se a ao pagamento dos antigos sócios.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 22 de outubro de 2008, a Sociedade concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária da Sociedade e Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Brookfield São Paulo”), cuja denominação social anterior era Company S.A., em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Brookfield São Paulo pela Brascan SPE SP-3 S.A. (“SPE SP-3”), seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da SPE SP-3 pela Sociedade, permitindo, assim, a unificação da base acionária da Brookfield São Paulo à base acionária da Sociedade.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Brookfield São Paulo o valor total de R\$ 200.000, correspondente à soma do pagamento: (a) de R\$ 100.000, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em Assembleia Geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R\$ 100.000 referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Brookfield São Paulo, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da incorporação de ações e, portanto, da reorganização societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Brookfield São Paulo receberam 76.978.000 novas ações da Sociedade ou 1,0690 ação da Sociedade para cada uma (1) ação da Brookfield São Paulo.

Os detalhes do ágio estão descritos abaixo:

Pagamento em numerário	100.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	35.858
Valor justo das ações emitidas	<u>284.819</u>
Valor da aquisição	<u>420.677</u>
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	<u>(216.078)</u>
Ágio	<u>204.599</u>

International Finance Corporation

Em 28 de setembro de 2009, o International Finance Corporation (“IFC”) formalizou a sua aceitação em analisar a formação de *joint venture* com a Brookfield Incorporações S.A. com o objetivo de desenvolver moradias destinadas à população de baixa-renda, no âmbito do projeto governamental “Minha Casa, Minha Vida”. Em 18 de junho de 2010, o processo de análise foi concluído e foram firmados os contratos por meio dos quais o International Finance Corporation (“IFC”) comprometeu-se a, observadas determinadas condições, adquirir participação de, aproximadamente, 10% (dez por cento) do capital social de uma sociedade controlada pela Sociedade.

O *International Finance Corporation* investirá até R\$ 84.870 na subsidiária “Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.” dedicada a projetos habitacionais no segmento econômico, com o objetivo de aumentar a oferta de habitações de alta-qualidade para a população de baixa renda do Brasil. O investimento do IFC inclui uma linha de crédito rotativo de longo prazo no valor de R\$ 54.555, e participação acionária de até R\$ 30.315 equivalendo a aproximadamente 10% das ações da “Brookfield Empreendimentos S.A.”. Os projetos a serem desenvolvidos serão no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida” do governo federal, que visa reduzir o déficit habitacional do país por meio do estímulo à indústria da construção brasileira. Este será o primeiro investimento do IFC no setor da construção habitacional no Brasil.

Faria Lima

Em 31 de maio de 2010, a Sociedade concluiu o processo de escolha das ofertas para a venda das unidades correspondentes a toda sua participação de 70% no projeto “triple A” Faria Lima, perfazendo o total de 34.020 metros quadrados de área privativa. A proposta aceita pela Sociedade foi a apresentada pela Maragogipe Investimentos e Participações Ltda. (“Maragogipe”), empresa da Sociedade Victor Malzoni e de um veículo não financeiro do grupo BTG Pactual.

O preço de venda foi de R\$ 600.640, equivalente a aproximadamente R\$ 17,7 por metro quadrado de área privativa. A forma de pagamento foi estruturada de forma que a Sociedade receba o valor equivalente a 80% do preço de venda até a emissão do “habite-se” para o empreendimento, sendo:

- 1 - 5% de sinal no valor de R\$ 30.000, valor este já recebido;
- 2 - 35% na assinatura do contrato definitivo de venda da participação no empreendimento, valor este já recebido; e
- 3 - 40% durante o período de construção do empreendimento;

Os 20% restantes do preço de venda deverão ser pagos à Sociedade após a obtenção do “habite-se” para o empreendimento.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A construção do empreendimento está estimada para ser concluída em dezembro de 2011.

American Depositary Receipts ("ADRs")

Em 16 de novembro de 2010, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM aprovou um Programa Patrocinado de *American Depositary Receipts* ("ADRs") Nível 1 lastreados em ações ordinárias de emissão da Sociedade ("Programa"), o qual foi registrado na U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC") em 17 de novembro de 2010. Cada ADR representa 2 (duas) ações ordinárias de emissão da Sociedade e pode ser negociado no mercado de balcão norte-americano (OTC), sob o símbolo BRRSY, código ISIN: US1127391076 e código CUSIP: 112739107. A instituição depositária dos ADRs nos Estados Unidos da América é o Citibank, N.A., responsável pela emissão dos respectivos certificados, e o Citibank DTVM S.A. será a instituição custodiante das ações lastro desses ADRs. A implementação do Programa não representou aumento de capital, emissão de novas ações ou oferta pública de ações já existentes.

Alienação de ações de controlada por ex-controladores

No dia 18 de outubro de 2010, os ex-controladores da Brookfield São Paulo (nova denominação social da Company S.A.), em conformidade com o Segundo Aditivo do Acordo de Acionistas da Sociedade, alienaram no mercado 13.333.000 ações ordinárias da Sociedade (3,0% do capital social total). Com esta alienação, os ex-controladores da Brookfield São Paulo passaram a deter 26.697.860 ações ordinárias da Sociedade (6,1% do capital social total).

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade e base de elaboração

As informações trimestrais da Sociedade compreendem as demonstrações financeiras intermediárias, controladora e consolidado, e foram preparadas com base no CPC 21 – Demonstração Intermediária e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais. Adicionalmente, as demonstrações financeiras intermediárias consolidadas foram preparadas também de acordo com o IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, e considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As informações trimestrais individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em empreendimentos controlados em conjunto e coligadas, quando aplicável, pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Desta forma, essas informações trimestrais individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidados atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações trimestrais consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovado pelo CPC, pela CVM e pelo CFC e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas informações trimestrais individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Sociedade optou por apresentar essas informações trimestrais individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

2.2. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos

As informações trimestrais consolidadas incluem as informações trimestrais da Sociedade e de suas controladas, inclusive as entidades de propósitos específicos.

Para os empreendimentos controlados em conjunto Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda., Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Helbor Infinite, PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Horizon 11 Participações Ltda., EGB 02 SPE S.A., Emerald SPE S.A., Brookfield Paysage San Lourenzo SPE Ltda, Brookfield SAB L'adress Empreendimento Imobiliário S.A., Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A., Fibra Brookfield FM Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield SAB Curitiba Emp. Imob. Ltda, Brookfield SP-17 Ltda, Brookfield QOPP 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield QOPP 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda e Villa Branca Empreendimento Econômico Ltda a consolidação contém as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Das participações no capital, reservas e lucros (prejuízos) acumulados das empresas consolidadas;
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

As informações trimestrais consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Empresas	Participação - %	
	30/09/11	31/12/10
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta 100,00	Direta 100,00
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários 2 S.A. (1)	Indireta 100,00	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	Direta 100,00	Direta 100,00
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta 100,00	Direta 100,00
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A. (1)	Indireta 100,00	-
Brookfield MB Participações S.A.	Direta 100,00	Direta 100,00
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta 100,00	Direta 100,00
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Direta 100,00	Direta 100,00
Brookfield Engenharia S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brascan Cia. Hipotecária	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brookfield Urbanismo Participações Ltda.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brookfield Urbanismo Empreendimentos Imobiliários S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Sapphire SPE S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Emerald SPE S.A.	Indireta 67,34	Indireta 67,34
Amethyst SPE S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Onyx SPE S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Aquamarine SPE S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Rubi SPE S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brascan SPE RJ-1 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brascan SPE RJ-2 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brascan SPE RJ-3 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brascan SPE RJ-4 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brascan SPE RJ-5 S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Brascan RJ-6 S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Brookfield SPE RJ-8 S.A. (1)	Indireta 100,00	-
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	Direta 100,00	Indireta 99,90
EGB 02 SPE S.A.	Indireta 50,00	Indireta 50,00
Brookfield Soho Emp. Ltda (1)	Indireta 99,90	-
Brookfield Urbanismo Emp. Ltda (1)	Indireta 99,90	-
MB Administradora Lagoa do Catú S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Empreendedora Lagoa do Catú S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brookfield Cerrado Empreendimentos Imobiliários S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Parque Cidade Incorporações S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 002 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 003 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 004 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 005 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

<u>Empresas</u>	Participação - % 30/09/11	Participação - % 31/12/10
MB Engenharia SPE 006 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 007 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 008 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 011 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 012 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 013 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 014 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 015 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 016 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 017 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 018 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 019 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 020 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 021 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 022 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 023 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 024 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 025 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 026 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 027 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 028 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 030 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 031 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 032 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 033 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 034 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 035 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 036 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 038 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 039 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 040 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 041 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 042 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 043 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 044 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 045 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 046 S.A.	Indireta 80,00	Indireta 80,00
MB Engenharia SPE 047 S.A.	Indireta 80,00	Indireta 80,00
MB Engenharia SPE 048 S.A.	Indireta 70,00	Indireta 70,00
MB Engenharia SPE 049 S.A.	Indireta 70,00	Indireta 70,00
MB Engenharia SPE 050 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 051 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 052 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 053 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 054 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 055 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 056 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 057 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 058 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 059 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 060 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 061 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 062 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 063 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 064 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 065 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 066 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 067 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 068 S.A. (2)	Indireta 70,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 069 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 070 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 071 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 072 S.A. (2)	Indireta 95,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 073 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 074 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 075 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 076 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Empresas	Participação - %	
	30/09/11	31/12/10
MB Engenharia SPE 077 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
MB Engenharia SPE 078 S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brookfield MB Econômico S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Brookfield SPE SP-2 S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Brookfield SPE SP-4 S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Brookfield SPE SP-5 S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Brookfield SPE SP-6 S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Brookfield SPE SP-7 S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Brookfield SPE SP-8 S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Brookfield Empreendimento Imobiliários SP-9 Ltda (1)	Indireta 99,90	-
Brookfield SAB Curitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1) e (3)	Indireta 70,00	-
Brookfield Empreendimento Imobiliários SP-11 Ltda (1)	Indireta 99,90	-
Brookfield Empreendimento Imobiliários SP-12 Ltda (1)	Indireta 99,90	-
Brookfield Empreendimento Imobiliários SP-13 Ltda (1)	Indireta 99,90	-
Brookfield QOPP 3 Emp. Imob. Ltda. (1) e (3)	Indireta 85,00	-
Brookfield SPE SP-15 S.A. (1)	Indireta 99,90	-
Brookfield QOPP 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1) e (3)	Indireta 85,00	-
Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1) e (3)	Indireta 85,00	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (2)	Indireta 100,00	Indireta 35,00
Brooklin Company Ltda.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Rdv 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta 100,00	Indireta 100,00
Villa branca Emp. Econ. Ltda (1)	Indireta 51,00	-
Brookfield SAB L'Adresse (2)	Indireta 65,00	Indireta 100,00
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	Indireta 60,00	Indireta 60,00
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	Indireta 99,90	Indireta 99,90
Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A.	Indireta 70,00	Indireta 70,00
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda. (1)	Indireta 50,00	-
Horizon 11 Participações Ltda.	Indireta 50,00	Indireta 50,00
Company Real Park Loteamentos S.A.	Indireta 51,00	Indireta 51,00
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Indireta 90,00	Indireta 90,00
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta 70,00	Indireta 70,00
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta 70,00	Indireta 70,00
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Indireta 51,00	Indireta 51,00
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta 50,00	Indireta 50,00

- (1) Empresas adquiridas durante o período de nove meses findo em setembro de 2011. Representam empresas não operacionais que não detêm ativos e passivos significativos ou que detêm apenas terrenos que serão utilizados em projetos de incorporação imobiliária.
- (2) Empresas que tiveram suas participações alteradas no período de nove meses findo em setembro de 2011. Não houve ganho ou perda nas transações de mudança de participação.
- (3) Empresas que tiveram suas razões sociais alteradas durante o ano de 2011.

Nas informações trimestrais individuais da Sociedade as demonstrações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Sociedade, bem como foram usadas demonstrações financeiras das controladas na mesma data base da Sociedade.

2.3. Participações em empreendimentos em conjunto (“joint ventures”)

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Sociedade e suas controladas com outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Os acordos de “*joint venture*” que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de entidades controladas em conjunto.

A Sociedade e suas controladas apresentam suas participações em entidades controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Sociedade e suas controladas nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto, são combinadas com os correspondentes itens nas informações trimestrais consolidadas da Sociedade linha a linha.

Nas informações trimestrais individuais da controladora, as participações em entidades controladas em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

2.4. Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares.

A política da Sociedade e suas controladas para o reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários está descrita na nota explicativa nº 2.5 abaixo.

2.5. Empreendimentos imobiliários (contratos de construção)

As práticas adotadas para reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários seguem procedimentos e normas estabelecidos pela Deliberação CVM nº 653, de 16 de dezembro de 2010 que aprova a OCPC 04, que trata da aplicação da ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem levar à revisão das práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

2.5.1 Unidades em construção

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

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

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como “Receita de incorporações e vendas imobiliárias” devido a Sociedade e suas controladas financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional, conforme descrito na nota explicativa nº. 1.

2.5.2 Unidades construídas

A receita de vendas de unidades construídas é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- A Sociedade e suas controladas transferiram ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade das unidades;
- A Sociedade e suas controladas não mantêm envolvimento continuado na gestão das unidades vendidas em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais unidades;
- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade;
- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Sociedade e suas controladas; e;
- Os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

A receita de venda de unidades concluídas é reconhecida quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Sociedade e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro, as unidades são entregues e a titularidade legal é transferida.

2.5.3 Prestação de serviços de empreitada

A receita de um contrato para prestação de serviços de empreitada é reconhecida de acordo com o estágio de conclusão do contrato. O estágio de conclusão dos contratos é assim determinado:

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

2.5.4 Operações em consórcio

A apuração do resultado é feita de forma proporcional à sua participação. São elaboradas informações trimestrais específicas. A liquidação financeira dos saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio é realizada no momento que os empreendimentos são finalizados.

2.6. Custos de empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte do custo dos projetos em desenvolvimento (ativos qualificáveis - “Estoques de imóveis a comercializar”), até a data em que estejam prontos para a venda pretendida, ou no caso de empréstimos e financiamentos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificados como “Custos de incorporações e vendas imobiliárias”.

Todos os outros custos com empréstimos e financiamentos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

2.7. Custos de aposentadoria

No caso dos planos de aposentadoria de benefício definido, o custo da concessão dos benefícios é determinado pelo Método da Unidade de Crédito Projetada com base em avaliação atuarial realizada anualmente no final de cada período de relatório. O custo de serviços passados é reconhecido imediatamente, na medida em que os benefícios já foram concedidos, ou então, amortizado pelo método linear pelo período médio até que os benefícios tenham sido adquiridos.

Em caso de superávit (excedente do valor justo dos ativos do plano sobre o valor presente das obrigações dos benefícios definidos) o respectivo ativo não é reconhecido porque não há previsão no estatuto do plano patrocinado pela Sociedade e suas controladas de utilização do excedente para gerar benefícios futuros na forma de redução em contribuições futuras.

2.8. Acordos de pagamentos baseados em ações

2.8.1. Transações de pagamentos baseados em ações da Sociedade

O plano de remuneração baseado em ações para empregados e executivos é mensurado pelo valor justo dos instrumentos de patrimônio na data da outorga. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses planos estão descritos na nota explicativa nº 3.2.8.

No caso das opções que somente podem ser liquidadas em ações, o valor justo das opções concedidas, determinado na data da outorga, é registrado com base no Black-Scholes como despesa no resultado do período durante o prazo no qual o direito é adquirido, com base em estimativas da Sociedade sobre quais opções concedidas serão eventualmente adquiridas, com correspondente aumento do patrimônio. No caso das opções que podem ser liquidadas em dinheiro ou ações, a Sociedade adotou a premissa de que a opção por liquidação em dinheiro será exercida, e sendo assim, o valor justo das opções concedidas é registrado como despesa no resultado do período com um correspondente aumento do passivo. No final de cada período de relatório, a Sociedade revisa suas estimativas sobre a quantidade de instrumentos de patrimônio que serão adquiridos. O impacto da revisão em relação às estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado do período, de tal forma que a despesa acumulada reflita as estimativas revisadas com o correspondente ajuste no patrimônio líquido na conta "Reserva de capital" ou no passivo que registrou o benefício aos empregados dependendo da forma de liquidação do benefício (em ações ou em dinheiro).

2.9. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos.

2.9.1. Tributos correntes e a compensar

O imposto de renda e a contribuição social são calculados de acordo com a legislação fiscal vigente na data dos balanços.

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 nos critérios contábeis descritos nos itens 2.5 e 2.6 para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, poderão 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 alíquota de 25% para o imposto de renda 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

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se as alíquotas de 25% e 9%, respectivamente, ao lucro presumido.

Para alguns projetos, a Sociedade e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, (alterada pela MP 460/09) optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos impostos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

De acordo com a Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009, que dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e sobre o pagamento unificado de tributos aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida”, os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social são tributados à alíquota total de 1% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 0,53% aos impostos PIS e COFINS e 0,47% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

2.9.2. Tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas informações trimestrais e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Sociedade e suas controladas apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Os tributos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil.

A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, no final de cada trimestre e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado.

Os tributos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os tributos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente. Quando os tributos correntes e diferidos resultam da contabilização inicial de uma combinação de negócios, o efeito fiscal é considerado na contabilização da combinação de negócios.

2.10. Imobilizado

Terrenos, edificações, móveis e utensílios, instalações, veículos, estandes de vendas (apartamento modelo) e equipamentos estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Os terrenos não sofrem depreciação.

De acordo com a orientação OCPC 01- 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 no ativo imobilizado, e depreciando-os de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada.

Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da construção ou da venda total de unidades do referido projeto. Caso a vida útil estimada seja inferior a 12 meses, a Sociedade e suas controladas os reconhecem diretamente ao resultado como “Despesas de vendas”.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados, no mínimo, no final de cada exercício (exceto para estandes de vendas e apartamento modelo) e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. A revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda e apartamento modelo, é efetuada em bases mensais, considerando-se os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão do seu término. A despesa de depreciação de estandes de vendas e apartamento modelo, conforme determinado pela orientação OCPC 01, é contabilizada na rubrica de “Despesas de vendas”.

2.11. Ativos intangíveis

2.11.1. Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para serem utilizados, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada, quem tem por base o padrão de consumo da Sociedade e suas controladas dos benefícios econômicos futuros gerados por tais ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados, no mínimo, no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.11.2. Baixa de ativos intangíveis

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, mensurados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo, são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado.

2.11.3. Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver nota explicativa nº 10.1).

Nas informações trimestrais individuais o ágio é registrado no grupo de “Investimentos” independentemente de sua fundamentação.

Nas informações trimestrais 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 aos ativos e passivos identificáveis é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos nas controladas são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída à rentabilidade futura, contabilizada como “Intangível” e não está sendo amortizado desde 1º de janeiro de 2009.

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Sociedade e suas controladas (ou grupos de unidades geradoras de caixa) que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

As unidades geradoras de caixa às quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução no valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução no valor recuperável. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à

Notas Explicativas

unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução no valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado. A perda por redução no valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em períodos subsequentes.

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

2.12 Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Sociedade e suas controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Sociedade e suas controladas calculam o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida, incluindo o ágio fundamentado em expectativa de rentabilidade futura, ou ainda não disponível para uso são submetidos ao teste de redução ao valor recuperável pelo menos uma vez ao ano e sempre que houver qualquer indicação de que o ativo possa apresentar perda por redução ao valor recuperável.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o caso do ágio representado pela rentabilidade futura cuja perda por redução ao valor recuperável não é revertida, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

2.13. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta

São registrados no “Estoques de imóveis a comercializar” os custos de aquisição de terrenos, 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 dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A mais valia paga na aquisição de controladas que detinham imóveis para desenvolvimento de projetos cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor justo e o valor contábil destes imóveis para desenvolvimento, foi realocado para a rubrica de “Estoques de imóveis a comercializar” nas informações trimestrais consolidadas, e é amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de “Depreciações e amortizações” nas informações trimestrais individuais e reclassificado para a rubrica “Custos de incorporações e vendas imobiliárias” nas informações trimestrais consolidadas. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades a serem construídas, o valor do terreno adquirido pela Sociedade e suas controladas, foi contabilizado por seu valor justo, como um componente do “Estoques de imóveis a comercializar”, em contrapartida a “Adiantamento de clientes”

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

2.14. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada trimestre, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que fossem recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.14.1. Contingências

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Sociedade e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável. As provisões para as obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária e fiscal estão contabilizadas no grupo “Provisões”, no passivo não circulante.

2.14.2. Garantias

O custo dos imóveis vendidos pela Sociedade e suas controladas compreendem os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Tais garantias são reconhecidas na venda das respectivas unidades imobiliárias com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Sociedade e suas controladas, sendo tais gastos estimados com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Sociedade e suas controladas.

2.15. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

2.16. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“para negociação”), investimentos mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

2.16.1. Método de juros efetivos

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar os seus juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva é a

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

taxa que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e custos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2.16.2. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado ("para negociação")

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados são contabilizados pelo valor justo na data do reconhecimento inicial, acrescidos dos rendimentos auferidos no período e ajustados ao valor de mercado. Esses ativos estão classificados no ativo circulante. Os rendimentos, as valorizações e as desvalorizações sobre esses títulos e valores mobiliários são reconhecidos no resultado.

O valor justo é determinado conforme descrito na nota explicativa nº 26.8.

2.16.3. Investimentos mantidos até o vencimento

Os investimentos mantidos até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Sociedade e suas controladas têm a intenção e a capacidade financeira de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, cujos rendimentos auferidos são contabilizados no resultado do período, menos a eventual perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

2.16.4. 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 passivos e ativos circulantes, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade e suas controladas compreendem os empréstimos a partes relacionadas, 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, menos a eventual perda por redução ao valor recuperável.

2.16.4.1. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda por redução do valor recuperável (provisão para créditos de liquidação duvidosa).

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

2.16.4.2. Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como Outros ativos financeiros.

Notas Explicativas

2.16.5. Caixa e equivalentes de caixa

Este grupo é representado pelos saldos de numerários em espécie no caixa, depósitos bancários a vista e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, sendo demonstrados pelo valor justo nas datas de encerramento do período apresentado e não superam o valor de mercado.

2.16.6. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso da provisão para créditos de liquidação duvidosa, apurada conforme nota explicativa nº 3.2.2. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão para créditos de liquidação duvidosa. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

Para ativos financeiros registrados ao custo amortizado, se em um período subsequente o valor da perda da redução ao valor recuperável diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento ocorrido após a redução ao valor recuperável ter sido reconhecida, a perda anteriormente reconhecida é revertida por meio do resultado, desde que o valor contábil do investimento na data dessa reversão não exceda o eventual custo amortizado se a redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

2.16.7. Baixa de ativos financeiros

A Sociedade e suas controladas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transfere o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Se a Sociedade e suas controladas não transferirem substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade do ativo financeiro e/ou continuarem a controlar o ativo transferido, a Sociedade e suas controladas continuam reconhecendo a parcela retida desse ativo, além de um empréstimo garantido pela receita recebida.

2.16.7.1. Securitização de recebíveis imobiliários

A Sociedade e suas controladas realizam operações utilizando seus recebíveis oriundos da venda de unidades imobiliárias a clientes no intuito de monetizar estes ativos. A Sociedade e suas controladas contabilizam essas operações de acordo com o OCPC 01.

Entre as operações que a Sociedade e suas controladas realizaram ao longo dos últimos anos, podemos destacar quatro tipos de operações:

- Empréstimos com garantia de recebíveis;
- Venda de recebíveis;
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues;
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção.

Notas Explicativas

2.16.7.1.1 Empréstimos com garantia de recebíveis

Estas operações são realizadas através da contratação de um empréstimo (capital de giro ou outro similar), no qual é estabelecido que um determinado conjunto de recebíveis seja dado em garantia deste empréstimo.

Neste caso todo o valor recebido e os juros e correções monetárias incorridas são contabilizadas como passivo na conta “Empréstimos e financiamentos” e os respectivos recebíveis dados em garantia não são baixados.

2.16.7.1.2 Venda de recebíveis

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda em troca de um valor pago pela compradora.

Tendo em vista que as operações realizadas pela Sociedade e suas controladas:

- Transferem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis;
- Transferem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis;
- Transferem a terceiros todos os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos; e,
- Nenhuma garantia é concedida aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados.

Estas operações são contabilizadas através da baixa dos valores dos recebíveis vendidos em contrapartida do caixa recebido.

2.16.7.1.3 Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos já foram entregues é cedido para uma Securitizadora.

A Securitizadora então emite CRIs em duas séries:

- Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é utilizado

Notas Explicativas

primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série;

- Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.

Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Sociedade e suas controladas juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora.

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis, transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis e não concederem nenhuma garantia aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Sociedade e suas controladas.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- Os recebíveis cedidos são transferidos da conta de ativo "Contas a receber de clientes" para a conta de ativo "Outros ativos financeiros";
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de "Outros passivos financeiros".

2.16.7.1.4 Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

- Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos estão em construção é cedido para uma Securitizadora;
- A Sociedade e suas controladas emitem uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) em valor equivalente ao valor das unidades ainda não vendidas destes empreendimentos;
- A Securitizadora então emite CRIs em duas séries lastreados nos recebíveis cedidos e na CCB:
 - o Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é

Notas Explicativas

utilizado primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série.

- o Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.
- Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Sociedade e suas controladas juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora e da CCB.
- A Sociedade e suas controladas são coobrigadas pelo desempenho dos recebíveis até a entrega do empreendimento e após esta data os recebíveis que estiverem adimplentes segundo determinados parâmetros estabelecidos nos contratos são definitivamente transferidos aos detentores dos CRIs cessando qualquer garantia relativa a desempenho destes recebíveis.

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis e transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis, até a entrega dos empreendimentos é concedida garantia com relação ao desempenho destes recebíveis e após esta data como as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Sociedade e suas controladas.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- Até a data do “habite-se” os recebíveis cedidos são mantidos na conta de ativo “Contas a receber de clientes” uma vez que esta cessão ainda não é definitiva;
- Após a data do “habite-se” os recebíveis que forem definitivamente cedidos serão contabilizados através da transferência da conta de ativo “Contas a receber de clientes” para a conta de ativo “Outros ativos financeiros”;
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada na CCB é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Empréstimos e financiamentos”;
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada nos recebíveis cedidos é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros;
- O valor recebido através da entrega dos CRIs da Série Júnior é contabilizado como um ativo na conta Outros ativos financeiros em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros não circulantes.

Notas Explicativas

2.17. Passivos financeiros

2.17.1. Classificação como instrumento de dívida ou de patrimônio

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos pela Sociedade e suas controladas são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio.

2.17.2. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “Outros passivos financeiros”.

2.17.2.1. Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

2.17.2.1.1. Contas a pagar – aquisição de imóveis em desenvolvimento

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (“pro rata temporis”), líquido do ajuste a valor presente.

2.18. Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

2.19. Despesas de vendas

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas de vendas” quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação.

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

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e apartamento modelo de cada empreendimento, são registrados em rubrica de ativo imobilizado e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de despesas com vendas e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

2.20. Ajuste a valor presente

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

O efeito dos ajustes a valor presente no ativo, contas a receber, em contrapartida com a conta de “receita de incorporação e vendas imobiliárias” está descrito na nota explicativa nº 6 (d).

O efeito dos ajustes a valor presente no passivo, “contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento”, em contrapartida com a conta de “Estoques de imóveis a comercializar” está descrito na nota explicativa nº 7.

2.21. Moeda funcional

A Sociedade e suas controladas definiram o Real como sua moeda funcional.

2.22. Classificação entre circulante e não circulante

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulante.

2.23. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Sociedade que estiver dentro da parcela equivalente aos dividendos mínimos obrigatórios é registrada como passivo na rubrica “Dividendos propostos” por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Sociedade; sendo seus efeitos divulgados na nota explicativa nº 17.4. Os dividendos superiores a esse limite são destacados em conta específica no patrimônio líquido denominada “Proposta de distribuição de dividendos adicionais”.

2.24. Apresentação de informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com a forma pela qual a Sociedade analisa suas operações. As decisões operacionais de investimento são realizadas através do Comitê de Investimentos da Sociedade.

2.25. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e suas controladas e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Sociedade e suas controladas, conforme requerido pela legislação societária brasileira e/ou pela CVM, como parte de suas informações trimestrais individuais e como informação suplementar às informações trimestrais consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme o IAS 34, aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovado pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das informações trimestrais e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

2.26. Demonstração de resultados abrangentes

Não existem resultados abrangentes no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010 e, por isso, a demonstração de resultados abrangentes não está sendo apresentada.

2.27. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

2.27.1 Pronunciamentos, interpretações e alterações de normas existentes em vigor em 30 de setembro de 2011 e que não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis da Sociedade.

As interpretações e alterações das normas existentes a seguir foram editadas e estavam em vigor em 30 de setembro de 2011. Entretanto, não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis da Sociedade:

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Melhorias nas IFRSs – 2010

Alteração de diversos pronunciamentos contábeis, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011.

Alterações ao IFRS 1 - Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro

Isenção limitada de divulgações comparativas da IFRS 7 para adotantes iniciais, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010.

Alterações ao IAS 24 – Divulgações de partes relacionadas

Divulgações de partes relacionadas, sendo aplicável períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011.

Alterações ao IFRIC 14 - Benefícios a Empregados

Pagamentos antecipados de exigência mínima de financiamento, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011.

Alterações ao IAS 32 - Instrumentos Financeiros: Apresentação

Classificação dos direitos de emissão, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de fevereiro de 2010.

IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos Patrimoniais

Extinção de passivos financeiros através de instrumentos patrimoniais, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010.

2.27.2 Pronunciamentos, interpretações e alterações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Sociedade.

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos anuais da Sociedade iniciados em ou após 1º de julho de 2011. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Sociedade.

IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração

Conforme alterada em 2010, tem como principais exigências os instrumentos financeiros e é aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

Alterações ao IFRS 1 - Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro

Eliminação de datas fixas para adotantes pela primeira vez das IFRSs, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011.

Alterações ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação

Divulgações - transferências de ativos Financeiros, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011.

Notas Explicativas

Alterações ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro

Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo de acordo com a IAS 40, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012.

IAS 28 - Investimentos em Coligadas Entidades com Controle Compartilhado

Revisão em 2011 do IAS 28 incluindo as alterações introduzidas pelos IFRSs 10, 11 e 12, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IAS 27 - Demonstrações Financeiras Separadas

Revisado em 2011, se referem aos requerimentos do IAS 27 relacionados às demonstrações financeiras consolidadas são substituídos pelo IFRS 10. Requerimentos para demonstrações financeiras separadas são mantidos, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas

Substituiu o IAS 27 em relação aos requerimentos aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas e a SIC 12. O IFRS 10 determinou um único modelo de consolidação baseado em controle, independentemente da natureza do investimento, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 11 - Contratos Compartilhados

Eliminou o modelo de consolidação proporcional para as entidades com controle compartilhado, mantendo apenas o modelo pelo método da equivalência patrimonial. Eliminou também o conceito de “ativos com controle compartilhado”, mantendo apenas “operações com controle compartilhado” e “entidades com controle compartilhado”, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades

Expande os requerimentos de divulgação das entidades que são ou não consolidadas na quais as entidades possuem influência, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 13 - Mensurações ao Valor Justo

Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo, orienta como determinar o valor justo e os requerimentos de divulgação relacionados à mensuração do valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento ou alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

Alterações ao IAS 19 - Benefícios aos Empregados

Eliminação do enfoque do corredor (“corridor approach”), sendo os ganhos ou perdas atuariais reconhecidos como outros resultados abrangentes para os planos de pensão e ao resultado para os demais benefícios de longo prazo, quando incorridos, entre outras alterações, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

Alterações ao IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras

Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre itens que são e os que não são posteriormente reclassificados para lucros e perdas, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Considerando as atuais operações da Sociedade e de suas controladas, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis a partir de sua adoção.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") de manter atualizado o conjunto de normas emitidas com base nas atualizações feitas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

2.28. Reclassificações

As seguintes reclassificações foram efetuadas nas informações trimestrais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, apresentadas para fins de comparação:

- i. O valor de R\$ 116.467 referente a Adiantamento de Clientes foi reclassificado no nota explicativa 13, da rubrica "Recebimento de Clientes" para "Obrigações por Permutas".
- ii. O balanço patrimonial da controladora em 31 de dezembro de 2010, apresentado para fins de comparação, foi reclassificado para refletir os dividendos mínimos obrigatórios a receber propostos pela Administração de determinadas controladas da Sociedade. Consequentemente, a rubrica outros ativos financeiros foi aumentada e a rubrica investimentos foi reduzida, no montante de R\$80.696, no balanço patrimonial da controladora, em 31 de dezembro de 2010, apresentados para fins de comparação nestas informações trimestrais.

3. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS

Na aplicação das políticas contábeis da Sociedade e suas controladas descritas na nota explicativa nº 2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos que não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (vide nota explicativa nº 3.2), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Sociedade e suas controladas e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas informações trimestrais.

3.1.1. Contabilização das operações envolvendo os recebíveis da Sociedade e suas controladas

A nota explicativa nº 2.16.7 descreve que a Sociedade e suas controladas realizam operações utilizando seus recebíveis oriundos da venda de unidades imobiliárias a clientes.

Entre as operações que a Sociedade e suas controladas realizaram ao longo dos últimos anos, podemos destacar quatro tipos de operações:

- Empréstimos com garantia de recebíveis;
- Venda de recebíveis;
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues;

Notas Explicativas

- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção.

Para fazer esse julgamento, a Administração levou em consideração o critério detalhado de baixa de recebíveis oriunda da venda de tais recebíveis descrito na OCPC 01 aprovado pela Deliberação 561 da CVM, de 17 de dezembro de 2008, alterado pela Deliberação 624 da CVM de 28 de janeiro de 2010, em particular, que as operações de cessão de recebíveis imobiliários devem ser contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Após a análise criteriosa, de cada uma das formas de venda de recebíveis efetuadas pela Sociedade e suas controladas, a Administração concluiu sobre a prática contábil a adotar em cada um dos casos que está descrita na nota explicativa nº 2.16.7.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

A preparação das informações trimestrais requer que a Administração da Sociedade e de suas controladas se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetem os ativos e passivos, receitas e despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas utilizadas referem-se a:

3.2.1. Reconhecimento de receita, recebíveis e estoque dos projetos em desenvolvimento de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5, a porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção ou formação do estoque das unidades não vendidas em construção é medida em relação a custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais exige que a Administração estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias.

3.2.2. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16.4.1, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber de clientes, 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.

3.2.3. Redução ao valor recuperável do ágio

Para determinar se o ágio apresenta redução em seu valor recuperável é necessário fazer estimativa do valor em uso das unidades geradoras de caixa para as quais o ágio foi alocado. O cálculo do valor em uso exige que a Administração estime os fluxos de caixa futuros esperados oriundos das unidades geradoras de caixa e uma taxa de desconto adequada para que o valor presente seja calculado.

O valor contábil do ágio em 30 de setembro de 2011 era de R\$ 437.401 (31 de dezembro de 2010 era de R\$ 437.401) não sendo identificada perda por redução ao valor recuperável.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas**3.2.4. Vida útil dos bens do imobilizado**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.10, a Sociedade e suas controladas revisam a vida útil estimada dos bens do imobilizado anualmente no final de cada período de relatório.

3.2.5. Avaliação de instrumentos financeiros

Conforme descrito na nota explicativa nº 26, os valores justos dos instrumentos financeiros 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 Sociedade e suas controladas. A nota explicativa nº 26 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas.

A Administração acredita que as técnicas de avaliação selecionadas e as premissas utilizadas são adequadas para a determinação do valor justo dos instrumentos financeiros.

3.2.6. Avaliação de passivos contingentes

A Sociedade e suas controladas reconhecem provisão para obrigações tributárias, cíveis e trabalhistas, conforme descrito na nota explicativa nº 15. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.2.7. Benefícios de Aposentadoria

O custo de planos de aposentadoria com benefícios definidos pós-emprego e o valor presente da obrigação de aposentadoria são determinados utilizando métodos de avaliação atuarial. A avaliação atuarial envolve o uso de premissas sobre as taxas de desconto, taxas de retorno de ativos esperadas, aumentos salariais futuros, taxas de mortalidade e aumentos futuros de benefícios de aposentadorias e pensões. A obrigação de benefício definido é altamente sensível a mudanças nessas premissas. Todas as premissas são revisadas a cada data-base. Ao determinar a taxa de desconto adequada, a Administração considera as taxas de juros livres de risco. A taxa de mortalidade se baseia em tábuas de mortalidade disponíveis no país. Aumentos futuros de salários, de benefícios de aposentadoria e de pensão se baseiam nas taxas de inflação futuras esperadas para o país. Para mais detalhes sobre as premissas utilizadas, vide nota explicativa nº 25.

3.2.8. Transações com Pagamentos Baseados em Ações

A Sociedade e suas controladas mensuram o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na nota explicativa nº 27.1.2.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas
4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

As aplicações financeiras são de liquidez imediata, sem carência e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está composto da seguinte forma:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Total de caixa e depósitos bancários	<u>1.378</u>	<u>376</u>	<u>323.540</u>	<u>232.077</u>
Equivalentes de caixa avaliados ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB – pós) (a)	34.332	-	441.562	-
Operações compromissadas em debêntures (b)	-	-	79.941	-
Outros	-	=	<u>4.398</u>	=
Total de equivalentes de caixa	<u>34.332</u>	=	<u>525.901</u>	=
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>35.710</u>	<u>376</u>	<u>849.441</u>	<u>232.077</u>

(a) A Sociedade e suas controladas possuem CDB - pós fixados que rendem uma taxa efetiva média de 100,4% do CDI em 30 de setembro de 2011.

(b) As operações compromissadas em debêntures possuem uma taxa de média ponderada de 100,2% do CDI em 30 de setembro de 2011.

Os saldos de equivalentes de caixa mensurados ao valor justo por meio do resultado se enquadram na categoria de nível 2 correspondente ao grau observável do valor justo.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS E OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Aplicações financeiras restritas avaliadas ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações financeiras restritas (a)				
CDB-pós	-	-	223.599	230.590
Debêntures	-	-	60.224	-
Aplicações financeiras avaliadas ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB – pós) (b)	-	1.474	-	175.869
Operações compromissadas em debêntures (c)	-	-	-	141.976
Outros	=	=	=	<u>33.860</u>
Total de aplicações financeiras	=	<u>1.474</u>	<u>283.822</u>	<u>582.295</u>
Circulante	=	1.474	64.032	582.295
Não Circulante	=	-	<u>219.790</u>	-
Total de aplicações financeiras	=	<u>1.474</u>	<u>283.822</u>	<u>582.295</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Investimentos mantidos até o vencimento registrados ao valor de custo amortizado				
Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC (d)	-	-	19.854	19.854
	-	-	19.854	19.854
Créditos referentes a operações de securitização (e)	-	-	124.773	189.915
Depósitos judiciais (f)	-	-	73.957	73.838
Adiantamento a fornecedores	207	837	159.976	53.240
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	74.935	56.500
Outros	804	306	60.326	72.312
	<u>1.011</u>	<u>1.143</u>	<u>493.967</u>	<u>445.805</u>
Saldos a receber de partes relacionadas (g)	1.192.843	1.382.607	33.345	43.452
	<u>1.192.843</u>	<u>1.382.607</u>	<u>33.345</u>	<u>43.452</u>
Total de outros ativos financeiros	<u>1.193.854</u>	<u>1.383.750</u>	<u>547.166</u>	<u>509.111</u>
Circulante	207	82.220	355.589	235.502
Não circulante	1.193.647	1.301.530	191.577	273.609
Total de outros ativos financeiros	<u>1.193.854</u>	<u>1.383.750</u>	<u>547.166</u>	<u>509.111</u>
Total de aplicações financeiras e outros ativos financeiros	<u>1.193.854</u>	<u>1.385.224</u>	<u>830.988</u>	<u>1.091.406</u>

(a) O montante de aplicações financeiras restritas no consolidado refere-se a operações compromissadas em debêntures e CDB-pós fixados. Em 30 de setembro de 2011, as aplicações financeiras restritas compromissadas em debêntures possuem uma taxa efetiva média de 100% do CDI (100% do CDI em 31 de dezembro de 2010). As aplicações financeiras em CDB-pós fixados possuem uma taxa de média ponderada desses títulos de 100,6% do CDI a.a. (100,6% do CDI a.a. em 31 de dezembro de 2010). Ambas aplicações possuem sua disponibilização dos correspondentes recursos vinculadas a construção de determinados empreendimentos construídos pela Sociedade e com prazos estipulados de finalização até o ano de 2013.

(b) A Sociedade e suas controladas possuem CDB - pós que rendiam uma taxa efetiva média de 100,4% do CDI em 31 de dezembro de 2010.

(c) As operações compromissadas em debêntures possuem uma taxa de média ponderada de 100,5% do CDI em 31 de dezembro de 2010.

(d) Referem-se a valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de direito urbanístico adicional dentro do perímetro de uma operação urbana consorciada.

(e) Em 09 de setembro de 2009, a Sociedade e suas controladas realizaram a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Os certificados seniores foram vendidos a investidores enquanto os certificados subordinados foram retidos pela Sociedade e suas controladas e seu valor atualizado é de R\$ 10.202.

Em 11 de agosto de 2010, foi finalizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários cedidos por empresas controladas da Sociedade, decorrentes de Instrumentos Públicos ou Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, tendo sido emitidos em duas séries, sendo uma sênior (valores atualizados de R\$ 90.710 referente à CCB classificado como empréstimo de capital de giro, e R\$ 5.993 referente a outros passivos) e outra subordinada (valor atualizado de R\$ 53.335).

Neste mesmo CRI, a Sociedade e suas controladas outorgaram, em caráter irrevogável e irretratável, aos titulares de CRI, a opção de venda da sua titularidade, mediante o qual estes poderão depois de decorridos quatro anos da data de emissão, optar por vender os CRI de sua titularidade à Sociedade e suas

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

controladas, ao passo que esta última estará obrigada a comprar os CRI dos titulares de CRI que optarem por exercer a opção de venda, pelo saldo unitário dos CRI, calculado conforme descrito no termo, à época do efetivo pagamento pelo exercício da opção de venda, atualizado pelo índice de atualização monetária e acrescido dos juros remuneratórios.

De acordo com o OCPC01, apesar dos recebíveis terem sido cedidos, o valor equivalente a estes 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 maior do que as perdas históricas relacionadas aos recebíveis. Como contrapartida a estes ativos foram registrados passivos de mesmo valor, descrito na nota explicativa nº 2.16.7.1.

Em 29 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em três séries, os certificados seniores foram vendidos a investidores enquanto os certificados subordinados foram retidos pela Sociedade e suas controladas e seu valor atualizado é de R\$ 3.308.

Em 30 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior (valores atualizados de R\$ 147.418 referentes à CCB e R\$ 39.410 referentes a outros passivos) e outra subordinada (valor atualizado de R\$ 32.879).

Em 30 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior (valores atualizados de R\$ 7.975 referentes à CCB e R\$ 75.939 referentes a outros passivos) e outra subordinada (valor atualizado de R\$ 10.128).

Em 30 de setembro de 2011, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior (valor atualizado é de R\$ 84.682) e outra subordinada (valor atualizado de R\$ 14.922).

Em Setembro de 2011 as operações de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas possuem taxas que variam entre 7,45% e 14,0%, indexados entre IGP-M e TR.

- (f) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. Os depósitos judiciais relativos a causas fiscais são atualizados Taxa Referencial - TR e pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, conforme legislação vigente e os relativos a causas cíveis e trabalhistas são atualizados monetariamente pela TR, conforme legislação vigente.
- (g) O saldo do consolidado refere-se a empréstimos entre a Brookfield São Paulo e as suas controladas em conjunto onde se efetua consolidação proporcional à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda., Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Helbor Infinite, PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Horizon 11 Participações Ltda., Brookfield SAB L'adress Empreendimento Imobiliário S.A. , Fibra Brookfield FM Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield QOPP 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield QOPP 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda. Adicionalmente encontram-se registrados nesta rubrica R\$ 94.556 referentes a dividendos a receber, conforme descrito na nota 28.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Os saldos de aplicações financeiras mensuradas ao valor justo por meio do resultado se enquadram na categoria de nível 2 correspondente ao grau observável do valor justo.

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
Contas a receber de clientes		
Construções em curso (a)	2.569.144	2.118.748
Unidades concluídas (b)	1.180.584	918.740
Serviços medidos (c)	114.672	85.168
Ajuste a valor presente (d)	(81.311)	(55.633)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (e)	<u>(38.366)</u>	<u>(34.943)</u>
	<u>3.744.723</u>	<u>3.032.080</u>
Circulante	1.468.948	1.103.084
Não circulante	<u>2.275.775</u>	<u>1.928.996</u>
	<u>3.744.723</u>	<u>3.032.080</u>

- (a) O principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), no Índice de Custo da Construção do Rio de Janeiro (ICC-RJ) e no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (b) As controladas da Sociedade financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes, quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.
- (c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber decorrentes de medições efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e medição de serviços. As contas a receber são atualizadas mensalmente com base na variação do INCC. A partir da entrega das unidades aos cooperados, as contas a receber são atualizadas pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com as cooperativas.
- (d) O efeito do ajuste a valor presente no resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, é de uma redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 25.678 (redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 12.925 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2010), conforme práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2.21.
- (e) A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade deduzidos os custos para recuperação e venda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que, o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. Abaixo é demonstrada a movimentação ocorrida no período findo em 30 de setembro de 2011 :

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
	30/09/11
Saldo Inicial	34.943
Adições	13.156
Baixas	<u>(9.733)</u>
Saldo Final	38.366

A atualização monetária e os juros sobre os saldos das contas a receber de clientes sobre unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação e vendas. Totalizaram no período findo em 30 de setembro de 2011 uma receita de R\$ 102.355 (30 de setembro de 2010 – uma receita de R\$ 83.530).

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A atualização monetária e os juros sobre os empréstimos obtidos, exclusivamente, com a entrega das contas a receber de clientes em garantia estão sendo classificados como custos de incorporação e venda imobiliária, totalizando no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, juros devedores e uma variação monetária no montante de R\$ 2.757 (30 de setembro de 2010 juros e uma variação monetária devedoras no montante de R\$ 7.504).

O saldo de contas a receber possui a seguinte expectativa de recebimento:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
2011	827.852	1.809.222
2012	2.606.575	1.421.260
2013	1.655.294	1.137.864
2014	1.321.018	595.680
Após 2014	<u>409.192</u>	<u>548.303</u>
Total de contas a receber	<u>6.819.931</u>	<u>5.512.329</u>
Receitas não reconhecidas (*)	<u>(3.075.208)</u>	<u>(2.480.249)</u>
Total de recebíveis contabilizados	<u>3.744.723</u>	<u>3.032.080</u>

(*) As receitas não reconhecidas são referentes aos projetos em construção, cujos percentuais de construção não atingiram os limites definidos pela OCPC 01 (vide nota explicativa nº 2.5.1).

Não há cliente que representa mais de 5% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada porque a base de clientes é abrangente.

7. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
Terrenos (a)	1.658.172	1.166.507
Unidades em construção	1.021.050	1.083.072
Unidades construídas	<u>189.771</u>	<u>163.095</u>
Total	<u>2.868.993</u>	<u>2.412.674</u>
Circulante	1.505.892	1.362.818
Não circulante	<u>1.363.101</u>	<u>1.049.856</u>
	<u>2.868.993</u>	<u>2.412.674</u>

(a) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição, que não exceda o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida no passivo nas rubricas "contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento" que estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M e "adiantamentos de clientes", sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período. Adicionalmente, foram alocados ao custo dos terrenos nas informações trimestrais consolidadas, as parcelas não amortizadas referente as seguintes mais valias:

- R\$ 334.767 em 30 de setembro de 2011 (R\$ 305.419 em 31 de dezembro de 2010) apurado na aquisição através de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., de 100% do capital social da Brookfield Urbanismo Participações Ltda., cuja denominação anterior era Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano composto por um banco de terreno que representa, aproximadamente, 5 milhões de metros quadrados de área de terreno. Durante o ano de 2010 foi vendida uma parte dessa área, correspondente a 26.590 mil metros quadrados, originando a amortização de R\$ 1.722. Durante o ano de 2011, foi vendida uma outra parte da área, correspondente a 37.547 mil metros quadrados, originando a amortização de R\$ 1.602 no período de

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

nove meses findo em 30 de setembro de 2011. Abaixo, é apresentada a movimentação ocorrida referente a essa mais valia:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldos em 31 de dezembro de 2009	284.823
Ajuste a valor presente	<u>6.743</u>
Saldos em 31 de março de 2010	<u>291.566</u>
Ajuste a valor presente	6.317
Amortização	<u>(1.722)</u>
Saldos em 30 de junho de 2010	<u>296.161</u>
Ajuste a valor presente	6.678
Saldos em 30 de setembro de 2010	<u>302.839</u>
Ajuste a valor presente	<u>2.580</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>305.419</u>
Ajuste a valor presente	19.070
Amortização	<u>(1.056)</u>
Saldos em 31 de março de 2011	<u>323.433</u>
Ajuste a valor presente	9.511
Amortização	<u>(539)</u>
Saldos em 30 de junho de 2011	<u>332.405</u>
Ajuste a valor presente	2.369
Amortização	<u>(7)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>334.767</u>

- Foi apurada na aquisição da Brookfield MB uma mais valia de R\$ 167.365 cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do banco de terrenos da MB. Esta mais valia foi realocada para a rubrica de "Estoques de imóveis a comercializar" nas informações trimestrais consolidadas, que é amortizada proporcionalmente a utilização do banco de terrenos e registrada nas demonstrações do resultado na rubrica de "Custos de incorporações e vendas imobiliárias". Abaixo, é apresentada a amortização ocorrida para os períodos findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldos em 31 de dezembro de 2009	<u>148.813</u>
Amortização (a)	<u>(5.567)</u>
Saldos em 31 de março de 2010	<u>143.246</u>
Amortização (a)	(7.936)
Saldos em 30 de junho de 2010	<u>135.310</u>
Amortização (a)	(5.710)
Saldos em 30 de setembro de 2010	129.600
Amortização (a)	(10.306)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>119.294</u>
Amortização (a)	<u>(4.311)</u>
Saldos em 31 de março de 2011	<u>114.983</u>
Amortização (a)	(14.452)
Adição (b)	<u>15.003</u>
Saldos em 30 de junho de 2011	<u>115.534</u>
Amortização (a)	<u>(2.988)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>112.546</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- a) A mais valia alocada na rubrica de “Estoques de imóveis a comercializar” se encontra com o mesmo reconhecimento proporcional do custo incorrido dos projetos que já se encontram em construção e como contrapartida registrada ao custo do projeto.
- b) Conforme descrito na nota 1 ocorreu o pagamento referente a segunda parcela consoante com o Instrumento Particular para Definição de Forma de Pagamento de Parcela Contratual e Outras Avenças celebrado entre a Sociedade e os antigos proprietários da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. Esse montante foi atualizado monetariamente e parte dessa atualização foi reconhecida como parte final da mais valia apurada no preço da aquisição.

O saldo de R\$ 112.546, referente a mais valia, está registrado como R\$ 62.525 em terrenos e R\$ 50.021 em unidades em construção, no consolidado (em 31 de dezembro de 2010 R\$ 119.294, sendo R\$ 44.378 em terrenos e R\$ 74.916 em unidades em construção).

O ajuste a valor presente no saldo de “Estoques de imóveis a comercializar” refere-se à parcela da contrapartida do ajuste a valor presente das obrigações por compra de imóveis, conforme descrito na nota explicativa nº 2.21.

8. INVESTIMENTOS

A seguir, são apresentados os detalhes das controladas da Sociedade no encerramento do período:

<u>Nome da controlada</u>	<u>Local de constituição</u>
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Rio de Janeiro
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	Goiânia
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	São Paulo
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	São Paulo
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	Rio de Janeiro
Brascan Faria Lima SPE S.A.	São Paulo

A Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A. foi constituída em 2008, sob a denominação de Brascan RJ-7 S.A.. Em 2010 foi utilizada na reestruturação necessária à segregação dos empreendimentos voltados ao segmento econômico. A criação da Unidade Econômico foi uma das condições para a efetivação da parceria entre a Brookfield e International Finance Corporation (IFC), no desenvolvimento de projeto tidos como baixa renda.

Todas as controladas têm como atividade a incorporação imobiliária.

<u>Sociedade investida</u>	30 de setembro de 2011						
	<u>Número de ações detidas pela Sociedade (*)</u>	<u>Lucro líquido (prejuízo) do período</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Capital social</u>	<u>Participação e capital votante - %</u>	<u>Investimentos</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	387.016	73.422	1.285.095	644.064	100	1.285.095	73.422
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.654	133.130	562.471	225.591	100	562.471	133.130
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	19.507	302.806	249.000	100	302.806	19.507
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(4.819)	(151)	4.337	100	(151)	(4.819)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	12.142	159.750	143.486	100	159.750	12.142
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	273.152	23.908	98.531	66.215	100	<u>98.531</u>	<u>23.908</u>
Ágios (vide nota explicativa 10.1)						2.408.502	257.290
AFAC						437.401	-
Total						296.300	-
						<u>3.142.203</u>	<u>257.290</u>

Notas Explicativas
 Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Sociedade investida	30 de setembro de 2010						
	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Patrimônio líquido	Capital social	Participação e capital votante detidos - %	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	387.016	122.792	1.240.364	644.064	100	1.240.364	122.792
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.654	63.030	465.876	225.591	100	465.876	63.030
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	19.448	250.960	249.000	100	250.960	19.448
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(124)	4.547	4.337	100	4.547	(124)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	77.477	219.195	143.098	100	<u>219.195</u>	<u>77.477</u>
						<u>2.180.942</u>	<u>282.623</u>
Ágios (vide nota explicativa 10.1)						1.133	-
AFAC						<u>204.599</u>	-
Total						<u>2.386.674</u>	<u>282.623</u>

Sociedade investida	31 de dezembro de 2010						
	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Capital social	Participação e capital votante detidos - %	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	387.016	123.418	1.211.674	697.869	100	1.211.674	123.418
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.654	87.898	460.156	225.591	100	460.156	87.898
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	63.694	283.299	249.000	100	283.299	63.694
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(4)	4.667	4.337	100	4.667	(4)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	83.074	205.961	143.099	100	<u>205.961</u>	<u>83.074</u>
						<u>2.165.757</u>	<u>358.080</u>
Ágios (vide nota explicativa 10.1)						437.401	-
AFAC						<u>387</u>	-
Total						<u>2.603.545</u>	<u>358.080</u>

(*) Todas as ações são ordinárias.

A movimentação dos investimentos em controladas, apresentado nas informações trimestrais individuais, é como segue:

	Resultado de					
	31/12/2010 Saldo Inicial	Aumento de capital	Amortização da mais valia	equivalência patrimonial	Dividendos	30/09/2011 Saldo Final
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.211.674	-	-	73.422	-	1.285.096
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	460.156	-	(21.751)	133.130	(9.063)	562.472
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	283.299	-	-	19.507	-	302.806
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.667	-	-	(4.818)	-	(151)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	205.961	1.133	-	12.142	(59.486)	159.750
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	-	74.623	-	23.908	-	98.531
Saldo em 30 de setembro de 2011	<u>2.165.757</u>	<u>75.756</u>	<u>(21.751)</u>	<u>257.291</u>	<u>(68.549)</u>	<u>2.408.504</u>
Saldo em 30 de setembro de 2010	<u>1.918.048</u>	-	<u>(19.211)</u>	<u>282.623</u>	<u>(518)</u>	<u>2.180.942</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Nenhum investimento em controlada apresenta indicativos de perda ou redução ao valor recuperável no encerramento do trimestre.

	Ativos <u>circulantes</u>	Ativos não <u>circulantes</u>	Passivos <u>circulantes</u>	Passivos não <u>circulantes</u>	Receitas <u>líquidas</u>
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	658.251	2.763.248	905.771	1.221.620	587.542
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	77.353	1.502.339	419.045	701.749	188.610
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	746.100	2.212.104	574.744	2.079.819	787.377
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	769	3.908	8	4.819	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	181.219	160.055	56.696	124.827	41.368
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	23.111	155.437	15.829	64.188	7.377
Saldo em 30 de setembro de 2011	<u>1.686.803</u>	<u>6.797.091</u>	<u>1.972.093</u>	<u>4.197.022</u>	<u>1.612.274</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2010	<u>3.289.444</u>	<u>4.406.329</u>	<u>1.700.781</u>	<u>3.748.154</u>	<u>3.388.602</u>

9. IMOBILIZADO

Valores contábeis de:	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
	Móveis e utensílios	2.377
Equipamentos	16.431	4.774
Instalações	1.869	1.727
Veículos	4.461	2.904
Edifícios	439	7.200
Terrenos	-	465
Estandes de vendas (a)	38.248	31.794
Outros	<u>4.471</u>	<u>582</u>
	<u>68.296</u>	<u>52.265</u>

- (a) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

Custo	Consolidado								
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Instalações	Veículos	Edifícios	Terrenos	Estandes de vendas	Outros	Total
Saldos em 31/12/09	<u>4.396</u>	<u>14.782</u>	<u>2.187</u>	<u>4.690</u>	<u>1.989</u>	<u>510</u>	<u>46.907</u>	<u>535</u>	<u>75.996</u>
Movimento do período	(950)	(63)	409	(597)	4.891	(45)	11.171	1.746	16.562
Saldos em 30/09/10	<u>3.446</u>	<u>14.719</u>	<u>2.596</u>	<u>4.093</u>	<u>6.880</u>	<u>465</u>	<u>58.078</u>	<u>2.281</u>	<u>92.558</u>
Movimento do período	1.595	669	58	1.408	925	-	14.872	(480)	19.047
Saldos em 31/12/10	<u>5.041</u>	<u>15.388</u>	<u>2.654</u>	<u>5.501</u>	<u>7.805</u>	<u>465</u>	<u>72.950</u>	<u>1.801</u>	<u>111.605</u>
Movimento do período	(237)	13.120	347	2.326	(7.127)	(465)	21.181	8.526	37.671
Saldos em 30/09/11	<u>4.804</u>	<u>28.508</u>	<u>3.001</u>	<u>7.827</u>	<u>678</u>	-	<u>94.131</u>	<u>10.327</u>	<u>149.276</u>

Depreciação acumulada e redução ao valor recuperável	Consolidado								
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Instalações	Veículos	Edifícios	Estandes de vendas	Outros	Total	
Saldos em 31/12/09	<u>(1.822)</u>	<u>(7.010)</u>	<u>(461)</u>	<u>(1.630)</u>	<u>(406)</u>	<u>(23.555)</u>	<u>(401)</u>	<u>(35.285)</u>	
Despesas de depreciação	442	444	(400)	(274)	(172)	(12.363)	(428)	(12.751)	
Saldos em 30/09/10	<u>(1.380)</u>	<u>(6.566)</u>	<u>(861)</u>	<u>(1.904)</u>	<u>(578)</u>	<u>(35.918)</u>	<u>(829)</u>	<u>(48.036)</u>	
Despesas de depreciação	(842)	(4.048)	(66)	(693)	(27)	(5.238)	(390)	(11.304)	
Saldos em 31/12/10	<u>(2.222)</u>	<u>(10.614)</u>	<u>(927)</u>	<u>(2.597)</u>	<u>(605)</u>	<u>(41.156)</u>	<u>(1.219)</u>	<u>(59.340)</u>	
Despesas de depreciação	(205)	(1.463)	(198)	(769)	366	(14.728)	(4.642)	(21.639)	
Saldos em 30/09/11	<u>(2.427)</u>	<u>(12.077)</u>	<u>(1.125)</u>	<u>(3.366)</u>	<u>(239)</u>	<u>(55.884)</u>	<u>(5.861)</u>	<u>(80.979)</u>	

Em 30 de setembro de 2011, o valor de depreciação do imobilizado no resultado representava R\$ 21.639 (R\$ 12.751 em 30 de setembro de 2010). Desse saldo, R\$ 14.731 são despesas com estandes de vendas e, conforme determinado pelo OCPC 01, é contabilizado na rubrica de despesas com marketing e vendas (R\$ 6.436 em 30

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

de setembro de 2010) e R\$ 6.908 são despesas com depreciação dos outros ativos do imobilizado (R\$ 6.315 em 30 de setembro de 2010).

9.1. Perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas no trimestre

Nenhum item do imobilizado apresenta problemas de recuperação ou redução ao valor recuperável no encerramento do trimestre.

As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada destes itens (entre 20% e 50% a.a.).

10. INTANGÍVEL

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Valores contábeis de:				
Ágio	-	-	437.401	437.401
Software (a)	1.906	1.812	61.629	45.113
Outros	-	-	2.378	1.942
	<u>1.906</u>	<u>1.812</u>	<u>501.409</u>	<u>484.456</u>

(a) Referem-se, aos gastos incorridos com projetos em desenvolvimento e implementação de novos softwares.

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
Saldos no início do período	484.456	215.972
Aquisições	20.199	35.971
Amortizações	(2.969)	-
Acréscimos referente a Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	232.802
Alienações / baixas	(276)	(289)
Saldos no fim do período	<u>501.410</u>	<u>484.456</u>

10.1 Alocação do ágio às unidades geradoras de caixa

O ágio foi alocado, para fins de teste de redução ao valor recuperável, para as seguintes unidades geradoras de caixa:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
Unidade de negócios São Paulo	204.599	204.599
Unidade de negócios Centro Oeste	<u>232.802</u>	<u>232.802</u>
	<u>437.401</u>	<u>437.401</u>

Os detalhes referentes aos ágios mencionados acima estão descritos na nota explicativa nº1.

O ágio com a fundamentação econômica de rentabilidade futura é composto, basicamente, pelo benefício das sinergias esperadas pela combinação das operações da adquirida com a adquirente, considerando que o objetivo da Sociedade na aquisição de empresas é seu crescimento na atividade de incorporação e vendas imobiliárias no mercado brasileiro.

Unidade de Negócios São Paulo e Centro-Oeste

O valor recuperável destas unidades geradoras de caixa é determinado com base no cálculo do valor em uso utilizando as projeções dos fluxos de caixa com base em orçamento financeiro.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

As principais premissas utilizadas na apuração do valor em uso da unidade geradora de caixa, efetuadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, são as seguintes:

Participação no mercado orçada	A participação de mercado utilizada nas projeções refletem o histórico de participação da Sociedade, a sua capacidade de crescimento, a expectativa de crescimento destes mercados, assim como, a quantidade de projetos já em desenvolvimento pela empresa. A Administração acredita que o crescimento anual planejado da participação de mercado para os próximos cinco anos é razoavelmente alcançável.
Margem bruta orçada	As margens brutas utilizadas refletem o portfólio de produtos em desenvolvimento, os resultados obtidos no passado, assim como a expectativa da Sociedade com relação à rentabilidade de seus projetos futuros.
Taxa de crescimento	Os fluxos de caixa posteriores ao período de 5 anos foram extrapolados a uma taxa de crescimento anual constante compatível com o nível de crescimento esperado do mercado nacional.
Taxa média de custo de capital	A taxa média anual de custo de capital real utilizada nessas projeções, antes dos efeitos dos impostos, foi de 12,6%.

Em 12 de julho de 2010, a Sociedade e suas controladas iniciaram a utilização do novo sistema de gestão corporativa integrado (SAP). A Administração avaliou a vida útil do referido ativo intangível como definida e, desta forma, o mesmo deverá ser amortizado em 10 anos utilizando-se a forma linear de amortização. O método de amortização a ser utilizado tende refletir o padrão de consumo pela Sociedade e suas controladas dos benefícios econômicos futuros.

De acordo com o CPC 04 - parágrafo 97, a amortização deve ser iniciada a partir do momento em que o ativo estiver disponível para uso, ou seja, quando se encontrar no local e nas condições necessárias para que possa funcionar da maneira pretendida pela Administração. Assim, baseado nesta fundamentação, a Administração considerou que o software estava pronto para amortização a partir de 01 de janeiro de 2011.

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Garantidos - ao custo amortizado				
Empréstimos de construção (a)	-	-	984.370	657.867
Empréstimos de capital de giro (b)	183.834	212.456	1.176.816	742.133
Debêntures (c)	1.105.593	499.422	1.133.990	556.211
Empréstimo com garantia de recebíveis (d)	-	-	180	40.746
Total de empréstimos com terceiros	<u>1.289.427</u>	<u>711.878</u>	<u>3.295.356</u>	<u>1.996.957</u>
Empréstimos de:				
Partes relacionadas (e)	<u>32.256</u>	<u>111.756</u>	-	-
Total de empréstimos com partes relacionadas	<u>32.256</u>	<u>111.756</u>	-	-
Total	<u>1.321.683</u>	<u>823.634</u>	<u>3.295.356</u>	<u>1.996.957</u>
Circulante	35.063	130.005	716.790	554.105
Não circulante	<u>1.286.620</u>	<u>693.629</u>	<u>2.578.566</u>	<u>1.442.852</u>
Total	<u>1.321.683</u>	<u>823.634</u>	<u>3.295.356</u>	<u>1.996.957</u>

11.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos

- (a) Os empréstimos de construção referem-se a financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Em 30 de setembro de 2011, os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 8,3% a.a. a 13,0% a.a. (9,0% a 13,0% a.a. em 31 de dezembro de 2010) com taxa efetiva média de 10,6% + TR em 30 de setembro de 2011 (10,5% em 31 de dezembro de 2010). Em 30 de

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

setembro de 2011, os empréstimos possuem vencimentos até 2017 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.

- (b) Em 30 de setembro de 2011, os empréstimos de capital de giro são atualizados, principalmente pelo CDI mais taxas de juros entre 0,7% a.a. e 4,3% a.a. (CDI mais taxas de juros entre 0,7% a.a. e 4,2% a.a. em 31 de dezembro de 2010). A taxa efetiva média desses empréstimos, em 30 de setembro de 2011, é equivalente a 1,8% a.a + CDI (2,0% a.a + CDI em 31 de dezembro de 2010). Em 30 de setembro de 2011 este saldo é composto também por empréstimos com as seguintes características: IGP-M + 7,5% a.a. a 8,5% a.a. (TR + 11,0% a.a., IGP-M + 6,0% a.a. a 8,5% a.a. em 31 de dezembro de 2010). Em 30 de setembro de 2011, esses empréstimos possuem vencimentos até 2019 e são garantidos por aval, cessão fiduciária e hipoteca de terreno.

Em 11 de agosto de 2010, foi finalizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 158.591. Os certificados estão lastreados em créditos imobiliários cedidos por controladas da Sociedade, decorrentes de Instrumentos Públicos ou Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, tendo sido emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 116.975 (R\$ 75.697 referente à CCB, classificado como empréstimo de capital de giro, cujo valor atualizado é de R\$ 90.710) - ver nota explicativa n.º 2.16.7.1.

Em 30 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 213.729. Estes certificados tiveram como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 181.669 (R\$ 138.857 referente à CCB, cujo valor atualizado é de R\$ 147.418).

Em 30 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$ 90.000. Estes certificados tiveram como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Sociedade ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$ 81.000 (R\$ 7.231 referente à CCB, cujo valor atualizado é de R\$ 7.975).

Até o dia 30 de setembro de 2011 foram liquidados certificados de recebíveis imobiliários, lastreados por cédulas de crédito bancário, com valor atualizado de R\$ 181.578. A remuneração destes certificados é composta pela variação acumulada da taxa DI, acrescida de 1,30% a.a.

- (c) Em 30 de setembro de 2011, o valor de R\$ 28.397 (R\$ 56.789 em 31 de dezembro de 2010) do saldo total de debêntures refere-se a uma emissão de 7.500 debêntures simples pela subsidiária Brookfield São Paulo, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R\$ 10 perfazendo um total de R\$ 75.000 e captados em 1º de junho 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 foram pagos trimestralmente sem amortização da dívida. A partir desse período de carência, as debêntures estão sendo amortizadas em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas, e os juros passaram a ser pagos também mensalmente.

Em 1º de setembro de 2009, a Sociedade emitiu 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\$ 100.000. As debêntures tem prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 1º de setembro de 2013. Estas debêntures tem seu valor nominal unitário atualizado a partir da data de emissão pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um spread de 10,25% a.a. Em 30 de setembro de 2011, o saldo desta debênture é de R\$ 113.056 (R\$ 110.229 em 31 de dezembro de 2010). A debênture foi subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. Os recursos obtidos por meio desta emissão são utilizados para formação de capital de giro da Sociedade.

Em 1º de dezembro de 2009, a Sociedade aprovou registro de distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis em ações em duas séries, perfazendo o montante total de R\$ 300.000. Foram exercidas as opções para distribuição (i) de um lote suplementar de, aproximadamente, 2%

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

do total das debêntures inicialmente ofertadas, ou seja, equivalente a 606 debêntures; e (ii) de um lote adicional de 20% do total das debêntures inicialmente ofertadas, ou seja, equivalente a 6.000 debêntures, sendo então subscritas e integralizadas 36.606 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 10 na data de emissão, em, 15 de janeiro de 2010, da 2ª emissão pública, perfazendo o montante total de R\$ 366.060. A emissão foi aprovada em reunião de Conselho de Administração realizada em 18 de novembro de 2009 e possuem data de liquidação de 15 de janeiro de 2014 na primeira série e 15 de janeiro de 2016 na segunda série. Em 30 de setembro de 2011, o saldo desta debênture é de R\$ 389.169 (R\$ 389.193 em 31 de dezembro de 2010).

Em 03 de março de 2011, a Sociedade aprovou a emissão de 300.000 (trezentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, todas nominativas e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 300.000. As debêntures foram emitidas em duas séries com as seguintes condições: (a) 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures da 1ª Série, com amortização de principal no 36 e 48 mês após a data de emissão, e juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI acrescido de 1,60% (um vírgula sessenta por cento) ao ano; e (b) 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures da 2ª Série, com amortização de principal no 48 e 60 mês após a data de emissão, e juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI acrescido de 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) ao ano. Estas debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados e depois de decorridos noventa dias da respectiva subscrição ou aquisição, nos termos do artigo 13 da instrução CVM 476. O saldo destas debêntures, em 30 de setembro de 2011, é de R\$ 303.084.

Em 05 de agosto de 2011 foram emitidas 30.000 Debêntures, não conversíveis em ações, totalizando R\$300.000 na data de emissão. O número de Debêntures alocado em cada uma das 2 séries foi definido de acordo com a demanda pelas Debêntures nos diferentes índices de remuneração, nos termos apurados no procedimento de bookbuilding, tendo sido alocadas 7.676 Debêntures na primeira série e 22.324 Debêntures na segunda série. As Debêntures renderão juros correspondentes a um percentual de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – depósitos interfinanceiros, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescida de um spread ou sobretaxa de (i) 1,55% ao ano, para a primeira série e (ii) 1,75% ao ano, para a 2ª série. O saldo destas debêntures, em 30 de setembro de 2011, é de R\$ 305.998.

- (d) Os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber de clientes. Ao longo do ano de 2011 esses empréstimos foram quase todos amortizados.
- (e) Referem-se a empréstimos com a controlada Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. efetuados por ocasião da reorganização societária da Sociedade ocorrida em 22 de outubro de 2008, ver nota explicativa nº 28.

Os vencimentos dos empréstimos e financiamentos, em 30 de setembro de 2011, são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
2011	-	102.329
2012	97.303	775.594
2013	243.804	987.413
2014	302.181	526.582
Após 2014	<u>678.395</u>	<u>903.438</u>
Total	<u>1.321.683</u>	<u>3.295.356</u>

11.2. Resumo das cláusulas dos empréstimos e financiamentos

A Sociedade e suas controladas possuem empréstimos e financiamentos em que determinados índices devem ser observados, sendo os principais:

- Empréstimo de giro no valor de R\$ 150.000 com o Banco HSBC em que dois índices devem ser observados:
 - (i) a dívida líquida consolidada da Sociedade e suas controladas não pode ser superior a 3,5 vezes o EBITDA consolidado dos últimos 12 meses.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- (ii) a relação entre a dívida líquida consolidada e o patrimônio líquido da Sociedade e suas controladas não poderá ser superior à relação 70/30.

A dívida líquida consolidada é definida como (a) o saldo consolidado de empréstimos menos (b) o total de caixa mais aplicações financeiras menos (c) o total de contas a receber de clientes cujas unidades estão prontas e entregues.

- As debêntures emitidas pela subsidiária Brookfield São Paulo possuem diversas cláusulas de vencimento antecipado, mas não existem cláusulas em que índices financeiros devem ser observados.
- As debêntures emitidas pela Brookfield Incorporações possuem hipóteses usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de índices financeiros apurados e revisados trimestralmente pelo agente fiduciário, calculados com base nas informações trimestrais consolidadas e informações complementares, incluindo informações referentes a recebíveis, dívida líquida e patrimônio líquido. Para as debentures emitidas em Janeiro de 2010 utilizamos como base as demonstrações contábeis apuradas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil em 31 de dezembro de 2008, e para todas as outras debentures emitidas utilizamos como base as práticas contábeis vigentes na data base das referidas informações trimestrais. A não manutenção dos índices financeiros em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado da debênture, desde que ocorra o reenquadramento nos segundos trimestre imediatamente seguintes; caso seja apurado novo desenquadramento nesse período subsequente no mesmo índice financeiro ou em outro índice qualquer, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático da debêntures.

Em 30 de setembro de 2011, não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado dos empréstimos e financiamentos ou das debêntures emitidas pela Sociedade ou pela Brookfield São Paulo.

12. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Contas a pagar a fornecedores (a)	-	-	58.561	71.413
Contas a pagar referentes a aquisição de investimentos (b)	1.186	375.464	24.026	392.016
Contas a pagar por aquisição de imóveis em desenvolvimento (c)	-	-	832.937	674.721
Pagamentos baseados em ações líquidáveis em caixa (vide nota explicativa nº 3.2.8).	6.296	12.361	6.296	12.361
Obrigações trabalhistas	-	-	84.307	48.455
Outras	-	-	46.556	32.779
	<u>7.482</u>	<u>387.825</u>	<u>1.052.683</u>	<u>1.231.745</u>
Circulante	7.482	387.825	776.390	864.116
Não circulante	-	-	276.293	367.629
	<u>7.482</u>	<u>387.825</u>	<u>1.052.683</u>	<u>1.231.745</u>

- (a) As contas a pagar são as obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à produção das unidades dos projetos imobiliários.
- (b) O saldo de contas a pagar referente à aquisição de investimentos, no consolidado em 30 de setembro de 2011, é de R\$ 24.026 (R\$ 392.016 em 31 de dezembro de 2010), sendo R\$ 1.186 (R\$ 375.464 em 31 de dezembro de 2010) relativo à aquisição da Brookfield MB (vide nota explicativa 1) e R\$ 22.840 (R\$ 16.552 em 31 de dezembro de 2010) referente a outros investimentos.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

(c) Contas a pagar por aquisição de imóveis em desenvolvimento são compostas como segue:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
Tamboré (c.1)	119.863	169.554
Sadia	108.000	-
SGCV Lote 09 Bloco A	104.627	-
Contorno Leste	46.007	-
Vila Alpes	43.922	43.615
Barra Bussiness Center	35.267	53.714
Gávea Green	33.864	33.864
Araucárias	30.382	-
Zogbi Campinas Fase I	22.874	26.900
Catu	20.685	33.390
Hotel Cadoro	19.384	19.411
Nadir Figueiredo	17.118	22.986
Piabetá	14.758	-
Residencial Jardim do Éden	14.694	14.694
Espólio Dutra Vaz	14.160	18.274
QS01 R 212 (Orca) Bloco A	13.500	-
Giroflex	11.765	15.055
Jacarandá	9.496	-
Penthouse Tamboré	8.388	11.621
Paysage Vision	7.765	-
Pq Amazonas	7.646	-
Jamil Name	7.494	-
Vivaz	6.969	-
Alegro	6.639	-
Vitalitá - Bloco A	6.536	10.124
Bosca	6.317	-
Terrara	3.989	8.540
Pirelli	-	17.356
Outros (c.2)	<u>90.828</u>	<u>175.623</u>
Total	<u>832.937</u>	<u>674.721</u>

Contas a pagar por aquisição de imóveis em desenvolvimento são, em sua maioria, atualizadas pela variação do índice nacional de custo de construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda. Os próprios terrenos são parte da garantia. Do total acima, R\$ 348.491 em 30 de setembro de 2011 (R\$ 200.813 em 31 de dezembro de 2010) referem-se a obrigações oriundas de contratos de permuta financeira.

(c.1) Em conformidade com a deliberação aprovada na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2007, a Sociedade concluiu em 31 de janeiro de 2008, a aquisição através de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo valor de R\$ 288.876, de 100% do capital social da Brookfield Urbanismo Participações Ltda. (anteriormente denominada Brascan Tamboré Holding Participações Ltda.), sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de metros quadrados de área de terreno. Em 26 de janeiro de 2009, a Sociedade concluiu um aditamento de reescalonamento dos pagamentos e o valor será pago em 9 parcelas semestrais. Até 30 de setembro de 2011, a Sociedade pagou cinco destas parcelas, e com isso o saldo, líquido de ajuste a valor presente, monta o valor de R\$ 119.863 (R\$ 169.554 em 31 de dezembro de 2010).

(c.2) Em 30 de setembro de 2011, o valor R\$ 90.828 (R\$ 175.623 em 31 de dezembro de 2010) compõe o total de contas a pagar referente à aquisição de cinquenta e oito terrenos (trinta e três terrenos em 31 de dezembro de 2010) com área total de 710.030 metros quadrados (848.813 metros quadrados em 31 de dezembro de 2010) e potencial de desenvolvimento de 511.356 metros quadrados (523.732 em 31 de dezembro de 2010).

O efeito dos ajustes a valor presente no passivo em 30 de setembro de 2011 é de R\$ 7.205 (R\$ 9.550 em 30 de setembro de 2010), conforme práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2.21.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

13. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10 (Reclassificado)
Recebimentos de clientes	81.326	28.509
Obrigações por permutas (a)	<u>722.385</u>	<u>526.605</u>
	<u>803.711</u>	<u>555.114</u>
Circulante	454.455	374.556
Não circulante	<u>349.256</u>	<u>180.558</u>
	<u>803.711</u>	<u>555.114</u>

Adiantamentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e, adicionalmente, as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de unidades a serem construídas, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

(a) As obrigações por permutas da Sociedade e de suas controladas são compostas da seguinte forma:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
QS01 R 212 (Orca) Bloco A	73.505	-
Sítio do Tunga	62.666	62.666
Matertrade - FTK 45NO	56.913	-
Copaiba	54.124	63.903
Brookfield Place	35.894	46.255
Pamplona	35.000	-
Invent Cond Way	32.815	-
Catu	28.166	14.591
Taguatinga QII9 - Bloco A	24.716	-
Said Aiach	23.693	-
Br. Towers Bloco A	20.408	20.555
Pç Sol - Buritinga Bloco A	18.050	-
QE 7 Lote P (Mc Donald's)	15.000	-
Conselheiro Brotero	14.402	14.120
Av. 85	14.068	14.068
Qu4ttro Mirante	13.985	-
SGVC Lote 09 Bloco A	13.798	-
Riv. Dei Fiori Bloco E	13.302	-
Hotel Cadoro	12.195	13.350
Faria Lima	11.544	22.508
Oasis - Raposo	10.442	10.442
Pq Amazonas	9.299	9.299
Bonavita	9.023	-
Água Verde	8.718	11.235
Matertrade - FTK 45NO	8.560	-
Goiania 2 Cond 3	8.265	-
MB Engenharia SPE 023 S.A	-	31.501
Outras	<u>93.834</u>	<u>192.112</u>
Total	<u>722.385</u>	<u>526.605</u>

O valor de R\$ 93.834 (R\$ 192.112 em 31 de dezembro de 2010) compõe o saldo de obrigações por permutas referente a aquisição de quarenta terrenos (vinte e um terrenos em 31 de dezembro de 2010).

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

14. OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Obrigações referentes a operações de securitização (a)	-	-	315.828	337.926
Obrigação de entrega de contas a receber (b)	-	-	80.791	81.549
Contas a pagar referente a aquisição da Brookfield São Paulo	2.096	2.096	2.096	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	2.371	-
Outros	<u>1.020</u>	<u>1.918</u>	<u>63.012</u>	<u>86.246</u>
	<u>3.116</u>	<u>4.014</u>	<u>464.098</u>	<u>505.721</u>
Circulante	3.116	4.014	316.180	211.297
Não circulante	-	-	<u>147.918</u>	<u>294.424</u>
	<u>3.116</u>	<u>4.014</u>	<u>464.098</u>	<u>505.721</u>

(a) Vide nota explicativa nº 5.e – “Outros ativos financeiros”.

(b) Refere-se ao saldo de contas a receber, que se encontra registrado em sua totalidade na Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A, referente à venda do projeto Terrara, que deve ser repassado para a Tiner Empreendimentos e Participações S.A., parceiro que detém 50% do projeto.

15. PROVISÕES

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
Provisões relacionadas a processos judiciais e obrigações legais (a)	68.966	60.690
Provisão de garantia (b)	<u>35.022</u>	<u>12.701</u>
	<u>103.988</u>	<u>73.391</u>
Circulante	24.395	4.404
Não circulante	<u>79.593</u>	<u>68.987</u>
	<u>103.988</u>	<u>73.391</u>

(a) A Sociedade e suas controladas constituíram provisões relacionadas a processos judiciais e obrigações legais levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como de perdas prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja Sociedade e suas controladas estão questionando a sua legalidade. Em 30 de setembro de 2011, a Sociedade e suas controladas têm obrigações legais no valor de R\$ 42.936 (R\$ 38.561 em 31 de dezembro de 2010) para as discussões judiciais a respeito da Contribuição para o programa de integração social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e provisões no valor de R\$ 26.030 (R\$ 22.129 em 31 de dezembro de 2010) para outros processos judiciais de naturezas cíveis, tributárias e trabalhistas.

Em 30 de setembro de 2011, a movimentação relacionada às provisões para contingências e obrigações legais é a seguinte:

Provisão para contingências e obrigações legais	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Cível	Tributária	Trabalhista	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2010	1.264	52.533	6.893	60.690
Provisões adicionais reconhecidas	2.337	2.882	3.057	8.276
Reduções decorrentes de pagamentos/outras renúncias de benefícios econômicos futuros	-	-	-	-
Saldo em 30 de setembro de 2011	<u>3.601</u>	<u>55.415</u>	<u>9.950</u>	<u>68.966</u>

A Sociedade e suas controladas possuem os seguintes valores estimados de ações judiciais possíveis e prováveis, segregadas segundo a sua natureza e probabilidade de perda:

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	30/09/11		31/12/10	
	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis
Cível	3.601	10.116	1.264	6.678
Tributária	55.415	44.372	52.533	41.934
Trabalhista	<u>9.950</u>	<u>29.016</u>	<u>6.893</u>	<u>16.762</u>
Total	<u>68.966</u>	<u>83.504</u>	<u>60.690</u>	<u>65.374</u>

Processos Tributários

Em relação à ação judicial que discute a cobrança da COFINS incidente a partir de fevereiro de 1999 sobre a receita bruta de venda de bens imóveis, obtivemos liminar suspendendo a exigibilidade do tributo, mas as decisões de 1ª e 2ª instâncias foram desfavoráveis. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais do tributo referentes à COFINS até outubro de 2002. Aguardamos exame de admissibilidade do recurso especial e do recurso extraordinário. Em 30 de setembro de 2011, a causa se encontra integralmente provisionada e com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 34.985 (R\$ 32.169 em 31 de dezembro de 2010).

Quanto à ação judicial que discute a cobrança do PIS a partir do mês de competência de julho de 1999, sobre a receita de venda de bens imóveis, obtivemos decisão de 1ª instância parcialmente favorável e decisão de 2ª instância desfavorável. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais referentes ao PIS até outubro de 2002. Aguardamos decisão do Supremo Tribunal Federal. Em 30 de setembro de 2011, a causa se encontra integralmente provisionada e com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 6.950 (R\$ 6.391 em 31 de dezembro de 2010).

Em junho de 2009, a Sociedade e suas controladas tomaram conhecimento de 2 autos de infração referente à PIS e COFINS referentes ao período base de 2004 e 2005 Com base na avaliação dos consultores jurídicos, em 30 de setembro de 2011, a parcela referente à perda possível totaliza R\$ 44.372 (R\$ 41.934 em 31 de dezembro de 2010) Em 30 de setembro de 2011, os valores de perda provável estão contabilizados como contas a pagar em função da decisão da Administração de aderir ao programa do Programa de Recuperação Fiscal - REFIS (conforme lei nº 11941/09), no montante de R\$ 2.416 (R\$ 2.416 em 31 de dezembro de 2010)

Possuímos ainda uma autuação fiscal da Receita Federal do Brasil referente à cobrança do Imposto sobre Operações Financeiras - IOF relativa dos contratos de mútuo da Sociedade e suas controladas com partes relacionadas, considerada com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 1.000 em 30 de setembro de 2011 (R\$ 1.000 em 31 de dezembro de 2010), o qual se encontra provisionado

Em 30 de novembro de 2009, as controladas Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. aderiram ao programa de pagamento e parcelamento de débitos junto à Receita Federal do Brasil e a Procuradoria - Geral da Fazenda Nacional, no chamado "REFIS da crise" (Lei nº 11.941/09).

A controlada Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. optou pelo pagamento à vista em novembro de 2009, de débitos fiscais no montante de R\$ 4.627, sendo R\$ 1.692 pela redução de multa e juros, R\$ 1.093 pela utilização de prejuízo fiscal, e R\$ 1.842 através de desembolso de caixa.

As controladas Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários SA, e Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários SA optaram, no momento da adesão em 28 de novembro de 2009, pelo parcelamento de débitos fiscais em 30 parcelas, ocorrendo a consolidação final em 30 de setembro de 2011. O montante dos débitos fiscais é de R\$ 37.300 (sendo R\$ 21.146 na Brookfield Rio e R\$ 16.154, na Brookfield MB). Com o benefício do REFIS: redução de multas/juros e utilização do crédito incidente sobre o Prejuízo Fiscal e Base Negativa e o impacto da trava da atualização da SELIC para o momento da adesão em 2009, os valores passam para R\$18.532 (sendo R\$ 9.373 e R\$ 9.159, respectivamente) e estão contabilizados na linha de Tributos a pagar correntes.

O saldo a pagar do parcelamento é corrigido mensalmente pela variação da taxa Selic e não há bens dados em garantia para o referido parcelamento. As controladas que optaram em pagar o saldo consolidado de seus débitos parcelados, o farão no prazo máximo de até 30 meses.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Processos Trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos subsidiariamente e, em alguns casos, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviço contratadas por nós. Adotamos então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da exclusão da Sociedade e suas controladas do polo passivo.

Processos Cíveis

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

Causas Inestimáveis

A Sociedade e suas controladas possuem, aproximadamente, 384 ações judiciais de natureza trabalhista e cível (305 ações judiciais em 31 de dezembro de 2010), as quais são relacionadas a danos morais, danos materiais, lucros cessantes ou verbas trabalhistas. Dentre essas ações, os consultores legais independentes da Sociedade e suas controladas avaliaram 142 ações judiciais com risco de perda provável. Eventuais valores de condenação da Sociedade e suas controladas, nessas 142 ações judiciais (100 ações judiciais em 31 de dezembro de 2010), não foram possíveis ser razoavelmente estimados, considerando-se, sobretudo, o estágio inicial dos processos e/ou a ausência de jurisprudência sobre o objeto dos referidos processos; dessa forma, a correspondente provisão para contingências não pode ser contabilizada. À medida que novas informações forem disponibilizadas e os valores envolvidos puderem ser razoavelmente estimados, a correspondente provisão para contingências, se alguma, será contabilizada.

- (b) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Sociedade e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração, a qual considera o valor presente das saídas de benefícios econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Sociedade e suas controladas de prestação de garantia prevista na legislação comercial local. A estimativa foi feita com base em tendências históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas.

16. CAPITAL SOCIAL

a) Capital autorizado

Em 29 de setembro de 2009, a Sociedade aprovou em sua assembleia geral extraordinária a alteração de seu estatuto social, autorizando o Conselho de Administração a aumentar seu capital social, até atingir o total de 500.000.000 de ações.

b) Capital subscrito

O capital social da Sociedade, em 30 de setembro de 2011, é de R\$ 2.128.255 (R\$ 1.947.498 em 31 de dezembro de 2010) dividido em 460.183.757 ações ordinárias (438.140.215 em 31 de dezembro de 2010), todas nominativas, sem valor nominal e totalmente integralizadas.

	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10
Capital social	2.143.247	1.962.490
Gastos com emissão de ações	<u>(14.992)</u>	<u>(14.992)</u>
	<u>2.128.255</u>	<u>1.947.498</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

O capital emitido inclui:

	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	30/09/11		31/12/10	
Acionistas	Percentual de participação	Quantidade de ações	Percentual de participação	Quantidade de ações
Brookfield Brasil Ltda.	40,62	186.906.791	42,60	186.651.372
Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas (iii)	8,39	38.615.877	6,09	26.693.060
Alliance Bernstein L.P. (i)	5,27	24.238.400	5,53	24.238.400
Membros do Conselho de Administração	0,00	8	0,01	2.508
Ações em tesouraria (ii)	3,43	15.827.575	0,90	3.945.472
Outros acionistas	<u>42,29</u>	<u>194.595.106</u>	<u>44,87</u>	<u>196.609.403</u>
Total de ações emitidas	<u>100,00</u>	<u>460.183.757</u>	<u>100,00</u>	<u>438.140.215</u>

i. Total de ações de propriedade da Alliance Bernstein L.P., de acordo com o informado pela Sociedade em comunicado ao mercado publicado em 30 de setembro de 2010.

ii. As ações em tesouraria são demonstradas conforme abaixo:

	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)
<u>Ações em tesouraria - quantidade</u>	
Programa de recompra de ações – 17 de abril de 2008	6.061.300
Ações canceladas em 13 de abril de 2009	(1.061.300)
Programa de recompra de ações – 30 de abril de 2009	89.400
Ações exercidas durante o ano de 2009	(624.537)
Programa de recompra de ações – 11 de maio de 2010	167.100
Ações exercidas durante o ano de 2010	(686.491)
Programa de recompra de ações – 11 de maio de 2011	12.263.000
Ações exercidas durante o ano de 2011	(380.897)
Total de ações em tesouraria	<u>15.827.575</u>

iii. Neste valor inclui 5,5% (25.189.984 ações) dos antigos proprietários da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., 2,6% (11.925.893 ações) dos antigos proprietários da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. e 0,3 (1.500.000 ações) referente a empresa WGELZ Administração e Participação S.A. que tem como controladores os antigos acionistas da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A..

16.1 Ações ordinárias totalmente integralizadas

As ações ordinárias totalmente integralizadas dão direito a um voto por ação e a dividendos.

16.2. Aumento de capital

Em reunião realizada no dia 15 de janeiro de 2009, o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento do capital social da Sociedade, dentro do limite do capital autorizado, por meio de subscrição privada, no valor de R\$ 200.000, realizado mediante a emissão de 100.000.000 de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, idênticas às ações já existentes, as quais foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

O preço de emissão das novas ações foi fixado em R\$ 2,00 por ação ordinária, com base na média ponderada por volume de negociação das cotações de fechamento das ações de emissão da Sociedade nos últimos trinta pregões na Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – Bovespa, no período de 28 de novembro de 2008 até 14 de janeiro de 2009, inclusive, e com deságio de 12% sobre este valor.

Em 20 de outubro de 2009, a Sociedade finalizou oferta de distribuição pública primária de 70.000.000 de ações ordinárias de sua emissão e de uma distribuição pública secundária de 15.000.000 de ações ordinárias de sua emissão e de propriedade dos executivos signatários do acordo de acionistas, na forma prevista na Instrução CVM nº 471/2008. Nesta mesma data, a Sociedade homologou o aumento de

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

capital social mediante a emissão de 70.000.000 de ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Sociedade, ao preço de emissão de R\$ 6,80 por ação. Em consequência do aumento homologado, o capital social da Sociedade passou de R\$ 1.399.790 para R\$ 1.875.791, dividido em 425.390.215 ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal.

Em 10 de novembro de 2009, a Sociedade aprovou aumento de capital social mediante a emissão de 12.750.000 ações ordinárias escriturais, nominativa, sem valor nominal, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Sociedade, ao preço de emissão de R\$ 6,80 por ação. Em consequência do aumento ora homologado, o capital social da Sociedade passou de R\$ 1.875.791 para R\$ 1.962.490, dividido em 438.140.215 ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal.

O encerramento da oferta foi anunciado no dia 12 de novembro de 2009, com a distribuição de 97.750.000 ações ordinárias, ao preço acima descrito por ação ordinária, totalizando R\$ 664.700, sendo: (i) 82.750.000 ações ordinárias emitidas pela Sociedade, perfazendo o total de R\$ 562.700; e (ii) 15.000.000 ações ordinárias de emissão da Sociedade e de titularidade dos acionistas vendedores, perfazendo o total de R\$ 102.000. Com o encerramento desta operação a Sociedade recebeu recursos líquidos no montante de R\$ 539.985, já deduzidos os custos com a emissão de R\$ 22.715. Conforme CPC 08, o montante gasto no processo de emissão de ações deve ser registrado em conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos dos eventuais efeitos fiscais. Sendo assim, o valor de R\$ 14.992 foi registrado na conta de gastos com emissão de ações, e o efeito fiscal de imposto de renda e contribuição social no valor de R\$ 7.723 foi registrado no ativo na rubrica de "Imposto de renda e contribuição social diferidos".

Em 10 de maio de 2011, a Sociedade realizou um aumento de capital social mediante a emissão de 22.043.542 ações ordinárias escriturais, sem valor nominal, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Sociedade, ao preço de emissão de R\$ 8,20 por ação totalizando R\$ 180.757. O aumento de capital teve por objetivo viabilizar o pagamento, da parte em ações da segunda parcela do preço decorrente da aquisição da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. em cumprimento ao disposto no Contrato de Compra e Venda de Ações e outras Avenças celebrado pela Sociedade e pelos antigos controladores da Brookfield MB em 17 de abril de 2008.

Os atuais acionistas tiveram garantido o direito de preferência na subscrição das novas ações aprovadas no período de 10 de maio de 2011 à 09 de junho de 2011, totalizando 30 dias contados a partir da data da aprovação do aumento de capital. Desta forma, ao final do prazo de subscrição, foram subscritas 21.005.723 ações, ao preço de emissão de R\$ 8,20 por ação. Das 1.037.819 ações ordinárias restantes, 548.446 foram subscritas em 28 de junho de 2011 e 480.098 foram subscritas em 07 de julho de 2011. O saldo de 9.046 ações foram integralizadas totalmente em 22 de julho de 2011. O valor do referido aumento de capital foi aprovado e homologado em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida na data de 14 de setembro de 2011.

16.3 Recompra de ações

Em reunião realizada em 13 de abril de 2009, foi aprovado o encerramento do 1º programa de recompra de ações da Sociedade, durante o qual foram adquiridas 6.061.300 ações ordinárias de emissão da Sociedade.

Durante o 2º programa de recompra de ações da Sociedade que teve início em 30 de abril de 2009 e encerrou-se em 30 de abril de 2010, foram adquiridas 89.400 ações ordinárias de emissão da Sociedade.

Durante o 3º programa de recompra de ações da Sociedade que teve início em 11 de maio de 2010, com duração de 365 dias, foram adquiridas 2.983.600 ações ordinárias de emissão da Sociedade.

Em reunião realizada em 12 de maio de 2011, foi aprovado o 4º programa de recompra de ações da Sociedade. Com duração de 365 dias, o programa tem como objetivo a manutenção das ações em tesouraria, para posterior cancelamento ou alienação. A quantidade máxima de ações a serem adquiridas será de 15.000.000, que correspondem a menos de 10% de ações em circulação nesta data. Até 30 de setembro de 2011 foram adquiridas 9.446.500 ações ordinárias de emissão da Sociedade.

17. RESERVAS

17.1 Reservas de capital

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A Sociedade possui registrado em seu patrimônio líquido, na rubrica "Reservas de capital", o montante de R\$ 20.683 referente às opções outorgadas reconhecidas. No período findo em 30 de setembro de 2011, foram reconhecidas R\$ 9.869 (R\$ 5.911 no período findo em 30 de setembro de 2010). As opções classificadas em reserva de capital podem ser exercidas somente através do pagamento em ações de emissão da Sociedade.

17.1.1 Opção de compra concedida pelo plano de opção de compra de ações para os empregados

Em 30 de setembro de 2011, executivos e funcionários detinham aproximadamente 18.229.995 opções de compra de ações ordinárias da Sociedade (14.577.599 em 31 de dezembro de 2010).

Opções de compra concedidas no âmbito do plano de opções de compra de ações para os empregados não dão direito a voto nem a dividendos. Mais detalhes sobre o plano de opção de compra de ações para funcionários estão descritos na nota explicativa nº 27.1 destas informações trimestrais.

17.1.2 Reserva de benefícios a empregados liquidados com instrumentos de patrimônio

A reserva de benefícios a empregados liquidados com instrumentos de patrimônio tem como origem a outorga de opções de compra de ações de acordo com o respectivo plano concedido para os empregados. Mais informações sobre pagamentos baseados em ações a empregados estão descritas na nota explicativa nº 27.1.

17.2 Reservas e ajustes de avaliação patrimonial (líquidos do imposto de renda e contribuição social)

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

Foi classificada nesta conta, a diferença entre o valor justo das ações emitidas pela Sociedade no processo de incorporação da empresa SPE-3 e o valor contábil do acervo líquido incorporado.

17.3 Reservas de Lucros

17.3.1 Reserva legal

A reserva legal é constituída, anualmente, como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital.

17.3.2 Reserva estatutária para investimento e capital de giro

A assembleia geral poderá atribuir à reserva estatutária para investimento e capital de giro, que não excederá a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei de sociedade por ações, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Sociedade e/ou suas controladas.

17.4 Dividendos propostos

O estatuto social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Ainda de acordo com o estatuto social, a assembleia geral poderá atribuir a reserva para investimentos e capital de giro, que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Em relação ao exercício de 2010, a Administração propôs o pagamento de dividendos de R\$ 0,24 por ação, proposta esta aprovada pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária, datada de 29 de abril de 2011. Os dividendos declarados que superaram o mínimo obrigatório de 25 % sobre o lucro líquido do exercício de 2010, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76 não foram reconhecidos como passivo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2010. O total de dividendos pagos, em 2011, referentes ao exercício de 2010 é de R\$ 103.645.

18 RECEITA DE INCORPORAÇÕES E VENDAS IMOBILIÁRIAS E OUTRAS RECEITAS

A seguir, a análise da receita da Sociedade e suas controladas no trimestre e período de nove meses para operações continuadas:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Terceiro trimestre de 2011	Janeiro a Setembro de 2011	Terceiro trimestre de 2010	Janeiro a Setembro de 2010
Total de receita de incorporação e vendas imobiliárias	1.193.788	2.741.978	611.513	2.239.946
Receita de serviços prestados (a)	5.518	77.099	33.200	103.009
Receita de aluguel (b)	2.274	7.699	3.271	6.577
Receita de cessão de mão de obra	31.794	53.686	323	11.445
Receita do Consórcio Brookfield MB (c)	2.450	10.411	28	7.074
Outras	1.495	5.962	-	-
Total de outras receitas	<u>43.531</u>	<u>154.857</u>	<u>36.822</u>	<u>128.105</u>
Receita operacional bruta	1.237.319	2.896.835	648.335	2.368.051
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	<u>(39.628)</u>	<u>(87.366)</u>	<u>(21.749)</u>	<u>(78.675)</u>
Receita operacional líquida	<u>1.197.691</u>	<u>2.809.469</u>	<u>626.586</u>	<u>2.289.376</u>

(a) Refere-se à prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

(b) Refere-se a dois empreendimentos que se encontram alugados para terceiros.

(c) Operação por meio de consórcio com outras empresas para construção de empreendimentos em conjunto referente a serviço de empreitada.

19 INFORMAÇÕES SOBRE A NATUREZA DAS DESPESAS RECONHECIDAS NA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

A Sociedade e suas controladas apresentaram a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado é apresentada a seguir:

	Controladora (BR GAAP)			
	Terceiro trimestre de 2011	Janeiro a Setembro de 2011	Terceiro trimestre de 2010	Janeiro a Setembro de 2010
Despesa com plano de opções (a)	352	(3.803)	(5.003)	(9.635)
Despesas com assessoria e consultoria	(755)	(3.341)	(1.066)	(3.183)
Despesas com propaganda e publicidade	(241)	(839)	(144)	(666)
Despesas com luz, água e telefone	(6)	(17)	-	-
Despesas com viagens e representações	(99)	(178)	-	-
Outras despesas	(219)	(891)	(43)	(1.632)
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(968)</u>	<u>(9.069)</u>	<u>(6.256)</u>	<u>(15.116)</u>
Despesa de amortização	<u>(3.069)</u>	<u>(21.927)</u>	<u>(3.988)</u>	<u>(19.213)</u>
Total de amortização	<u>(3.069)</u>	<u>(21.927)</u>	<u>(3.988)</u>	<u>(19.213)</u>
Total geral	<u>(4.037)</u>	<u>(30.996)</u>	<u>(10.244)</u>	<u>(34.329)</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas
Notas Explicativas

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Terceiro trimestre de 2011	Janeiro a Setembro de 2011	Terceiro trimestre de 2010	Janeiro a Setembro de 2010
Despesas com pessoal	(12.752)	(48.039)	(14.146)	(31.010)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(10.456)	(24.316)	(7.917)	(22.117)
Despesa com plano de opções (a)	352	(3.803)	(5.003)	(9.635)
Despesas com assessoria e consultoria	(3.493)	(14.404)	(3.427)	(12.882)
Despesa com aluguel (b)	(4.477)	(10.745)	(1.334)	(5.871)
Despesas com propaganda e publicidade	(3.583)	(6.548)	(223)	(4.503)
Despesa com luz, água e telefone	(997)	(3.038)	(855)	(3.843)
Despesas com viagens e representações	(1.496)	(4.056)	(1.753)	(3.773)
Outras despesas	(5.966)	(16.371)	(3.412)	(12.043)
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(42.868)</u>	<u>(131.320)</u>	<u>(38.070)</u>	<u>(105.677)</u>
Despesa de depreciações e amortizações	(740)	(6.908)	(1.756)	(6.315)
Total de depreciações e amortizações	<u>(740)</u>	<u>(6.908)</u>	<u>(1.756)</u>	<u>(6.315)</u>
Total geral	<u>(43.608)</u>	<u>(138.228)</u>	<u>(39.826)</u>	<u>(111.992)</u>

(a) Valores referentes a benefícios para administradores e funcionários, conforme descrito nas notas explicativas nºs. 17.1.1 e 27.1.

(b) No período findo em 30 de setembro de 2011, foram contabilizados R\$ 10.745 (R\$ 5.871 no período findo em 30 de setembro de 2010) referentes aos aluguéis das sedes do Rio de Janeiro, Goiânia e São Paulo.

SEGMENTOS OPERACIONAIS
19.1 Produtos e serviços dos quais os segmentos reportáveis têm suas receitas geradas

A Sociedade está organizada de forma a segmentar suas operações de acordo com cada região de operação. Portanto, os segmentos reportáveis da Sociedade e suas controladas de acordo com a IFRS 8 e CPC 22 são os seguintes:

- Unidade de negócios Rio de Janeiro;
- Unidade de negócios São Paulo;
- Unidade de negócios Econômico;
- Unidade de negócios Centro Oeste.

19.2 Receitas e resultados dos segmentos

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos resultados das operações continuadas da Sociedade e suas controladas por segmento reportável:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Janeiro a Setembro de 2011			
	Receita operacional líquida	Lucro bruto	Despesas operacionais	Lucro antes de impostos
Unidade de negócios Rio de Janeiro	878.013	185.149	(134.035)	143.283
Unidade de negócios São Paulo	1.017.679	285.451	(92.784)	74.272
Unidades de negócios Econômico	89.679	35.703	(6.565)	26.588
Unidade de negócios Centro Oeste	<u>824.098</u>	<u>268.294</u>	<u>(68.844)</u>	<u>96.505</u>
Total (operações continuadas)	<u>2.809.469</u>	<u>774.597</u>	<u>(302.228)</u>	<u>340.648</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Janeiro a Setembro de 2010			
	Receita operacional líquida	Lucro bruto	Despesas operacionais	Lucro antes de impostos
Unidade de negócios Rio de Janeiro	58.643	11.875	(79.886)	10.799
Unidade de negócios São Paulo	1.661.591	498.362	(105.874)	265.288
Unidades de negócios Econômico	-	-	-	-
Unidade de negócios Centro Oeste	<u>569.142</u>	<u>155.147</u>	<u>(59.197)</u>	<u>82.656</u>
Total (operações continuadas)	<u>2.289.376</u>	<u>665.384</u>	<u>(244.957)</u>	<u>358.743</u>

A receita do segmento apresentada anteriormente corresponde à receita gerada pelos clientes externos. Não houve venda entre segmentos no período de nove meses.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Sociedade e suas controladas (descritas na nota explicativa nº 2).

19.3 Ativos dos segmentos

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)									
	30/09/11					31/12/10				
	Rio de Janeiro	São Paulo	Econômico	Centro Oeste	Total	Rio de Janeiro	São Paulo	Econômico	Centro Oeste	Total
Circulante										
Estoque de imóveis a comercializar	442.422	350.874	85.724	626.872	1.505.892	280.093	661.512	-	421.213	1.362.818
Contas a receber de clientes	474.371	512.748	64.259	417.570	1.468.948	298.220	678.140	-	126.724	1.103.084
Outros	569.154	548.379	40.737	191.150	1.349.420	243.158	357.406	-	490.172	1.090.736
Total circulante	<u>1.485.947</u>	<u>1.412.001</u>	<u>190.720</u>	<u>1.235.592</u>	<u>4.324.260</u>	<u>821.471</u>	<u>1.697.058</u>	<u>-</u>	<u>1.038.109</u>	<u>3.556.638</u>
Não Circulante										
Estoque de imóveis a comercializar	447.637	422.104	5.549	487.811	1.363.101	363.169	342.953	-	343.734	1.049.856
Contas a receber de clientes	549.190	906.949	41.800	777.836	2.275.775	933.821	482.594	-	512.581	1.928.996
Ágio	437.401	-	-	-	437.401	-	204.599	-	232.802	437.401
Outros	237.531	244.214	1.213	186.809	669.767	164.403	111.645	-	187.034	463.082
Total não circulante	<u>1.671.759</u>	<u>1.573.267</u>	<u>48.562</u>	<u>1.452.456</u>	<u>4.746.044</u>	<u>1.461.393</u>	<u>1.141.791</u>	<u>-</u>	<u>1.276.151</u>	<u>3.879.335</u>
Total	<u>3.157.706</u>	<u>2.985.268</u>	<u>239.282</u>	<u>2.688.048</u>	<u>9.070.304</u>	<u>2.282.864</u>	<u>2.838.849</u>	<u>-</u>	<u>2.314.260</u>	<u>7.435.973</u>

20 RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora (BR GAAP)				Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Terceiro trimestre de 2011	Janeiro a Setembro de 2011	Terceiro trimestre de 2010	Janeiro a Setembro de 2010	Terceiro trimestre de 2011	Janeiro a Setembro de 2011	Terceiro trimestre de 2010	Janeiro a Setembro de 2010
Despesas financeiras :								
Juros de empréstimos e financiamentos do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	-	-	-	(14.572)	(51.821)	(4.187)	(9.611)
Juros de financiamentos	(39.580)	(94.484)	(23.786)	(35.299)	(50.445)	(97.068)	(4.231)	(11.012)
Variações monetárias	-	(6.014)	27.173	-	(606)	(17.278)	(27.402)	(46.687)
Despesas bancárias	(2.313)	(5.918)	(594)	(9.463)	(4.323)	(12.657)	3.448	(14.582)
Outras despesas financeiras	<u>(2.179)</u>	<u>(10.030)</u>	<u>(43)</u>	<u>(5.783)</u>	<u>(10.720)</u>	<u>(32.631)</u>	<u>(4.162)</u>	<u>(10.169)</u>
	<u>(44.072)</u>	<u>(116.446)</u>	<u>2.750</u>	<u>(50.545)</u>	<u>(80.666)</u>	<u>(211.455)</u>	<u>(36.534)</u>	<u>(92.061)</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Receitas financeiras :								
Rendimentos de								
equivalentes de caixa e aplicações financeiras	2.594	5.751	470	6.993	21.990	62.182	2.657	14.007
Receitas financeiras sobre contas a receber	39.454	147.240	15.886	95.179	-	-	-	-
Variações monetárias e cambiais	-	-	-	-	8.897	8.897	-	4.203
Outras receitas financeiras	<u>318</u>	<u>1.365</u>	<u>96</u>	<u>292</u>	<u>5.298</u>	<u>8.656</u>	<u>11.116</u>	<u>12.167</u>
	<u>42.366</u>	<u>154.356</u>	<u>16.452</u>	<u>102.464</u>	<u>36.185</u>	<u>79.735</u>	<u>13.773</u>	<u>30.377</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(1.706)</u>	<u>37.910</u>	<u>19.202</u>	<u>51.919</u>	<u>(44.481)</u>	<u>(131.720)</u>	<u>(22.761)</u>	<u>(61.684)</u>

21 OUTRAS DESPESAS

	Controladora (BR GAAP)				Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Terceiro trimestre de 2011	Janeiro a Setembro de 2011	Terceiro trimestre de 2010	Janeiro a Setembro de 2010	Terceiro trimestre de 2011	Janeiro a Setembro de 2011	Terceiro trimestre de 2010	Janeiro a Setembro de 2010
Provisão para créditos de liquidação duvidosas (a)	-	-	-	-	(1.356)	(3.422)	(1.166)	(2.859)
Processos judiciais (b)	-	-	-	-	(3.541)	(8.276)	(2.197)	(2.600)
Gastos com unidades (c)	-	-	-	-	1.300	-	(5.217)	(9.294)
Provisão para garantia	-	-	-	-	(11.387)	(16.250)	-	-
Custas judiciais	-	-	-	-	1.000	-	(109)	(8.007)
Outros	<u>(67)</u>	<u>355</u>	<u>69</u>	<u>63</u>	<u>(1.952)</u>	<u>(2.812)</u>	<u>(915)</u>	<u>(3.374)</u>
	<u>(67)</u>	<u>355</u>	<u>69</u>	<u>63</u>	<u>(15.936)</u>	<u>(30.760)</u>	<u>(9.604)</u>	<u>(26.134)</u>

(a) Vide nota explicativa nº 3.2.2.

(b) No valor de despesas com processos judiciais encontram-se as provisões constituídas no período, conforme descrito na nota explicativa nº 2.14.1.

(c) Gastos ocorridos com unidades concluídas tais como: Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, condomínio e manutenções.

22 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL RELACIONADOS A OPERAÇÕES CONTINUADAS
22.1 Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

A despesa de imposto de renda e contribuição social do trimestre e período de nove meses pode ser conciliada com o lucro contábil como segue:

	Controladora (BR GAAP)			
	Terceiro trimestre de 2011	Janeiro a Setembro de 2011	Terceiro trimestre de 2010	Janeiro a Setembro de 2010
Lucro das operações continuadas antes dos tributos	107.261	264.559	92.215	300.276
Despesa de imposto de renda e contribuição social calculada à alíquota de 34%	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(36.469)	(89.950)	(31.353)	(102.094)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	38.445	87.479	28.284	96.092
Amortização de ágio	(2.032)	(8.411)	(1.356)	(6.533)
Outros	479	(1.968)	(2.391)	(9.008)
Resultado de imposto de renda e contribuição social	<u>423</u>	<u>(12.850)</u>	<u>(6.816)</u>	<u>(21.543)</u>
Corrente	362	(7.869)	(4.226)	(11.109)
Diferido	61	(4.981)	(2.590)	(10.434)

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Terceiro trimestre de 2011	Janeiro a Setembro de 2011	Terceiro trimestre de 2010	Janeiro a Setembro de 2010
Lucro das operações continuadas antes dos tributos	144.820	340.647	111.805	358.743
Despesa de imposto de renda e contribuição social calculada à alíquota de 34%				
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:	(49.239)	(115.820)	(38.014)	(121.973)
Parcela do lucro tributável tributada por critério distinto do lucro real	22.243	54.321	9.942	31.383
Outros	(10.133)	(27.440)	1.666	10.580
Resultado de imposto de renda e contribuição social	<u>(37.129)</u>	<u>(88.939)</u>	<u>(26.406)</u>	<u>(80.010)</u>
Corrente	(17.041)	(61.500)	(10.723)	(39.130)
Diferido	(20.088)	(27.439)	(15.683)	(40.880)

A alíquota utilizada nas conciliações apresentadas anteriormente é a alíquota de 34%, devida pelas pessoas jurídicas no Brasil sobre os lucros tributáveis, conforme previsto pela legislação tributária dessa jurisdição.

22.2 Tributos correntes ativos e passivos

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
TRIBUTOS CORRENTES E A COMPENSAR ATIVOS				
IR/CS Antecipação (a)	7.852	-	18.320	683
INSS (b)	-	-	22.445	8.931
IRRF/CSLL – Retidos fonte (b)	1.707	175	18.887	13.066
PIS e COFINS – Retido na fonte (b)	-	-	<u>3.858</u>	-
	<u>9.559</u>	<u>175</u>	<u>63.510</u>	<u>22.680</u>
Circulante	8.769	166	59.667	19.841
Não circulante	<u>790</u>	<u>9</u>	<u>3.843</u>	<u>2.839</u>
	<u>9.559</u>	<u>175</u>	<u>63.510</u>	<u>22.680</u>
TRIBUTOS DIFERIDOS ATIVOS				
Tributos diferidos – IRPJ/CSLL (c)	<u>12.899</u>	<u>17.789</u>	<u>70.415</u>	<u>82.887</u>
Total	<u>12.899</u>	<u>17.789</u>	<u>70.415</u>	<u>82.887</u>
TRIBUTOS CORRENTES PASSIVOS				
IR/CS Antecipação (a)	7.762	5.183	18.320	2.683
IRRF/CSLL (d)	-	-	12.613	15.638
PIS e COFINS (d)	-	-	14.106	9.692
Outros tributos	-	-	<u>1.139</u>	<u>32.155</u>
	<u>7.762</u>	<u>5.183</u>	<u>46.178</u>	<u>60.168</u>
TRIBUTOS DIFERIDOS PASSIVOS				
IRPJ / CSLL	-	-	154.544	139.579
PIS / COFINS	-	-	<u>93.355</u>	<u>85.033</u>
Total	-	-	<u>247.899</u>	<u>224.612</u>

(a) Imposto de Renda e Contribuição Social são recolhidos mensalmente na forma de estimativa, pelos balancetes de redução/suspensão, a qual foi introduzida pela lei nº 9.430/1996 para pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real anual, conforme dispõe o art.2º da referida lei. A contabilização é feita mensalmente no ativo circulante e ao final do ano são confrontados com o Passivo Circulante (onde é contabilizada a provisão do imposto devido) de forma a apurar saldo a pagar ou a recuperar do ano. Esta forma de tributação tem valor de 50% de penalidade para empresas que tem a obrigatoriedade de recolhimento e não o faz.

(b) Tributos retidos sobre a prestação de serviços e mão de obra. No IRRF/CSLL existe a retenção sobre as aplicações financeiras.

(c) As Sociedades que adotam o regime de tributação de apuração do imposto de renda e da contribuição social pelo lucro real realizam, periodicamente, uma análise com o objetivo de

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

verificar se existem expectativas de geração de lucros tributáveis futuros que permitam a realização dos ativos fiscais diferidos. Tal análise é feita com base na projeção de negócios aprovada pelo Conselho de Administração. Segundo esta análise, estima-se que o referido ativo fiscal, na controladora e consolidado, será utilizado conforme quadro abaixo:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
2011	3.772	5.029	9.131	9.439
2012	3.998	3.998	8.357	6.583
2013	5.129	8.762	21.199	18.397
2014	-	-	12.312	13.108
2015	-	-	14.079	14.989
2016	-	-	5.337	20.371
Total	<u>12.899</u>	<u>17.789</u>	<u>70.415</u>	<u>82.887</u>

Essas projeções estão sujeitas a vários fatores, entre os quais as condições de mercado, o ambiente econômico e premissas utilizadas no modelo econômico e tributário, fazendo com que os valores reais possam divergir das estimativas realizadas pela Administração.

(d) impostos recolhidos pelo critério de apuração do Lucro presumido e Regime Especial de Tributação - RET. Vide nota 2.9.1.

23 LUCRO POR AÇÃO
24.1. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	30/09/10	30/09/11	30/09/10
Básico – operações continuadas				
Lucro líquido do período - operações continuadas	251.709	278.733	251.709	278.733
Média ponderada das ações ordinárias	442.635.220	433.738.404	442.635.220	433.738.404
Lucro utilizado na apuração do lucro básico total por ação das operações continuadas	0,56866	0,64263	0,56866	0,64263

24.2. Lucro por ação diluído

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	30/09/10	30/09/11	30/09/10
Lucro líquido do trimestre - operações continuadas	251.709	278.733	251.709	278.733
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro diluído por ação	443.878.522	434.166.122	443.878.522	434.166.122
Lucro utilizado na apuração do lucro diluído por ação das operações continuadas	0,56707	0,64200	0,56707	0,64200

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído concilia com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

	Controladora (BR GAAP)	
	30/09/11	30/09/10
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	442.635.220	433.738.404
Ações consideradas como emitidas sem nenhuma contrapartida relacionadas a:		
Aumento do número de ações surgidas dos Planos de Stock Options, em caso de eventual exercício de todas as ações outorgadas	1.243.302	427.718
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro diluído por ação	443.878.522	434.166.122

24 PLANOS DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA (CONSOLIDADO – IFRS E BR GAAP E CONTROLADORA – BR GAAP)
25.1. Planos de benefício definido

A Sociedade patrocina em conjunto com as outras empresas do Grupo Brookfield, um fundo conjunto de pensão privado, que concede planos de aposentadoria de benefício definido para todos os empregados, que se qualificam, da Sociedade. Esse fundo de pensão conjunto privado de benefícios definidos é administrado pelo Multipensions Bradesco.

De acordo com esses planos, os empregados têm direito a benefícios de aposentadoria complementar definindo como sendo a diferença entre:

- O salário de benefício (média atualizada dos 36 últimos salários de participação) e;
- O valor pago como pensão pelo regime de seguro social oficial.

O benefício complementar é reajustado na mesma data-base da categoria profissional relacionada à atividade predominante nas empresas, porém o reajuste é pelo IGPM acumulado dos últimos 12 meses.

A mais recente avaliação atuarial dos ativos do plano e do valor presente da obrigação dos benefícios definidos foi realizada em 31 de dezembro de 2010 pela Mercer. O valor presente da obrigação dos benefícios definidos e o respectivo custo dos seus serviços correntes e passados foram mensurados por meio do Método da Unidade de Crédito Projetada, utilizando-se o regime atuarial de capitalização para planos de pensão e aposentadoria complementar e distribuição simples para as provisões.

A determinação das contribuições a serem feitas pelas empresas tem como base uma taxa financeira debitada na folha de pagamento dos participantes ativos, em conformidade com o plano de financiamento elaborado anualmente por atuários independentes. No período findo em 30 de setembro de 2011 não houve contribuição feita pela empresa (R\$125 no período findo em 30 de setembro de 2010).

De acordo com as provisões regulamentares da fundação, as empresas patrocinadoras são conjuntamente responsáveis pelas obrigações contratadas pela Sociedade com seus participantes e dependentes.

Além do plano de aposentadoria, as Sociedades oferecem os seguintes benefícios como parte de uma política de recursos humanos:

- Pagamento de multa (50%) de FGTS na aposentadoria do funcionário;
- Pagamento adicional por tempo de serviço;
- Pagamento de remuneração por cumprimento de deveres profissionais;
- Pagamento de verbas rescisórias na aposentadoria.

No mês de março de 2011 ocorreu a adesão prevista ao Plano de Aposentadoria BISA do grupo de colaboradores não participantes do plano - com idade média de 35,5 anos e média de tempo de serviço de 4,9 anos - concretizando-se a premissa considerada na avaliação atuarial de 31 de dezembro de 2010.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2011, o Plano de Aposentadoria BISA tinha 149 participantes (40 em 31 de dezembro de 2010 com a idade média de 54,9 anos e média de tempo de serviço de 22,7 anos).

As principais premissas usadas na avaliação atuarial para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram as seguintes:

	Avaliação em 2010
	<u>%</u>
Tábua biométrica	12,03(*)
Taxa(s) de desconto	12,10(*)
Retorno esperado sobre os ativos do plano	10,25
Taxa(s) esperada(s) de aumento do salário	10,95
Retorno esperado sobre os direitos de reembolso	6,59
Taxa de inflação projetada	4,50
(*) Taxa de juros nominal	

Os valores reconhecidos no resultado relativos a esses planos de benefícios definidos são apresentados a seguir:

	<u>2010</u>
Custo dos serviços correntes (com juros e líquido da contribuição de participantes)	1.347
Juros sobre a obrigação atuarial	2.079
Retorno esperado sobre os ativos do plano	(4.124)
Amortização de (ganhos) ou perdas atuariais líquidos	5.631
Efeito do limite (incluindo as recomendações do IFRIC 14)	<u>(4.887)</u>
	<u>46</u>

O total da despesa do trimestre foi registrado como despesas gerais e administrativas.

O valor reconhecido no balanço patrimonial decorrente das obrigações da empresa relacionadas aos planos de benefícios definidos é apresentado a seguir:

	<u>2010</u>
Valor presente das obrigações atuariais com cobertura	25.371
Valor presente das obrigações atuariais a descoberto (planos sem ativos financeiros)	-
Valor presente das obrigações atuariais	<u>25.371</u>
Valor justo dos ativos do plano	<u>(39.456)</u>
Valor justo dos ativos em excesso ao valor presente	<u>(14.085)</u>
Ajustes por diferimentos permitidos :	
Perdas (ganhos) atuariais líquidas não reconhecidas	-
Passivo / (Ativo) atuarial líquido total a ser provisionado	-
Efeito de limitação	<u>14.085</u>
Passivo (ativo) líquido a ser reconhecido	=

O ativo atuarial não reconhecido no balanço patrimonial é como segue:

	<u>2010</u>
Valor atual dos passivos atuariais	25.371
Valor justo dos ativos do plano	<u>39.456</u>
	<u>(14.085)</u>

Apesar da existência de superávit, a Sociedade não reconheceu o ativo por não haver previsão no estatuto do plano para sua compensação com as contribuições devidas pela patrocinadora no futuro.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A taxa global de retorno esperada corresponde à média ponderada dos retornos esperados das várias categorias de ativos do plano. A avaliação do retorno esperado realizada pela Administração tem como base as tendências históricas de retorno e previsões dos analistas de mercado para o ativo durante a vida da respectiva obrigação.

25 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

25.1 Gestão do risco de capital

A Sociedade e suas controladas administram seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que buscam maximizar o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e de o saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Sociedade e suas controladas permanecem inalteradas desde 2009.

A estrutura de capital da Sociedade e suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados nas notas explicativas nº 11.1 e nº 11.2, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e saldos de bancos detalhados nas notas explicativas nº 4 e nº 5) e pelo patrimônio líquido da Sociedade (que inclui capital integralizado emitido e reservas, conforme apresentado nas notas explicativas nº 16 a nº 17, respectivamente).

25.1.1 Índice de endividamento

O índice de endividamento no final do período de relatório é o seguinte:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Dívida (a)	1.289.427	711.878	3.295.356	1.996.957
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	35.710	1.850	1.133.263	814.372
Dívida líquida	<u>1.253.717</u>	<u>710.028</u>	<u>2.162.093</u>	<u>1.182.585</u>
Patrimônio líquido (b)	3.056.391	2.701.894	3.056.391	2.701.894
Índice de endividamento líquido	41,0%	26,3%	70,7%	42,4%

(a) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos circulantes e não circulantes, conforme detalhado nas notas explicativas nº 11.1 e nº 11.2.

(b) O patrimônio líquido inclui o capital integralizado e as reservas.

25.2 Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Sociedade, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Sociedade e suas controladas. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de taxa de juros), risco de crédito e o risco de liquidez.

A Sociedade e suas controladas não contratam nem negociam instrumentos financeiros ou instrumentos financeiros derivativos para fins especulativos, somente para fins de proteção patrimonial.

25.3 Risco de mercado

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

- Níveis de emprego;
- Crescimento populacional;
- Confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- Disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

- Disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- Disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- Condições de revenda no mercado imobiliário.

A Sociedade e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

25.4 Gestão do risco de taxa de juros

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros, uma vez que suas controladas possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber pela venda de terrenos, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos tanto com taxas de juros prefixadas como pós-fixadas. Esse risco é administrado pela Sociedade e suas controladas tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

25.5 Análise de sensibilidade a taxa de juros e aos índices inflacionários sobre ativos e passivos financeiros

A Sociedade e suas controladas possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M, IPCA ou CDI.

Na elaboração da análise de sensibilidade, a Sociedade e suas controladas adotaram as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Sociedade e suas controladas, e que é referenciada por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente);

Em 30 de setembro de 2011, a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários da Sociedade e de suas controladas, e os seus respectivos impactos no resultado do período, estão demonstrados para o período de 360 dias, conforme segue:

Descrição	Cenário I	Cenário II	Cenário III
<u>Ativos e passivos financeiros disponíveis para negociação</u>			
Aplicações financeiras	84.447	105.543	126.632
Contas a receber de clientes	300.438	366.734	432.226
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	(398.857)	(456.094)	(513.918)
Exposição líquida	(13.972)	16.183	44.940
Taxa média do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC	10,5%	13,1%	15,8%
Taxa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA	5,7%	7,1%	8,6%
Taxa do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M	5,6%	7,0%	8,3%
Tarifa Referencial - TR	1,0%	1,3%	1,5%

Em 30 de setembro de 2011, a Sociedade detém 1 contratos de swap para parte de suas aplicações financeiras trocando CDI por IGP-M cujo valor nocional monta a R\$ 1.199 e valor justo monta a R\$ 1.188 nessa data. Em 31 de dezembro de 2010, 16 contratos de swap para parte de suas aplicações financeiras trocando CDI por IGP-M cujo valor nocional monta a R\$ 28.092 e valor justo monta a R\$ 28.620. A Administração da Sociedade e suas controladas entende que tais operações foram estruturadas apenas para que pudessem ter uma aplicação financeira que remunerasse IGP-M + 2,2% (em 31 de dezembro de 2010 IGP-M + 2,2%).

25.6 Gestão de risco de crédito

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em suas contas a receber de clientes. O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Sociedade e suas controladas a incorrerem em perdas financeiras. A Sociedade e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

As contas a receber de clientes estão compostas por um grande número de clientes de diferentes classes sociais e localizados em diferentes áreas geográficas do país. Durante o exercício de 2010, a Sociedade criou um Departamento de Gestão de Crédito com o intuito de aperfeiçoar seu processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

25.7 Gestão do risco de liquidez

A Administração da Sociedade e suas controladas elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Sociedade e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. A Sociedade e suas controladas têm à disposição linhas de crédito não utilizadas que reduzem, ainda mais, o risco de liquidez.

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos ativos e passivos financeiros da Sociedade e os prazos de amortização contratuais. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos ativos e passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Sociedade deve quitar as respectivas obrigações:

Controladora (BR GAAP)					
	Menos de três meses	De três meses a um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Caixa e equivalentes	34.332	-	-	-	34.332
Contas a receber	-	-	-	-	-
Empréstimos	-	-	(643.288)	(678.395)	(1.321.683)
Total	34.332	-	(643.288)	(678.395)	(1.287.351)

Consolidado (IFRS e BR GAAP)					
	Menos de três meses	De três meses a um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Caixa e equivalentes	809.723	-	-	-	809.723
Contas a receber	1.407.852	2.026.575	2.976.312	409.192	6.819.931
Empréstimos	(102.329)	(775.594)	(1.513.995)	(903.438)	(3.295.356)
Total	2.115.246	1.250.981	1.462.317	(494.246)	4.334.298

25.8 Categoria dos principais instrumentos financeiros

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Ativos financeiros disponíveis para negociação				
Aplicações financeiras disponíveis para negociação	34.332	1.474	809.723	582.295
Contas a receber – Construção em curso	-	-	2.569.144	2.118.748
Contas a receber – Unidades concluídas	-	-	1.180.584	918.740
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado				
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	1.321.683	823.634	3.295.356	1.996.957
Contas a pagar de aquisição de imóveis em desenvolvimento e de investimentos	1.186	375.464	856.963	1.066.737

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

Os valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo, quando possível mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- Aplicações financeiras: as aplicações financeiras são instrumentos pós-fixados e, portanto, os saldos contábeis já refletem, substancialmente, o seu valor justo.
- Contas a receber de clientes:
 - Contas a receber de unidades em construção: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a receber de clientes de unidades em construção e a Sociedade e suas controladas não realizaram operações significativas até a data, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
 - Contas a receber de unidades concluídas: o valor justo das contas a receber de clientes de unidades concluídas foi determinado com base nos critérios utilizados nas operações de venda de recebíveis feita em 30 de setembro de 2011, na qual um conjunto de recebíveis selecionado foi descontado a uma taxa de 7,80% a.a. O valor justo do contas a receber de clientes de unidades concluídas, em 30 de setembro de 2011, é de R\$ 1.180.584.
- Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de imóveis para desenvolvimento e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Contas a pagar - aquisições de investimentos: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de investimentos e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas: os contratos de empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas possuem cláusulas que proíbem a cessão de tais instrumentos a terceiros, e sendo assim, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.

Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial são agrupados em categorias específicas (nível 1, nível 2 e nível 3) de acordo com o correspondente grau observável do valor justo:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

Em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, conforme nota explicativa nº 2.16.2 referem-se às aplicações

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

financeiras e equivalentes de caixa cuja mensuração utilizou valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificada no nível 2.

26 PAGAMENTOS BASEADOS EM AÇÕES
26.1 Plano de opções de compra de ações para empregados
26.1.1 Informações do plano de compra de ações da Sociedade

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, a Sociedade aprovou um plano de opção para os membros da Administração da Sociedade, o qual foi alterado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do plano de opção, que é gerido pelo Conselho de Administração, foram e poderão ser concedidas, no futuro, opções para compra de ações da Sociedade aos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou qualquer outro prestador de serviços da Sociedade ou de qualquer uma de suas subsidiárias.

Cada opção de compra dos empregados pode ser convertida em uma ação ordinária da Sociedade no momento do exercício da opção ou ser liquidada em dinheiro dependendo das condições estabelecidas em cada contrato de opção. Nenhum valor é pago ou será pago pelo beneficiário no ato do recebimento da opção. As opções não dão direito a dividendos ou ao voto. As opções podem ser exercidas a qualquer momento a partir da data de aquisição do direito até a data em que expiram.

A quantidade de opções concedida é aprovada pelo Conselho de Administração.

Estas opções são outorgadas sem custo e não podem ser transferidas, exceto em determinadas circunstâncias pré-estabelecidas. O número máximo de ações cujas opções podem ser concedidas, de acordo com o plano de opção, não poderá exceder o menor entre 35.000.000 e 10% das ações ordinárias em circulação.

O Conselho de Administração concedeu, até 30 de setembro de 2011, o total de 21.981.966 opções de ações aos diretores e a alguns outros membros na Administração, com prazo de validade de 10 anos, sendo 1.427.439 opções concedidas até 31 de dezembro de 2006, 729.800 em 2007, 2.962.000 em 2008, 8.425.000 em 2009, 3.868.841 durante o ano de 2010 e 4.568.886 durante o ano de 2011

Os seguintes contratos de pagamentos baseados em ações vigoraram durante o período de nove meses atual e anterior:

Séries de opções	Quantidade	Data de outorga	Data de validade	Preço de exercício	Valor justo na data da concessão
(1) Emitidas em 21 de agosto de 2006	817.330	21/08/2006	10 anos	1,17	5,07
(2) Emitidas em 11 de setembro de 2006	610.109	11/09/2006	10 anos	16,00	2,07
(3) Emitidas em 13 de março de 2007	729.800	13/03/2007	10 anos	14,29	2,34
(4) Emitidas em 26 de fevereiro de 2008	2.962.000	26/02/2008	10 anos	9,50	2,96
(5) Emitidas em 30 de março de 2009	8.425.000	30/03/2009	10 anos	1,99	1,14
(6) Emitidas em 26 de março de 2010	3.868.841	26/03/2010	10 anos	7,98	3,18
(7) Emitidas em 15 de março de 2011	4.568.886	15/03/2011	10 anos	8,74	8,74
	21.981.966				

Atualmente, existem 5.343.821 opções de ações passíveis de exercício, sendo que, caso essas opções fossem exercidas em 30 de setembro de 2011, o preço de exercício seria superior ao seu valor de mercado e os atuais acionistas seriam diluídos em percentual inferior a 0,3% de sua participação.

26.1.2 Valor justo das opções de compra de ações outorgadas durante o trimestre

A média ponderada do valor justo das opções concedidas durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2011 é de R\$ 8,74 (R\$ 7,98 em 31 de dezembro de 2010). As opções foram precificadas de acordo com um modelo Black-Scholes e com base na quantidade de opções

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

cujos direitos serão adquiridos. Quando relevante, a expectativa de vida usada no modelo foi ajustada com base na melhor estimativa da Administração em relação aos efeitos da não transferência de restrições do exercício (incluindo a probabilidade de atender às condições no mercado ligadas à opção) e aspectos comportamentais.

As opções concedidas até o término do exercício de 2008 outorgaram ao participante o direito de escolher se o exercício destas opções será liquidado em dinheiro ou pela entrega de ações de emissão da Sociedade. O valor justo destas opções de ações é calculado assumindo-se que a opção por liquidação em dinheiro será exercida e sendo assim é constituído o passivo descrito neste item.

A Sociedade mensura o passivo na data da concessão e ao fim de cada exercício social, até a sua liquidação, pelo valor justo dos direitos sobre a valorização de ações, mediante a aplicação do modelo Black-Scholes de precificação de opções e considerando os termos e condições sob os quais os direitos foram outorgados, na medida em que os serviços são prestados pelos empregados. Qualquer mudança de valor justo é reconhecida na demonstração do resultado.

Para estas opções onde o pagamento será efetuado em dinheiro, os valores justos médios ponderados das opções de ações em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, eram de R\$ 6.296 e R\$ 12.361, respectivamente, e foram estimados usando-se o modelo de precificação de opções Black-Scholes, assumindo pagamento de dividendos de 4,6% (4,6% em 31 de dezembro de 2010), volatilidade esperada de aproximadamente 48,5% (49,3% em 31 de dezembro de 2010) e taxa livre de risco média ponderada de aproximadamente 9% (9% em 31 de dezembro de 2010).

As opções concedidas durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 somente conferem ao participante a possibilidade de liquidação do exercício através da entrega de ações de emissão da Sociedade. Para estas opções a Sociedade mensura o valor justo dos direitos sobre a valorização de ações, mediante a aplicação do modelo Black-Scholes de precificação de opções na data de concessão, registrando tal despesa como despesas gerais e administrativas ao longo do período de carência das opções.

Série de opções	Preço da ação na data de outorga	Preço de exercício	Volatilidade esperada	Duração da opção	Dividendos	Taxa de juros livre de risco
Série 1	R\$ 1,17	R\$ 1,17	51,13%	10 anos	4,57%	8,75%
Série 2	R\$ 16,00	R\$ 16,00	51,13%	10 anos	4,57%	8,75%
Série 3	R\$ 14,29	R\$ 14,29	51,13%	10 anos	4,57%	8,75%
Série 4	R\$ 9,50	R\$ 9,50	51,13%	10 anos	4,57%	8,75%
Série 5	R\$ 1,99	R\$ 1,99	51,91%	10 anos	2,00%	12,0%
Série 6	R\$ 7,98	R\$ 7,98	51,13%	10 anos	2,00%	12,0%
Série 7	R\$ 7,97	R\$ 7,97	48,59%	10 anos	2,00%	12,0%

26.1.3 Movimentações nas opções de compra de ações durante o trimestre

A tabela a seguir concilia as opções de compra de ações em aberto no início e fim do exercício:

	30/09/11		31/12/10	
	Quantidade de opções	Preço de exercício médio ponderado	Quantidade de opções	Preço de exercício médio ponderado
Saldo no início do período / exercício	14.577.599	7,78	11.557.758	7,78
Concedidas durante o período / exercício	4.568.886	8,74	3.868.841	7,98
Exercidas durante o período / exercício	(520.200)	1,99	(849.000)	1,99
Canceladas durante o trimestre / exercício	(309.611)	5,66	-	-
Em circulação no fim do período / exercício	18.316.674	8,22	14.577.599	7,79

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

27 TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos e as transações entre a Sociedade e suas controladas, que são suas partes relacionadas, foram eliminados na consolidação e não estão apresentados nesta nota explicativa no quadro consolidado. Os detalhes a respeito das transações entre a Sociedade e suas controladas e outras partes relacionadas estão apresentados a seguir.

O valor de adiantamentos para futuro aumento de capital de R\$ 296.300, registrado em 30 de setembro de 2011 (R\$ 387 em 31 de dezembro de 2010), refere-se a adiantamentos nas empresas Brascan Faria Lima SPE S.A., Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 12 meses (vide nota explicativa nº 8).

Em 29 de julho de 2008, a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiriu, a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A., terreno localizado no bairro de São Conrado, no Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R\$ 44.554, tendo sido pago R\$ 10.000 de sinal, restando um saldo de R\$ 34.554 que se refere à permuta de 27,5% do VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$ 125.651 do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gávea Green Residencial que já foi lançado em agosto de 2008. O saldo remanescente de R\$ 33.864, em 30 de setembro de 2011 (R\$ 33.864 em 31 de dezembro de 2010), encontra-se registrado na conta "Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento" no exigível em longo prazo.

Em 17 de abril de 2008, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. Este programa determinou que as aquisições de ações pudessem ser efetuadas através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores, da Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários ou Bradesco S.A. C.T.V.M. Em 30 de abril de 2009, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações ("Programa 2009"), para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados desta data e encerrando-se em 30 de abril de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. O programa aprovado determinou que as aquisições de ações pudessem ser efetuadas através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores, da Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. ou Bradesco S.A. C.T.V.M. Nos programas de recompra de ações concluídos em 13 de abril de 2009 e 30 de abril de 2010, foram adquiridas 6.150.700 ações ordinárias de sua emissão.

Em 11 de maio de 2010, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados desta data e encerrando-se em 11 de maio de 2011, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. O programa aprovado determinou que as aquisições de ações pudessem ser efetuadas através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores, Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., e Bradesco S.A. C.T.V.M. No programa de recompra de ações concluído em 11 de maio de 2011, foram adquiridos 2.816.500 ações ordinárias de sua emissão.

Em 12 de maio de 2011, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados desta data e encerrando-se em 11 de maio de 2012, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. O programa aprovado determinou que as aquisições de ações pudessem ser efetuadas através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores, Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., e Bradesco S.A. C.T.V.M e BTG Pactual CTVM S.A. Até 30 de setembro de 2011, foram adquiridas 9.398.377 ações ordinárias de sua emissão.

Em 1º de março de 2011, foi assinado contrato entre a Brookfield Brasil Ltda. e a Trianon Administração, Empreendimentos e Participações Ltda. referente a cessão de créditos no total de R\$ 11.416 (R\$ 7.494 em 30 de setembro de 2011) que esta possuía junto a Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. e se encontra registrado na rubrica de "outros passivos". Esses créditos foram originados de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóveis celebrado em 26 de outubro de 2010. A Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A., por sua vez, cedeu seus direitos e obrigações à Brookfield MB Econômico S.A..

Em 10 de junho de 2011, a controladora Brookfield Brasil Ltda adquiriu da empresa Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., 8.069 m² do empreendimento Brookfield Place Worldwide Offices no

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

valor total de R\$ 71.969, sendo este valor mensurado conforme mercado, sendo estes corrigidos anualmente pelo IGP-M. Será assinada ainda uma carta-compromisso onde a Brookfield Rio de Janeiro se compromete a locar o 1º e o 2º pavimentos, com área total de 5.768,76 m², quando da sua conclusão. Esta compra tem como objetivo futuro a utilização do espaço como nova sede do grupo. O pagamento será efetuado da seguinte forma:

- 1 – 10,1% de entrada á vista, recebida em junho de 2011 no valor de R\$ 7.285;
- 2 – 15,2% do valor total nos meses durante a obra;
- 3 – 74,7% no momento do Habite-se previsto para fevereiro de 2014.

Em 29 de junho de 2011, a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (subsidiária integral da Brookfield Incorporações S.A.) celebrou contrato de compromisso de compra e venda com a CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários LTDA no montante de R\$ 135.000 de acordo com o instrumento particular da Sociedade limitada CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda. O capital social é de R\$ 1.000 dividido em 1.000 cotas, totalmente subscritas, a serem integralizadas, em moeda corrente nacional, até 31 de dezembro de 2011, de acordo com o seguinte :

- Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. : 999 quotas no valor total de R\$ 999,00;
- WGL administração e participação Ltda (acionistas minoritários da Sociedade): 1 quota no valor de R\$ 1,00.

Em 28 de setembro de 2011, a controladora Brookfield Brasil Ltda adquiriu da empresa Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. 80 % da Torre Sigma e do Mall do projeto Brookfield Towers no valor total de aproximadamente R\$ 373 milhões, sendo este valor mensurado conforme mercado, com area total de 66.000 m². O pagamento será efetuado da seguinte forma :

- 1 – 20% de entrada á vista, recebida em Setembro de 2011 no valor de aproximadamente R\$ 75 milhões;
- 2 – 65% em 36 parcelas de aproximadamente R\$ 7 milhões, corrigidas pelo INCC durante a construção e IGPM após a construção, com início previsto para o primeiro trimestre de 2012;
- 3 – 15% no habite-se previsto para o primeiro trimestre de 2015, totalizando aproximadamente R\$ 56 milhões.

De acordo com a nota explicativa 16.b.ii, a Sociedade até 30 de setembro de 2011, adquiriu 12.381.977 ações ordinárias de sua emissão.

As operações de empréstimos com partes relacionadas são decorrentes da necessidade do financiamento operacional das subsidiárias como segue:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Empréstimos				
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	157.355	343.550	-	-
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	562.070	508.697	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	<u>378.863</u>	<u>416.225</u>	<u>32.256</u>	-
Total	<u>1.098.288</u>	<u>1.268.472</u>	<u>32.256</u>	-
Dividendos a receber				
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	61.845	61.845	-	32.256
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	20.800	20.800	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	11.911	11.911	-	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	-	<u>19.579</u>	-	<u>79.113</u>
Total	<u>94.556</u>	<u>114.135</u>	-	<u>111.369</u>
Total	<u>1.192.844</u>	<u>1.382.607</u>	<u>32.256</u>	<u>111.369</u>
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	<u>1.192.844</u>	<u>1.382.607</u>	<u>32.256</u>	<u>111.369</u>
Total	<u>1.192.844</u>	<u>1.382.607</u>	<u>32.256</u>	<u>111.369</u>

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Empréstimos				
Empréstimos a controladas em conjunto (*)	33.345	43.452	-	-
Total	33.345	43.452	-	-
Circulante				
Não circulante	33.345	43.452	-	-
Total	33.345	43.452	-	-

(*) Referente a parcela não eliminada dos empreendimentos controladas em conjunto, consolidados proporcionalmente nas demonstrações consolidadas da Sociedade e suas controladas. Classificado na rubrica outros ativos financeiros, conforme descrito na nota explicativa nº 6.

	Controladora	
	30/09/11	31/12/10
Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC		
Brascan Faria Lima SPE S.A.	15.620	387
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	59.680	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	102.800	-
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	118.200	-
Total	296.300	387

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstrados como segue:

	Controladora			
	Receita		Despesa/Custo	
	30/09/11	30/09/10	30/09/11	30/09/10
Empréstimos				
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.683	48.263	-	(13.862)
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.018	36.132	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	50.539	41.683	-	-
Banco Brascan S.A.	-	1.635	-	-
Total	147.240	127.713	-	(13.862)

27.1 Remuneração do pessoal-chave da Administração

A remuneração base e variável paga e provisionada referente à remuneração dos nossos Administradores foi de:

	30/09/11	30/09/10
Conselho de Administração		
Remuneração	584	526
Diretoria		
Remuneração base	4.709	5.330
Benefício pós emprego	1.398	-
Remuneração variável (incentivo em curto prazo) provisionado	4.035	4.317
Total	10.726	10.173

A remuneração da Administração e dos principais executivos é determinada pelo Comitê de Remuneração e aprovada pelo conselho de administração considerando o desempenho dos indivíduos e as tendências de mercado.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

A remuneração variável de longo prazo concedida aos nossos administradores está apresentada de acordo com a tabela abaixo:

Lotes	Qtde de ações (em milhares)	Data da concessão	Prazo de exercício	Premissas utilizadas para o cálculo do valor justo das opções na data da concessão			Taxa de retorno livre de risco	Valor justo da opção na data da concessão	Valor justo total das opções concedidas
				Volatilidade	Preço de exercício da opção	Dividendo esperado			
1º Lote	306	18/08/06	5 anos	51,13%	1,17	4,57%	8,75%	5,07	1.551
2º Lote	456	08/09/06	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	16,00	4,57%	8,75%	2,07	944
3º Lote	475	24/04/07	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	14,29	4,57%	8,75%	2,34	1.112
4º Lote	2.231	26/02/08	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	9,50	4,57%	8,75%	2,96	6.604
5º Lote	3.456	04/03/09	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,91%	1,99	2%	12,00%	1,14	3.940
6º Lote	2.790	26/03/10	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	7,98	4,57%	8,75%	3,18	8.872
7º Lote	3.073	15/03/11	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	48,59%	8,74	4,80%	12,30%	2,09	6.423

Precificamos a parcela do nosso programa de opção de compra de ações outorgada aos nossos Diretores com base no modelo de precificação de opções Black-Scholes, cujos cálculos resultam em um valor justo total das opções concedidas de aproximadamente R\$ 29.445 em 30 de setembro de 2011. Não obstante, o nosso plano de opção prever a possibilidade de outorga de opções aos nossos conselheiros, com exceção dos nossos conselheiros Nicholas Vincent Reade, Walter Francisco Lafemina e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, que receberam opções em razão do exercício do cargo de Diretores da Sociedade, nenhum dos nossos conselheiros possui opções outorgadas. Quando outorgadas, as referidas opções também serão precificadas pelo modelo de opções Black-Scholes.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2011, não foram outorgadas opções ao Conselho de Administração da Sociedade.

A Administração da Sociedade e suas controladas possui política de transações com partes relacionadas vigente e formalizada que define o que são partes relacionadas, cujas definições estão de acordo com o IAS 24, com a Deliberação CVM 560/2008 e CPC 05, regras e alçadas de aprovação de transações entre partes relacionadas e critérios de divulgação de tais transações, assim como, define o que são situações de conflitos de interesse, com os tais conflitos devem ser divulgados e quais são os instrumentos de controle da Sociedade e suas controladas para tais situações.

28 TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO CAIXA

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, a Sociedade e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa; portanto, essas transações não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

- Aquisição de imóveis para desenvolvimento a prazo no montante de R\$ 46.487 em 30 de setembro de 2011 (R\$119.407 em 31 de dezembro de 2010);
- Permutas físicas e financeiras no total de R\$ 69.528 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011 (R\$28.608 em 31 de dezembro de 2010);
- Pagamento aos antigos acionistas da Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A. de R\$ 97.792 pagos mediante entrega de 11.925.893 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Sociedade;
- Montante de R\$ 101.179 referente a recursos vinculadas a construção de determinados empreendimentos construídos por certas controladas da Sociedade e com prazos estipulados de finalização compreendidos entre 2011 até o ano de 2013.

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

29 COMPROMISSOS

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	30/09/11		31/12/10	
	Aquisições de terrenos	Contratos de construção	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
2011	223.568	513.446	182.454	1.421.677
2012	115.060	1.567.917	112.136	1.180.609
2013	131.917	858.294	99.885	499.309
2014	79.382	264.001	8.760	145.059
Após 2014	<u>4.278</u>	<u>3.861</u>	<u>70.673</u>	<u>7.340</u>
Total	<u>554.205</u>	<u>3.207.519</u>	<u>473.908</u>	<u>3.253.994</u>

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de setembro de 2011. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Sociedade e suas controladas adquirem também 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.

30 SEGUROS

As principais coberturas de seguros da Sociedade e suas controladas, em 30 de setembro de 2011, são:

<u>Modalidade</u>	<u>Abrangência</u>	<u>Importância segurada</u>
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	217.896
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	3.180.082
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	<u>34.700</u>
Total		<u>3.432.678</u>

31 EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 9 de novembro de 2011 o programa de recompra de ações iniciado em Maio de 2011 foi encerrado, e adicionalmente, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o início de um novo programa de recompra de ações no montante de 17 milhões de ações, ou até R\$170 milhões, com duração de 365 dias com início em 09 de Novembro de 2011 e final em 08 de Novembro de 2012. Adicionalmente ao programa de recompra, a Companhia irá cancelar 15 milhões de ações que estão mantidas em tesouraria.

32 APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 10 de novembro de 2011.

Outras informações que a Companhia Entenda Relevantes

ITR - Informações Trimestrais - 30/09/2011 - BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

Versão : 1

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE – ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia: Brookfield Incorporações S.A					Posição em 30/09/2011 (Em unidades)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brasil LTDA.	186,906,791	40.62	-	-	186,906,791	40.62%
Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas	38,615,877	8,39%	-	-	38,615,877	8,39%
Alliance Bernstein L.P.	24,238,400	5.27%	-	-	24,238,400	5,27%
Membros do Conselho de Administração	8	0,00%	-	-	8	0,00%
Ações em tesouraria	15,827,575	3.44%	-	-	15,827,575	3.44%
Outros	194,595,106	42,29%	-	-	194,595,106	42,29%
Total	460,183,757	100,00%	-	-	460,183,757	100,00%

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brasil LTDA.					Posição em 30/09/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Participações LTDA.	1.378.022.169	99	-	-	1.378.022.169	99
Outros Acionistas	1	1	-	-	1	1
Total	1.378.022.170	100	-	-	1.378.022.170	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Participações LTDA.					Posição em 30/09/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brazil Limited	1.371,155,634	99	-	-	1.371,155,634	99
Outros Acionistas	1	1	-	-	1	1
Total	1.371,155,635	100	-	-	1.371,155,635	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brazil Limited					Posição em 30/09/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Asset Management Inc.	56.000.500	100	18.392.989	100	74.393.489	100
Total	56.000.500	100	18.392.989	100	74.393.489	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Asset Management Inc.					Posição em 30/09/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
A BAM Investments Corp	56.226.227	9,8	-	-	56.226.227	9,8
Outros	516.439.259	90,2	-	-	516.439.259	90,2
Total	572.665.486	100	-	-	572.665.486	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: A BAM Investments Corp					Posição em 30/09/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Outros	79.206.610	100	-	-	79.206.610	100
Total	79.206.610	100	-	-	79.206.610	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas					Posição em 30/09/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Wgelz Adm. e Participacoes S.A.	1,500,000	0,33%	-	-	1,500,000	0,33%
Walter Francisco Lafemina	10,175,973	2,21%	-	-	10,175,973	2,21%
Gilberto Bernardo Benevides	5,905,664	1,28%	-	-	5,905,664	1,28%
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	3,770,389	0,82%	-	-	3,770,389	0,82%
Elias Calil Jorge	3,202,832	0,70%	-	-	3,202,832	0,70%
Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin	2,135,126	0,46%	-	-	2,135,126	0,46%
Antônio Fernando de Oliveira Maia	5,962,946	1,30%	-	-	5,962,946	1,30%
Marcelo Martins Borba	5,962,947	1,30%	-	-	5,962,947	1,30%
Total	38,615,877	8,39%	-	-	38,615,877	8,39%

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Wgelz Adm. e Participacoes S.A.					Posição em 30/09/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Walter Francisco Lafemina	500,000	33,34%	-	-	500,000	33,34%
Gilberto Bernardo Benevides	500,000	33,34%	-	-	500,000	33,34%
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	500,000	33,34%	-	-	500,000	33,34%
Total	1,500,000	100,00%	-	-	1,500,000	100,00%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes
ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE – ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia: Brookfield Incorporações S.A.						Posição em 30/09/2010 (Em unidades)
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brasil LTDA.	186.651.372	42,60	-	-	186.651.372	42,60
Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas	40.030.860	9,14	-	-	40.030.860	9,14
Membros do Conselho de Administração	2.508	0,00	-	-	2.508	0,00
Ações em tesouraria	3.953.443	0,90	-	-	3.953.443	0,90
Outros	207.502.032	47,36	-	-	207.502.032	47,36
Total	438.140.215	100	-	-	438.140.215	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brasil LTDA.						Posição em 30/09/2010 (Em unidades)
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Participações LTDA.	1.318.018.437	99,99	-	-	1.318.018.437	99,99
Outros Acionistas	1	0,01	-	-	1	0,01
Total	1.318.018.438	100	-	-	1.318.018.438	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Participações LTDA.						Posição em 30/09/2010 (Em unidades)
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brazil Limited	1.310.150.181	99,99	-	-	1.310.150.181	99,99
Outros Acionistas	1	0,01	-	-	1	0,01
Total	1.310.150.182	100	-	-	1.310.150.182	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brazil Limited						Posição em 30/09/2010 (Em unidades)
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Asset Management Inc.	56.000.500	100	10.832.989	100	66.833.489	100
Total	56.000.500	100	10.832.989	100	66.833.489	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Asset Management Inc.					Posição em 30/09/2010 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
A BAM Investments Corp	55.466.227	9,7	-	-	55.466.227	9,7
Outros	516.439.259	90,3	-	-	516.439.259	90,3
Total	571.905.486	100	-	-	571.905.486	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: A BAM Investments Corp					Posição em 30/09/2010 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Partners Limited	39.211.760	49,42	-	-	39.211.760	49,42
Outros acionistas	40.130.350	50,58	-	-	40.130.350	50,58
Total	79.342.110	100	-	-	79.342.110	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas					Posição em 30/09/2010 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Wgelz Adm. e Participacoes S.A.	1.500.000	3,75	-	-	1.500.000	3,75
Walter Francisco Lafemina	15.509.173	38,74	-	-	15.509.173	38,74
Gilberto Bernardo Benevides	9.113.365	22,77	-	-	9.113.365	22,77
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	5.903.669	14,75	-	-	5.903.669	14,75
Elias Calil Jorge	4.802.792	12,00	-	-	4.802.792	12,00
Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin	3.201.861	8,00	-	-	3.201.861	8,00
Total	40.030.860	100	-	-	40.030.860	100

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Wgelz Adm. e Participacoes S.A.					Posição em 30/09/2010 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Walter Francisco Lafemina	5.112.270	33,33	-	-	5.112.270	33,33
Gilberto Bernardo Benevides	5.112.270	33,33	-	-	5.112.270	33,33
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	5.112.270	33,33	-	-	5.112.270	33,33
Total	15.336.810	100	-	-	15.336.810	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes
POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO POSIÇÃO EM 30/09/2011						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	225,522,687	49,01%	-	-	225,522,687	49,01%
Administradores						
Conselho de Administração	8	0,00%	-	-	8	0,00%
Diretoria	49,817	0,01%	-	-	49,817	0,01%
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	15,827,575	3,44%	-	-	15,827,575	3,44%
Outros Acionistas	218,783,689	47,54%	-	-	218,783,689	47,54%
Total	460,183,757	100,00%	-	-	460,183,757	100,00%
Ações em Circulação	218,783,689	47,54%	-	-	218,783,689	47,54%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO POSIÇÃO EM 30/09/2010						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	226.682.232	51,73	-	-	226.682.232	51,73
Administradores						
Conselho de Administração	2.508	0,01	-	-	2.508	0,01
Diretoria	-	-	-	-	-	-
Conselho Fiscal						
Ações em Tesouraria	3.953.443	0,90	-	-	3.953.443	0,90
Outros Acionistas	207.502.032	47,36	-	-	207.502.032	47,36
Total	438.140.215	100	-	-	438.140.215	100
Ações em Circulação	207.502.032	47,36	-	-	207.502.032	47,36

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

A Companhia, seus acionistas, administradores e conselheiros obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei n.º 6.404/76, no estatuto social da Companhia constante no capítulo X artigo 42, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Conselheiros, Diretores e Acionistas da
Brookfield Incorporações S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Brookfield Incorporações S.A. ("Sociedade"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais, incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das informações intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis às Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração das informações intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis às Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, elaboradas sob a responsabilidade da Administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Roberto Paulo Kenedi
Auditores Independentes Contador
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ CRC 1RJ 081.401/O-5

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

NIRE nº 33.3.0027715-3

CNPJ/MF nº 07.700.557/0001-84

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria da BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., examinou as Demonstrações Financeiras, o Relatório da Administração, a Proposta de destinação do Lucro Líquido e os demais demonstrativos elaborados pela Companhia, relativos ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011. Com base nos documentos examinados, nos esclarecimentos prestados por representantes da Companhia e pelo representante da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, os membros do Comitê abaixo assinados concluíram que as referidas Demonstrações Financeiras expressam adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia.

Os membros do Comitê de Auditoria opinaram favoravelmente pelo encaminhamento dos referidos documentos para deliberação do Conselho de Administração e Assembleia Geral de Acionistas.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011

Mario Cezar de Andrade

Presidente

George Myhal

Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa

Sergio Leal Campos

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao 3º trimestre de 2011.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011.

Diretor Presidente

Nicholas Vincent Reade

Diretor Financeiro

Cristiano Gaspar Machado

Diretor de Relações com Investidores

Alexandre Fonseca Dinkelman

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre ao referentes ao 3º trimestre de 2011.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011.

Diretor Presidente

Nicholas Vincent Reade

Diretor Financeiro

Cristiano Gaspar Machado

Diretor de Relações com Investidores

Alexandre Fonseca Dinkelmann

13. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA BROOKFIELD SP E DA BROOKFIELD MB

- Demonstrações Financeiras da Brookfield SP referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008
- Demonstrações Financeiras da Brookfield SP referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009
- Demonstrações Financeiras da Brookfield SP referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010
- Informações Trimestrais - ITR da Brookfield SP referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras da Brookfield SP referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPANY S/A	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
4 - NIRE 35.208.046.011		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Av.das Nações Unidas nº 14.171 14º andar		2 - BAIRRO OU DISTRITO Brooklin Novo		
3 - CEP 04794-000	4 - MUNICÍPIO São Paulo		5 - UF SP	
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3127-9200	8 - TELEFONE 3127-9347	9 - TELEFONE 3127-9338	10 - TELEX
11 - DDD 011	12 - FAX 3127-9200	13 - FAX 3127-9379	14 - FAX -	
15 - E-MAIL ri@brascan.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Luiz Rogério Rodrigues Tolosa				
2 - ENDEREÇO COMPLETO Av.das Nações Unidas nº 14.171 14º andar		3 - BAIRRO OU DISTRITO Brooklin Novo		
4 - CEP 04794-000	5 - MUNICÍPIO São Paulo		6 - UF SP	
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3127-9413	9 - TELEFONE 3127-9347	10 - TELEFONE 3127-9350	11 - TELEX
12 - DDD 011	13 - FAX 3127-9200	14 - FAX 3127-9379	15 - FAX -	
16 - E-MAIL luiz.tolosa@brascan.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2008	31/12/2008
2 - Penúltimo	01/01/2007	31/12/2007
3 - Antepenúltimo	01/01/2006	31/12/2006
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR DELOITTE TOUCHE TOHMATSU		5 - CÓDIGO CVM 00385-9
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO WALTER DALSASSO		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 531.252.408-59

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPANY S/A	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
---------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 31/12/2008	2 31/12/2007	3 31/12/2006
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	72.006.060	36.003.030	36.003.030
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	72.006.060	36.003.030	36.003.030
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1110 - Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Construção Civil e Incorporação Imobiliária
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	AGE	22/10/2008	Dividendo	23/10/2008	ON	0,4629240000

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 30/03/2009	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
1	Ativo Total	877.159	604.102	488.647
1.01	Ativo Circulante	420.708	317.788	302.970
1.01.01	Disponibilidades	6.105	77.443	114.127
1.01.01.01	Caixa e equivalentes de caixa	4.665	77.443	114.127
1.01.01.02	Títulos e valores mobiliários	1.440	0	0
1.01.02	Créditos	162.690	126.216	102.351
1.01.02.01	Clientes	162.690	126.216	102.351
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	246.589	108.328	73.483
1.01.04	Outros	5.324	5.801	13.009
1.02	Ativo Não Circulante	456.451	286.314	185.677
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	216.929	107.497	51.316
1.02.01.01	Créditos Diversos	129.548	71.636	51.316
1.02.01.01.01	Clientes	67.833	52.733	51.316
1.02.01.01.02	Imoveis a comercializar	61.715	18.903	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	87.381	35.861	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	32.255	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	55.126	35.861	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	239.522	178.817	134.361
1.02.02.01	Investimentos	239.107	177.227	133.102
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	7.026	4.514	6.140
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	575
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	232.081	172.713	101.987
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	5.860
1.02.02.01.05	Outros investimentos	0	0	18.540
1.02.02.02	Imobilizado	415	1.590	1.259
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPANY S/A	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
---------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
2	Passivo Total	877.159	604.102	488.647
2.01	Passivo Circulante	437.448	155.206	143.737
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	186.426	14.934	15.400
2.01.01.01	Crédito imobiliário - SFH	12.675	11.726	14.719
2.01.01.02	Capital de giro	173.751	3.208	681
2.01.02	Debêntures	858	612	15.286
2.01.03	Fornecedores	7.307	6.625	5.846
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	7.211	7.512	4.618
2.01.05	Dividendos a Pagar	1.819	10.890	13.268
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	157.206	80.412	50.023
2.01.08	Outros	76.621	34.221	39.296
2.01.08.01	Contas a pagar de terrenos	31.782	16.658	24.558
2.01.08.02	Adiantamento de clientes	21.415	2.919	1.152
2.01.08.20	Outras contas a pagar	23.424	14.644	13.586
2.02	Passivo Não Circulante	220.999	145.394	53.530
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	220.999	145.394	53.530
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	47.733	17.758	16.668
2.02.01.01.01	Crédito imobiliário - SFH	10.584	12.758	16.277
2.02.01.01.02	Capital de giro	37.149	5.000	391
2.02.01.02	Debêntures	74.052	73.669	9.870
2.02.01.03	Provisões	0	0	4.164
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	30
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	99.214	53.967	22.798
2.02.01.06.01	Contas a pagar de terrenos	34.719	30.841	9.670
2.02.01.06.02	Adiantamento de clientes	35.850	4.396	0
2.02.01.06.03	Impostos, taxas e contribuições	19.963	8.546	9.232
2.02.01.06.20	Outras contas a pagar	8.682	10.184	3.896
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	218.712	303.502	291.380
2.05.01	Capital Social Realizado	249.000	249.000	249.000
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	84.511	2.274
2.05.04.01	Legal	0	5.558	2.274
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2008	4 -31/12/2007	5 -31/12/2006
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	78.953	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	(30.288)	(30.009)	40.106
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	210.823	183.083	166.176
3.02	Deduções da Receita Bruta	(14.002)	(12.189)	(6.226)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	196.821	170.894	159.950
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(146.722)	(118.383)	(105.431)
3.05	Resultado Bruto	50.099	52.511	54.519
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(29.878)	(9.185)	(5.977)
3.06.01	Com Vendas	(26.499)	(18.349)	(5.648)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(30.695)	(26.437)	(16.413)
3.06.03	Financeiras	(12.085)	(3.642)	10.321
3.06.03.01	Receitas Financeiras	6.350	13.635	22.607
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(18.435)	(17.277)	(12.286)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(12.116)	(6.624)	(15.247)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	51.517	45.867	21.010
3.07	Resultado Operacional	20.221	43.326	48.542
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	(432)
3.08.01	Receitas	0	0	520
3.08.02	Despesas	0	0	(952)
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	20.221	43.326	48.110
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(2.621)	(1.276)	0
3.11	IR Diferido	(2.390)	(2.031)	(2.628)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	4.320	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	15.210	44.339	45.482
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	72.006.060	36.003.030	36.003.030
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,21123	1,23154	1,26328
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(146.381)	(45.379)	(35.896)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	(21.984)	9.491	25.542
4.01.01.01	Lucro (prejuízo) do exercício	15.210	44.339	45.482
4.01.01.02	Depreciação de bens	505	359	329
4.01.01.03	Bens ativo imobilizado - efeito líquido	852	0	0
4.01.01.04	Amortização	4.393	6.356	741
4.01.01.05	Juros provisionados	1.035	3.178	0
4.01.01.06	Provisão de contingências	1.327	0	0
4.01.01.07	Resultado com equivalência patrimonial	(51.517)	(45.867)	(21.010)
4.01.01.08	Impostos diferidos	6.211	1.126	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(124.397)	(54.870)	(61.438)
4.01.02.01	Diminuição (aumento) de contas a receber	(55.031)	(18.649)	(41.714)
4.01.02.02	Diminuição (aumento) estoques	(169.416)	(57.128)	(27.583)
4.01.02.03	Diminuição (aumento) partes relacionadas	39.200	(728)	(4.745)
4.01.02.04	Diminuição (aumento) demais ativos	753	7.843	(3.646)
4.01.02.05	Aumento (diminuição) fornecedores	682	779	1.098
4.01.02.06	Aumento (diminuição) terrenos a pagar	19.003	8.927	25.253
4.01.02.07	Aumento (diminuição) adto clientes	37.222	5.177	(4.740)
4.01.02.08	Aumento (diminuição) impostos correntes	111	(2.667)	(1.319)
4.01.02.09	Aumento (diminuição) demais passivos	3.079	1.576	(4.042)
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(5.626)	(20.815)	(108.706)
4.02.01	Aquisição de bens ativo imobilizado	(186)	(690)	(1.103)
4.02.02	Aquisição de títulos valores mobiliários	(1.440)	0	0
4.02.03	Pgtos pela aquisição de controladas	(4.000)	(20.125)	(107.603)
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	79.229	29.510	257.212
4.03.01	Dividendos e juros sobre capital próprio	(108.802)	(15.122)	0
4.03.02	Empréstimos (captação e liquidação)	188.031	44.632	49.212
4.03.03	Aumento de capital	0	0	208.000
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	(72.778)	(36.684)	112.610
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	77.443	114.127	1.517
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.665	77.443	114.127

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Representação Espontânea

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	249.000	0	0	84.511	(30.009)	0	303.502
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	84.511	(30.009)	0	303.502
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	15.210	0	15.210
5.05	Destinações	0	0	0	(84.511)	(15.489)	0	(100.000)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	(79.953)	(21.047)	0	(100.000)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	(5.558)	5.558	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	0	(30.288)	0	218.712

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	249.000	0	0	42.380	0	0	291.380
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	(19.095)	0	(19.095)
5.02.01	Adoção da Lei 11.638	0	0	0	0	(19.095)	0	(19.095)
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	42.380	(19.095)	0	272.285
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	55.253	0	55.253
5.05	Destinações	0	0	0	42.131	(66.167)	0	(24.036)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(8.802)	0	(8.802)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	(4.320)	0	(4.320)
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	42.131	(53.045)	0	(10.914)
5.05.03.01	Reserva legal	0	0	0	2.763	(2.763)	0	0
5.05.03.02	Retenção de lucros	0	0	0	39.368	(39.368)	0	0
5.05.03.03	Ajustes sobre adoção da Lei 11.638	0	0	0	0	(10.914)	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	84.511	(30.009)	0	303.502

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
 Representação Espontânea

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	41.000	0	0	0	7.700	0	48.700
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	41.000	0	0	0	7.700	0	48.700
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	45.482	45.482
5.05	Destinações	0	0	0	0	34.680	(45.482)	(10.802)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	(10.802)	(10.802)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	34.680	(34.680)	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	208.000	0	0	0	0	0	208.000
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	0	42.380	0	291.380

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
6.01	Receitas	210.832	183.100	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	210.832	183.083	0
6.01.02	Outras Receitas	0	17	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(195.797)	(150.773)	0
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	(146.722)	(118.383)	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(49.075)	(32.390)	0
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	15.035	32.327	0
6.04	Retenções	(4.393)	(6.356)	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	(4.393)	(6.356)	0
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	10.642	25.971	0
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	57.867	59.502	0
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	51.517	45.867	0
6.06.02	Receitas Financeiras	6.350	13.635	0
6.06.03	Outros	0	0	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	68.509	85.473	0
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	68.509	85.473	0
6.08.01	Pessoal	17.436	14.965	0
6.08.01.01	Remuneração Direta	10.907	8.565	0
6.08.01.02	Benefícios	5.661	6.034	0
6.08.01.03	F.G.T.S.	868	366	0
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.033	11.667	0
6.08.02.01	Federais	12.784	9.183	0
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	1.249	2.484	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.830	14.502	0
6.08.03.01	Juros	20.843	13.326	0
6.08.03.02	Aluguéis	1.203	992	0
6.08.03.03	Outras	(216)	184	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	15.210	44.339	0
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	4.320	0
6.08.04.02	Dividendos	21.047	8.802	0
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	(5.837)	31.217	0
6.08.05	Outros	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPANY S/A	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
---------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

07.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
1	Ativo Total	837.258	705.350	607.400
1.01	Ativo Circulante	555.114	526.639	469.113
1.01.01	Disponibilidades	13.244	115.073	118.520
1.01.01.01	Caixa e equivalentes de caixa	11.804	115.073	118.520
1.01.01.02	Títulos e valores mobiliários	1.440	0	0
1.01.02	Créditos	242.600	249.508	202.838
1.01.02.01	Clientes	242.600	249.508	202.838
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	290.844	155.495	133.215
1.01.04	Outros	8.426	6.563	14.540
1.02	Ativo Não Circulante	282.144	178.711	138.287
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	281.710	177.121	112.054
1.02.01.01	Créditos Diversos	228.407	158.557	112.054
1.02.01.01.01	Clientes	166.692	139.654	112.054
1.02.01.01.02	Imóveis a comercializar	61.715	18.903	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	53.303	18.564	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	32.255	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	21.048	18.564	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	434	1.590	26.233
1.02.02.01	Investimentos	0	0	24.974
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	574
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0	5.860
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	0	0	18.540
1.02.02.02	Imobilizado	434	1.590	1.259
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPANY S/A	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
---------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
2	Passivo Total	837.258	705.350	607.400
2.01	Passivo Circulante	364.648	158.319	136.516
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	245.372	42.864	34.679
2.01.01.01	Crédito imobiliário - SFH	54.621	39.656	33.998
2.01.01.02	Capital de giro	190.751	3.208	681
2.01.02	Debêntures	858	17.547	15.568
2.01.03	Fornecedores	9.050	9.570	12.025
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	13.629	18.387	10.696
2.01.05	Dividendos a Pagar	1.819	10.890	13.268
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	10.500	0	40
2.01.08	Outros	83.420	59.061	50.240
2.01.08.01	Contas a pagar de terrenos	34.550	28.716	34.778
2.01.08.02	Adiantamento de clientes	23.958	5.734	1.773
2.01.08.20	Outras contas a pagar	24.912	24.611	13.689
2.02	Passivo Não Circulante	253.898	243.529	179.453
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	253.898	243.529	179.453
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	64.196	71.475	79.905
2.02.01.01.01	Crédito imobiliário - SFH	27.047	66.475	79.514
2.02.01.01.02	Capital de giro	37.149	5.000	391
2.02.01.02	Debêntures	74.052	108.755	65.180
2.02.01.03	Provisões	0	0	4.164
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	1.016
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	115.650	63.299	29.188
2.02.01.06.01	Contas a pagar de terrenos	36.781	34.073	9.947
2.02.01.06.02	Adiantamento de clientes	37.812	4.396	0
2.02.01.06.03	Impostos, taxas e contribuições	26.737	14.646	15.345
2.02.01.06.20	Outras contas a pagar	14.320	10.184	3.896
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	51
2.05	Patrimônio Líquido	218.712	303.502	291.380
2.05.01	Capital Social Realizado	249.000	249.000	249.000
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	84.511	2.274
2.05.04.01	Legal	0	5.558	2.274
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPANY S/A	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
---------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2008	4 -31/12/2007	5 -31/12/2006
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	78.953	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	(30.288)	(30.009)	40.106
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

08.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	383.175	466.025	299.726
3.02	Deduções da Receita Bruta	(27.499)	(37.443)	(11.098)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	355.676	428.582	288.628
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(241.116)	(297.464)	(189.955)
3.05	Resultado Bruto	114.560	131.118	98.673
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(89.711)	(79.229)	(45.772)
3.06.01	Com Vendas	(34.670)	(28.118)	(9.008)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(32.748)	(29.013)	(16.744)
3.06.03	Financeiras	(10.355)	(15.474)	(4.072)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	14.337	16.685	23.398
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(24.692)	(32.159)	(27.470)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(11.938)	(6.624)	(15.948)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	24.849	51.889	52.901
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	(432)
3.08.01	Receitas	0	0	520
3.08.02	Despesas	0	0	(952)
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	24.849	51.889	52.469
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(8.332)	(7.431)	0
3.11	IR Diferido	(1.307)	(4.439)	(6.971)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	4.320	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	(16)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	15.210	44.339	45.482
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	72.006.060	36.003.030	36.003.030
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,21123	1,23154	1,26328
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(114.424)	(4.666)	(201.512)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	32.495	60.791	46.568
4.01.01.01	Lucro (prejuízo) do exercício	15.210	44.339	45.482
4.01.01.02	Depreciação de bens	505	359	329
4.01.01.03	Bens ativo imobilizado - efeito líquido	852	0	0
4.01.01.04	Amortização	4.393	6.356	741
4.01.01.05	Juros provisionados	6.039	6.214	0
4.01.01.06	Provisão de contingências	1.327	0	0
4.01.01.07	Impostos diferidos	4.169	3.523	0
4.01.01.08	Participação de minoritários	0	0	16
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(146.919)	(65.457)	(248.080)
4.01.02.01	Diminuição (aumento) contas a receber	(4.647)	(75.888)	(196.630)
4.01.02.02	Diminuição (aumento) estoques	(162.421)	(47.330)	(82.389)
4.01.02.03	Diminuição (aumento) partes relacionadas	(12.509)	19.511	0
4.01.02.04	Diminuição (aumento) demais ativos	608	7.619	(8.440)
4.01.02.05	Aumento (diminuição) fornecedores	(520)	(2.455)	7.251
4.01.02.06	Aumento (diminuição) terrenos a pagar	8.543	14.767	29.380
4.01.02.07	Aumento (diminuição) adto de clientes	38.912	7.372	(4.129)
4.01.02.08	Aumento (diminuição) impostos correntes	(4.614)	2.736	10.367
4.01.02.09	Aumento (diminuição) demais passivos	(10.271)	8.211	(3.490)
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(8.347)	(20.815)	(26.834)
4.02.01	Aquisição de bens ativo imobilizado	(206)	(690)	(1.103)
4.02.02	Aquisição de títulos valores mobiliários	(1.440)	0	0
4.02.03	Pgto pela aquisição de controladas	(6.701)	(20.125)	(25.731)
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	19.502	22.034	345.296
4.03.01	Dividendos e juros sobre capital próprio	(108.802)	(15.122)	0
4.03.02	Empréstimos (capitação e liquidação)	128.304	37.156	137.296
4.03.03	Aumento de capital	0	0	208.000
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	(103.269)	(3.447)	116.950
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	115.073	118.520	1.570
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	11.804	115.073	118.520

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPANY S/A	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
---------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

10.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	249.000	0	0	0	84.511	(30.009)	303.502
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	84.511	(30.009)	0	303.502
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	15.210	0	15.210
5.05	Destinações	0	0	0	(84.511)	(15.489)	0	(100.000)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	(79.953)	(21.047)	0	(100.000)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	(5.558)	5.558	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	0	(30.288)	0	218.712

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Representação Espontânea

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPANY S/A	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
---------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

10.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIÇÃO	6 - RESERVAS DE LÚCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial		249.000	0	0	42.380	0	291.380
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores		0	0	0	(19.095)	0	(19.095)
5.02.01	Adoção da Lei 11.638		0	0	0	(19.095)	0	(19.095)
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	42.380	(19.095)	0	272.285
5.04	Lucro / Prejuízo do Período		0	0	0	55.253	0	55.253
5.05	Destinações		0	0	42.131	(66.167)	0	(24.036)
5.05.01	Dividendos		0	0	0	(8.802)	0	(8.802)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio		0	0	0	(4.320)	0	(4.320)
5.05.03	Outras Destinações		0	0	42.131	(53.045)	0	(10.914)
5.05.03.01	Reserva legal		0	0	0	2.763	0	2.763
5.05.03.02	Retenção de lucros		0	0	0	39.368	0	39.368
5.05.03.03	Ajustes sobre adoção da Lei 11.638		0	0	0	(10.914)	0	(10.914)
5.06	Realização de Reservas de Lucros		0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial		0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários		0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão		0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios		0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social		0	0	0	0	0	0
5.09	Substituição/Realização Reservas Capital		0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria		0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital		0	0	0	0	0	0
5.12	Outros		0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	84.511	(30.009)	0	303.502

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

10.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	41.000	0	0	0	7.700	0	48.700
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	41.000	0	0	0	7.700	0	48.700
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	45.482	45.482
5.05	Destinações	0	0	0	0	34.680	0	(10.802)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	34.680	0	(10.802)
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	208.000	0	0	0	0	0	208.000
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	0	42.980	0	291.980

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	COMPANY S/A	58.877.812/0001-08

11.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
6.01	Receitas	383.201	466.042	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	383.175	466.025	0
6.01.02	Outras Receitas	26	17	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(298.474)	(348.633)	0
6.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	(241.116)	(297.464)	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(57.358)	(51.169)	0
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	84.727	117.409	0
6.04	Retenções	(4.393)	(6.356)	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	(4.393)	(6.356)	0
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	80.334	111.053	0
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	14.337	16.685	0
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0
6.06.02	Receitas Financeiras	14.337	16.685	0
6.06.03	Outros	0	0	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	94.671	127.738	0
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	94.671	127.738	0
6.08.01	Pessoal	17.439	14.965	0
6.08.01.01	Remuneração Direta	10.909	8.565	0
6.08.01.02	Benefícios	5.662	6.034	0
6.08.01.03	F.G.T.S.	868	366	0
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	25.442	29.889	0
6.08.02.01	Federais	24.139	27.405	0
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	1.303	2.484	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.580	38.545	0
6.08.03.01	Juros	34.837	37.369	0
6.08.03.02	Aluguéis	1.203	992	0
6.08.03.03	Outras	540	184	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	15.210	44.339	0
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	4.320	0
6.08.04.02	Dividendos	21.047	8.802	0
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	(5.837)	31.217	0
6.08.04.04	Part. Não Controladores Lucros Retidos	0	0	0
6.08.05	Outros	0	0	0

01904-6

COMPANY S/A

58.877.812/0001-08

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos Acionistas e Administradores da

Company S.A.

São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual (controladora) e consolidado, da Company S.A. e de suas controladas (“Sociedades”), levantados em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e do valor adicionado, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das Sociedades; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Company S.A. e de suas controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante o exercício de 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas, como previsto na Norma e Procedimento de Contabilidade - NPC nº 12, “Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros”.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa
Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2008

01904-6 **COMPANY S/A** **58.877.812/0001-08**

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

São Paulo, 20 de março de 2009

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Walter Dalsasso

Auditores Independentes

Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8

CRC nº 1 SP
077516/O-9

Relatório da Administração 2008

Company S.A.

Senhores Acionistas,

A Company S.A. ("Company") é uma das maiores incorporadoras do Brasil, com atuação nos segmentos de negócios de incorporação residencial destinados à classe média-baixa, média, média-alta e alta, assim como o segmento comercial. Estamos apresentando o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Company referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2008. Adicionalmente, enviamos o Parecer dos Auditores Independentes.

Mensagem da Administração

O ano de 2008 foi de transformação para a Company. Reconhecendo que as circunstâncias eram certas para a consolidação da indústria, a empresa diversificou seus negócios tanto geograficamente como em outros segmentos de renda por meio da fusão com a Brascan, uma empresa de sucesso e bastante respeitada que complementou a atual operação da Company e aumentou a *expertise* operacional e de administração da organização. O objetivo da fusão foi colocar a empresa entre as maiores do país, uma vez que a Brascan possui atuação no estado do Rio de Janeiro e também no Centro-Oeste, por meio da empresa MB Engenharia. A operação permitiu que a nova empresa, tivesse atuação nos diversos segmentos de renda e nas três principais regiões do país, São Paulo, Rio de Janeiro e Centro-Oeste. Após a conclusão destas transações, a Company S.A. deixou de ser listada em bolsa, e suas 72 milhões de ações tornaram-se 77 milhões de ações da Brascan (Bovespa: BISA3), aumentando o free-float e os lançamentos da empresa, posicionando-se como uma das empresas líderes no setor imobiliário brasileiro.

Acreditamos que todos esses fatores combinados com a visão e experiência da indústria do acionista controlador da Brascan, a Brookfield Asset Management S.A., serão essenciais para criar as condições ideais para o crescimento sustentável da nova companhia no longo prazo, e na criação de valor para os seus acionistas.

O ano de 2008 também foi ímpar para os mercados financeiros em todo o mundo e no Brasil. A crise financeira trouxe impacto ao mercado imobiliário brasileiro, entretanto esse se deu de maneira desigual, afetando muito mais a oferta de novos produtos no último trimestre do ano do que a demanda, especialmente de imóveis residenciais e de alguns produtos de nicho. A boa performance de vendas dos nossos lançamentos do último trimestre, nos leva a ser cautelosamente otimistas sobre 2009. Não há dúvida de que o mercado está mais seletivo. Entretanto, acreditamos que a nova empresa está bem posicionada para enfrentar esse novo cenário e aproveitar as oportunidades que seguramente irão surgir.

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Apesar das mudanças das condições do capital de giro, os bancos continuam a oferecer acesso a financiamentos de projetos, tanto para o financiamento da construção quanto para o financiamento dos clientes.

A Company em conjunto com a Brascan está bem posicionada para continuar traduzindo tudo isso em empreendimentos inovadores e de altíssima qualidade para nossos clientes e com rentabilidade para nossos acionistas e investidores, contando sempre com o comprometimento dos nossos funcionários, colaboradores e parceiros. Agradecemos a todos os nossos *stakeholders* pelo apoio e confiança.

Relacionamento com Auditores Independentes

A política de atuação da Company junto aos auditores independentes na prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se baseia nos princípios que preservam a independência do auditor.

Estes princípios compreendem os seguintes pontos: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

A Company S.A. tem como política, antes da contratação de outros serviços profissionais que não estejam relacionados à auditoria externa, de analisar à luz das legislações pertinentes, se tais serviços, pela sua natureza, não representam conflito de interesse ou afetam a independência e objetividade dos auditores independentes. Além disso, os serviços de auditoria contratados passam pela aprovação prévia do Comitê de Auditoria.

Cláusula Compromissória

A Company S.A. está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Agradecimentos

Agradecemos aos nossos colaboradores pela dedicação e empenho em 2008, e aos nossos acionistas, clientes, governos, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança.

A Administração,

São Paulo, 20 de março de 2009

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**COMPANY S.A. E CONTROLADAS****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O objetivo da Company S.A. (“Sociedade”) é promover e administrar empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, à vista ou com financiamento, por meio de vendas à prazo, e prestar serviços de construção e assessoria, bem como participar em outras sociedades, em caráter permanente. As operações da Sociedade tiveram início em maio de 1982.

Os empreendimentos com incorporação imobiliária da Sociedade com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico - SPEs.

Em 22 de outubro de 2008 foi aprovado pelos acionistas das Sociedades Company S.A. (“Company”) e Brascan Residential Properties S.A (“BRP”), em Assembleias Gerais Extraordinárias, os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária das duas Sociedades em um só grupo (“Operação”), por meio (i) da incorporação das ações da Company pela BRSCAN SPE SP-3 S.A. (“Subsidiária”), subsidiária da BRP (a “Incorporação de Ações”), seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela Subsidiária, e, complementada (ii) pela incorporação da Subsidiária pela BRP (“Incorporação”), permitindo, assim, a unificação da base acionária da Company à base acionária da BRP, nos termos dos Fatos Relevantes conjuntos da Company e da BRP divulgados em 10 e 12 de setembro de 2008.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A preparação das informações anuais requer que a Administração da Sociedade e de suas controladas se baseiem em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, as receitas e as despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP nº 449, de 4 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo “International Accounting Standard Board - IASB”. A aplicação da referida Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas:

- a) Ajuste a valor presente de contas a receber de unidades em construção e contas a pagar de terrenos e outros passivos de longo e curto prazos (quando relevantes) que não tenham incidência de juros.
- b) Despesas com publicidade, marketing, promoção e gastos com a construção de estande com estimativa de vida útil inferior a 12 meses deixaram de ser diferidas.
- c) As operações de permuta física foram contabilizadas pelo valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado a essa transação.
- d) Constituição de provisão para garantia conforme determinações contidas no OCPC-01 de 2008.

A Administração da Sociedade optou por elaborar o balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2007, para refletir os ajustes retrospectivamente de acordo com a legislação societária modificada pela Lei nº 11.638/07 e pela MP nº 449/08, conforme facultado pela Deliberação CVM nº 565 que aprovou o pronunciamento CPC 13 -

01904-6

COMPANY S/A

58.877.812/0001-08

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

“Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08”. As mudanças de práticas contábeis anteriormente descritas afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício de 2007, nos montantes (líquidos dos efeitos tributários) indicados a seguir:

	Patrimônio líquido		Resultado	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos originalmente apresentados	<u>333.511</u>	<u>333.511</u>	<u>55.253</u>	<u>55.253</u>
Ajuste a valor presente de contas a receber	(2.418)	(9.250)	(670)	28
Ajuste a valor presente de contas a pagar	(38)	585	(76)	(47)
Despesas com publicidade	(14.311)	(19.976)	(9.623)	(11.190)
Permutas físicas avaliadas a valor justo	226	226	777	777
Provisão para garantia de obras	(1.455)	(1.455)	(343)	(343)
Efeito de juros pela taxa efetiva	(139)	(139)	(139)	(139)
Efeito de equivalência patrimonial por ajustes em controladas	<u>(11.874)</u>	<u>-</u>	<u>(840)</u>	<u>-</u>
Saldos pela Lei nº 11.638/07	<u>303.502</u>	<u>303.502</u>	<u>44.339</u>	<u>44.339</u>

As principais práticas contábeis estão apresentadas a seguir:

a) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras são representadas por investimentos temporários de alta liquidez, com vencimento imediato. Estão registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios apresentados e não superam o valor de mercado. As cotas de fundos de investimento estão valorizadas pelo valor atribuído a estas nas datas dos balanços patrimoniais.

b) Instrumentos financeiros

(i) Classificação e mensuração

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

01904-6

COMPANY S/A

58.877.812/0001-08

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Conforme facultado pela Lei nº 11.638/07 e pelo Pronunciamento CPC 13, a Sociedade determinou a classificação de instrumento financeiro na data de transição, conforme demonstrado na nota explicativa nº 16.

(ii) Ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado em “resultado financeiro” no período em que ocorrem. Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os ativos classificados nessa categoria de instrumentos financeiros estão representados, substancialmente, por aplicações financeiras mantidas para negociação.

(iii) Empréstimos e recebíveis

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

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c) Imóveis a comercializar

São registrados no estoque de imóveis a comercializar os custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. O ágio pago na aquisição de empresas que detenham imóveis para desenvolvimento de projetos é alocado ao custo do terreno para fins de consolidação. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros como parte das unidades para venda quando um projeto está em desenvolvimento, limitados à despesa financeira em empréstimos obtidos para financiar desenvolvimentos específicos.

O custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária, compreende todos os gastos incorridos para a sua obtenção, independentemente de pagamento, e compreende preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização; custo dos projetos; custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno, canteiro de obras e gastos de benfeitorias nas áreas comuns; impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento imobiliário, incorridos durante a fase de construção; encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário; e o valor estimado das garantias referentes ao período posterior à sua conclusão e entrega.

Nas permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, o valor do terreno adquirido pela entidade de incorporação imobiliária é contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. Quando o valor justo do terreno no momento da assinatura do contrato não pode ser mensurado com segurança, a contabilização é determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias a serem entregues.

01904-6

COMPANY S/A

58.877.812/0001-08

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

d) Contas a receber de clientes

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) são provenientes das vendas de unidades imobiliárias, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado conforme respectivas cláusulas e avaliados a valor presente. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção) são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.1). Os créditos a receber de clientes por serviços prestados são reconhecidos no resultado quando incorridos pelas medições efetuadas até as datas de encerramento dos balanços patrimoniais.

O valor presente é calculado com base na determinação da taxa de juros real efetiva das vendas a prazo. Tal taxa é compatível e comparável com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Essa taxa em 31 de dezembro de 2008 e 2007 correspondia, em média, a 8% ao ano.

e) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A Administração da Sociedade não prevê a perda com créditos a receber de seus clientes, por ter como garantia os próprios imóveis, não constituindo, por consequência, provisão para créditos de liquidação duvidosa.

f) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, eliminando-se, quando aplicável, os lucros não realizados até as datas dos balanços.

O ágio ou deságio determinado na aquisição de um investimento é calculado como a diferença entre o valor de compra e o valor contábil do patrimônio líquido da empresa adquirida. O ágio pago na aquisição de empresas que detenham imóveis para desenvolvimento de projetos é alocado ao custo do terreno para fins de consolidação.

g) Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição líquido e sua depreciação calculada de acordo com o método linear, de acordo com a expectativa de vida útil dos ativos.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

h) Demais ativos e passivos

Apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias.

i) Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou, ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, esta é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

j) Imposto de renda e contribuição social

São calculados pelas alíquotas efetivas do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro real e patrimônio de afetação, para a controladora, e para as sociedades controladas e coligadas pelas alíquotas previstas para apuração com base no lucro presumido ou patrimônio de afetação, para os empreendimentos que optaram por essa sistemática de tributação.

k) Provisão para contingências

É constituída com base nas expectativas de prováveis perdas de processos em andamento fundamentadas na opinião de assessores jurídicos.

l) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e Deliberação CVM nº 561/08, aplicável às entidades imobiliárias. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude

01904-6

COMPANY S/A

58.877.812/0001-08

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos quando superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas em aberto a receber de clientes sobre unidades em construção e unidades concluídas e entregues são classificados como receita operacional bruta, totalizando, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R\$6.911 na controladora e R\$14.839 no consolidado (R\$9.246 na controladora e R\$13.401 no consolidado em 31 de dezembro de 2007). Em adição, os custos de empréstimos relacionados às unidades mencionadas são classificados como custo dos imóveis vendidos, totalizando, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R\$5.094 na controladora e R\$11.428 no consolidado (R\$1.690 na controladora e R\$5.000 no consolidado em 31 de dezembro de 2007). As reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como receita operacional bruta devido ao fato de a Sociedade financiar seus clientes como parte de sua atividade operacional.

m) Despesas com marketing e vendas

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

n) Capitalização de juros

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários em andamento e em estoque são capitalizados para posterior apropriação ao resultado, quando das vendas das unidades.

o) Apuração do resultado de prestação de serviços

As receitas e os custos oriundos de prestação de serviços são apropriados ao resultado conforme sua execução, em conformidade com o período de competência.

p) Receitas (despesas) financeiras

As receitas financeiras são contabilizadas pelo regime de competência e representam os juros e as comissões ativas de clientes e os ganhos com as aplicações financeiras. As despesas financeiras representam os juros incorridos e

01904-6
COMPANY S/A
58.877.812/0001-08
14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

os demais encargos com empréstimos, financiamentos e outras transações financeiras.

q) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas para o reconhecimento das estimativas contábeis, tais como seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, determinação do custo orçado para reconhecimento de resultados dos empreendimentos e outras similares. Portanto, os resultados apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras.

r) Critérios de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com os critérios de consolidação contidos na Lei nº 6.404/76 e na Instrução CVM nº 247/96 e abrangem todas as sociedades controladas e controladas em conjunto relacionadas na nota explicativa nº 7. Para as controladas em conjunto, mediante acordo de acionistas, a consolidação incorpora os saldos de ativos, passivos e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da sociedade controlada em conjunto.

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Sociedade e das suas coligadas e controladas diretas e indiretas:

<u>Empresas</u>	Participação - %			
		<u>Dezembro</u> <u>de 2008</u>		<u>Dezembro</u> <u>de 2007</u>
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Direta	35,0	Direta	35,0
Brooklin Company Ltda.	Direta	99,0	Direta	99,0
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	Direta	100,0	Direta	100,0
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Direta	100,0	Direta	100,0
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Direta	100,0	Direta	100,0
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Direta	100,0	Direta	100,0
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Direta	100,0	Direta	100,0
Company Real Park Loteamentos S.A.	Direta	51,0	Direta	51,0

01904-6 **COMPANY S/A** **58.877.812/0001-08**

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Direta	51,0	Direta	51,0
SCP Infinito	Direta	20,0	Direta	20,0
SCP Reserva do Itapety (Armando Maritan)	Direta	20,0	Direta	20,0
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	25,0	Direta	25,0
Hesa 7 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Direta	20,0	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	70,0	-	-
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	70,0	-	-

Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as sociedades.

s) Lucro por ação

Calculado com base na quantidade de ações em circulação existente nas datas dos balanços patrimoniais.

3. DISPONIBILIDADES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

3.a) Disponibilidades	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Caixa e bancos	3.087	5.444	807	21.831
Aplicações financeiras	<u>1.578</u>	<u>6.360</u>	<u>76.636</u>	<u>93.242</u>
	<u>4.665</u>	<u>11.804</u>	<u>77.443</u>	<u>115.073</u>

As aplicações financeiras são substancialmente representadas por cotas de fundo de investimento exclusivo na Hedging Griffó e no Banco Safra, com rendimentos que variam sobre uma sobretaxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, resgatáveis a qualquer tempo e período. As cotas dos respectivos fundos foram diversificadas em outros fundos do mercado, não exclusivos.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	31/12/2008	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
3.b) Títulos e valores mobiliários	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>

O saldo de títulos e valores mobiliários é representado por Certificados Potenciais de Construção - CEPACs que ainda não foram designados a empreendimentos específicos.

4. CONTAS A RECEBER

	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
De construção em curso (a)	166.218	244.863	85.494	201.269
De unidades concluídas (b)	34.949	135.073	60.918	155.356
De serviços medidos/prestados (c)	<u>29.356</u>	<u>29.356</u>	<u>32.537</u>	<u>32.537</u>
	<u>230.523</u>	<u>409.292</u>	<u>178.949</u>	<u>389.162</u>
Circulante	<u>162.690</u>	<u>242.600</u>	<u>126.216</u>	<u>249.508</u>
Não circulante	<u>67.833</u>	<u>166.692</u>	<u>52.733</u>	<u>139.654</u>

(a) Sobre parte substancial do principal incide atualização monetária com base no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC. Os montantes estão apresentados por seus valores presentes em razão de não haver a incidência de juros para contas a receber das obras em andamento.

(b) O referido saldo contempla as contas a receber de clientes com obras já entregues e geralmente com atualização monetária pela variação do IGP-M, do INCC ou da Taxa Referencial - TR, acrescida de juros de 12% ao ano.

(c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de construção e reembolso de gastos de obras, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e pendentes de recebimento. O saldo devedor da construção é atualizado mensalmente com base na variação do INCC ou ICC-SP.

01904-6 **COMPANY S/A** **58.877.812/0001-08**

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A composição do saldo a receber em 31 de dezembro de 2008, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	31/12/2008	
	Controladora	Consolidado
2009	162.690	242.600
2010	40.492	83.730
2011	13.003	32.683
2012	4.369	19.104
2013	3.451	14.357
2014	2.523	11.194
Após 2014	<u>3.995</u>	<u>5.624</u>
	<u>230.523</u>	<u>409.292</u>

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Terrenos	148.628	152.840	74.016	82.079
Imóveis em construção	151.505	187.925	40.742	70.116
Imóveis concluídos	<u>8.171</u>	<u>11.794</u>	<u>12.473</u>	<u>22.203</u>
	<u>308.304</u>	<u>352.559</u>	<u>127.231</u>	<u>174.398</u>
Circulante	<u>246.589</u>	<u>290.844</u>	<u>108.328</u>	<u>155.495</u>
Não circulante	<u>61.715</u>	<u>61.715</u>	<u>18.903</u>	<u>18.903</u>

- (i) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição (desenvolvimento do terreno), que não excede o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida do passivo na rubrica "Contas a pagar por aquisição de terrenos". Adicionalmente, foram alocados ao custo dos terrenos os ágios apurados nas aquisições de SPes que detinham ativos em desenvolvimento (substancialmente terrenos), representados, na sua maioria, em 31 de dezembro de 2008, pelos saldos a amortizar de R\$9.574, Catch, R\$2.423, Company Sergio Porto, e R\$1.269, Company Real Park Loteamentos.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (ii) A Sociedade possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, apresentados nos balanços patrimoniais na forma de adiantamento de clientes.
- (iii) Os terrenos para incorporação que possuem previsão de lançamento até dezembro de 2009, com exceção dos terrenos de Guaianazes (SP), Votorantim (SP), Porto Belo (SC) e Sepetiba fase III (RJ), encontram-se classificados no circulante.

6. OUTROS ATIVOS

	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Impostos a recuperar	2.897	3.079	3.650	3.687
Coligadas e equiparadas (*)	87.381	53.303	35.861	18.564
Outros créditos	2.427	5.347	2.151	2.876
Permanente - imobilizado	415	434	1.590	1.590
	<u>93.120</u>	<u>62.163</u>	<u>43.252</u>	<u>26.717</u>
Circulante	<u>5.324</u>	<u>8.426</u>	<u>5.800</u>	<u>6.563</u>
Não circulante	<u>87.796</u>	<u>53.737</u>	<u>37.452</u>	<u>20.154</u>

(*) O saldo esta assim representado:

<u>Valores a receber - ativo</u>	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Company Socipred	2.680	1.742	2.960	1.036
Brooklin Company	10.324	103	5.495	5.440
Company Real Park	27.903	11.368	17.798	4.466
Company Sergio Porto	7.549	3.699	4.053	2.067
WGELZ Administração e Participações S.A. (antiga Company Administração e Participações Ltda.) (**)	3.051	3.051	5.555	5.555
Bella Colônia	2.384	715	-	-
Espaço e Vida Jundiaí	1.235	370	-	-
Brascan BRP SPE 3	<u>32.255</u>	<u>32.255</u>	-	-
	<u>87.381</u>	<u>53.303</u>	<u>35.861</u>	<u>18.564</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(**) Em 28 de maio de 2007, a Sociedade efetuou a venda de um imóvel no Edifício Palais Royale, localizado na Rua Fernandes de Abreu, 130, Itaim, ao seu ex-acionista WGELZ Administração e Participações S.A. (antiga denominação da Company Administração e Participações Ltda.). A transação foi efetuada com preços e condições normais e usuais de sua operação, tendo prazo de vencimento até março de 2010.

Os valores a receber representam mútuos, não possuem vencimento determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros.

7. INVESTIMENTOS

a) Participações adquiridas de 2006 a 2008:

<u>Data</u>	<u>Sociedade</u>	<u>R\$</u>	<u>Participação</u> <u>- %</u>
01/06/08	Hesa 7 - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.000	20,0
01/06/08	Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	70,0
01/07/07	Company Sergio Porto Loteamentos	852	51,0
12/06/07	Catch Empreendimentos e Participações S.A.	23.696	100,0
28/03/07	Company Real Park Loteamentos S.A.	10.000	51,0
18/12/06	SCP Reserva do Itapety (Armando Maritan)	100	20,0
21/11/06	Helbaaco	2.375	25,0
30/06/06	Calicarpa e RDV 10	62.345	100,0
17/05/06	Bauínea	5.968	100,0
17/05/06	RDV 12	10.032	100,0
24/02/06	SCP Infinite	<u>953</u>	20,0
		118.391	
	Valor patrimonial contábil das aquisições	<u>93.328</u>	
	Ágio apurado nas aquisições	<u>25.063</u>	

Os ágios pagos na aquisição de empresas que detenham imóveis para desenvolvimento de projetos foram alocados ao custo do terreno para fins de preparação das demonstrações financeiras.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b) Descrição dos investimentos

Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A. e
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.

Incorporação dos empreendimentos Refuge - Fases I e II; Ile Eco Life - Fases I e II; e Espaço das Artes, localizados no Município de São Paulo, todos já entregues.

Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Incorporação dos empreendimentos Palazzo Splendido, já entregue, e Tendence, em fase de lançamento, ambos localizados no Município de São Paulo.

Brooklin Company Ltda.

Incorporação dos empreendimentos Flórida Penthouses, já entregue, Landmark (comercial), que se encontra em construção, e Fascination (residencial), em fase de lançamento, todos localizados no Município de São Paulo.

Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.

Incorporação do empreendimento Entretons, localizado no Município de São Paulo, já entregue.

RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.

Incorporação do empreendimento Grand Art, que se encontra em construção, localizado no Município de São Paulo.

SCP Infinite

Incorporação do empreendimento Infinite, que se encontra em construção, localizado no Município de São Paulo.

SCP Reserva do Itapety (Armando Maritan)

Incorporação do empreendimento residencial Reserva do Itapety a ser construído na Rua Armando Maritan, localizado no Município de Mogi das Cruzes (SP), o qual se encontra em fase de construção.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Incorporação do empreendimento imobiliário Condominium Parque Clube, a ser construído no imóvel localizado na Vila Augusta, Bairro dos Teles, no Município de Guarulhos (SP), o qual se encontra em fase de lançamento.

Company Real Park Loteamentos S.A.

Incorporação dos loteamentos Real Park Sumaré, Real Park Tietê, Real Park Paulínia e Real Park Arujá, localizados nos Municípios de Sumaré, Mogi das Cruzes, Paulínia e Arujá, respectivamente, os quais se encontram em fase de desenvolvimento da infraestrutura.

Catch Empreendimentos e Participações S.A.

Incorporação do empreendimento imobiliário a ser construído no imóvel localizado na Avenida das Nações Unidas, esquina com a Avenida Jornalista Roberto Marinho, denominado Torre IV CENU, localizado no Município de São Paulo, o qual se encontra em fase de construção. Empreendimento 100% vendido.

Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.

Incorporação do loteamento Villa Branca II e do residencial Vila Branca III, que se encontram em fase de desenvolvimento da infraestrutura e lançamento, respectivamente, localizados no Município de Jacareí (SP).

Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Incorporação de um complexo de vários condomínios de casas com conceito de moradia com segurança, sendo ao todo quatro fases, localizado no Município de Jundiaí (SP). A primeira fase, “Belvedere di Lucca” e “Belvedere Treviso”, e a segunda fase, “Belvedere Genova e Padova”, se encontram em fase de lançamento.

Hesa 7 - Investimento Imobiliário Ltda.

Incorporação do empreendimento imobiliário “Home Club Itapety”, a ser construído no imóvel localizado na Rua Professora Maria Aparecida Richa, Vila Nova Socorro, Município de Mogi das Cruzes (SP), o qual se encontra em fase de lançamento.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c) Informações das participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido do exercício	
	2008	2007	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Company Socipred	35,0	35,0	13.083	14.017	(934)	2.172
Brooklin Company	99,0	99,0	28.640	12.246	16.394	(23)
Bauínea	100,0	100,0	5.179	4.255	924	575
RDV 12	100,0	100,0	23.356	12.953	10.403	4.422
Calicarpa	100,0	100,0	40.516	32.714	7.802	5.888
RDV 10	100,0	100,0	57.050	50.391	6.659	7.460
SCP Infinite	20,0	20,0	5.520	8.988	(3.550)	55
SCP Reserva Itapety	20,0	20,0	2.146	2.306	(160)	91
Helbaaco	25,0	25,0	9.940	12.026	(2.136)	188
Company Real Park						
Loteamentos	51,0	51,0	27.141	22.971	4.171	816
Catch	100,0	100,0	48.461	42.370	6.091	17.180
Company Sergio Porto						
Loteamentos	51,0	51,0	13.408	4.410	7.031	483
Bella Colônia	70,0	-	9.186	-	(1.109)	-
Hesa 7	20,0	-	2.422	-	370	-

A movimentação dos investimentos durante o exercício está assim apresentada:

	Saldo no início do exercício	Aquisições e aportes	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo no fim do exercício
Company Socipred	4.906	-	(327)	4.579
Brooklin Company	12.124	-	16.230	28.354
Bauínea	4.255	-	924	5.179
RDV 12	12.953	-	10.403	23.356
Calicarpa e RDV 10	83.105	-	14.461	97.566
SCP Infinite	1.114	700	694	2.508
SCP Reserva do Itapety (Armando Maritan)	381	80	32	493
Helbaaco	3.019	-	522	3.541
Company Real Park	11.715	-	2.127	13.842
Catch	42.370	-	6.091	48.461

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Company Sergio Porto	1.285	1.967	3.586	6.838
Bella Colônia	-	7.206	(3.300)	3.906
Hesa 7	-	410	74	484
	<u>177.227</u>	<u>10.363</u>	<u>51.517</u>	<u>239.107</u>

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Financiamento de construção				
-SFH (a)	23.259	81.668	24.484	106.131
Empréstimos de giro (b)	<u>210.900</u>	<u>227.900</u>	<u>8.208</u>	<u>8.208</u>
	<u>234.159</u>	<u>309.568</u>	<u>32.692</u>	<u>114.339</u>
Circulante	<u>186.426</u>	<u>245.372</u>	<u>14.934</u>	<u>42.864</u>
Não circulante	<u>47.733</u>	<u>64.196</u>	<u>17.758</u>	<u>71.475</u>

(a) Os financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH referem-se às liberações para projetos imobiliários garantidos pelos imóveis construídos e em construção, com juros variando de 10,5% a 12% ao ano, com vencimento das parcelas até 2014.

(b) Os empréstimos de capital de giro, em sua maioria, são atualizados com juros que variam de 3,75% ao ano a 14% ao ano mais sobretaxas de CDI de 100% a 118%.

A composição dos vencimentos em 31 de dezembro de 2008 tem os seguintes cronogramas:

<u>Ano</u>	31/12/2008	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2009	186.426	245.372
2010	9.187	18.691
2011	14.413	17.273
2012	13.321	16.181
Após 2012	<u>10.812</u>	<u>12.051</u>
	<u>234.159</u>	<u>309.568</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

9. OUTROS PASSIVOS

	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Debêntures (a)	74.910	74.910	74.281	126.302
Fornecedores	7.307	9.050	6.625	9.570
Impostos, taxas contribuições (b)	27.174	40.366	16.058	33.033
Salários e encargos sociais	6.645	6.754	3.940	3.969
Adiantamento de clientes (c)	57.265	61.770	7.315	10.130
Distratos a pagar	-	54	354	1.862
Dívidas - "intercompany" (d)	157.206	10.500	80.412	-
Obrigação por aquisição de empresas (e)	9.511	20.020	13.511	13.511
Provisão para contingências (f)	2.145	2.145	818	818
Dividendos e participações nos lucros	1.819	1.819	10.890	10.890
Participantes em empreendimentos	514	514	3.620	3.620
Outras contas a pagar	<u>13.291</u>	<u>9.745</u>	<u>1.692</u>	<u>11.015</u>
	<u>357.787</u>	<u>237.647</u>	<u>220.409</u>	<u>224.720</u>
Circulante	<u>219.240</u>	<u>84.726</u>	<u>123.614</u>	<u>86.739</u>
Não circulante	<u>138.547</u>	<u>152.921</u>	<u>96.795</u>	<u>137.981</u>

(a) Debêntures

Controladora - a Sociedade realizou a Terceira Emissão Pública de Debêntures, na totalidade de 7.500 debêntures simples, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R\$10, perfazendo um total de R\$75.000, tendo captado referidos recursos em 18 de julho de 2007. As referidas debêntures terão prazo de vencimento de 60 meses a contar da data de emissão, com vencimento final em 1º de junho de 2012.

No procedimento de "bookbuilding" foi definido que as debêntures terão rendimento com taxa de juros a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI (taxa DI) de um dia.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Durante o período compreendido entre a data de emissão e 1º de junho de 2010, os juros serão pagos trimestralmente sem amortização da dívida. A partir desse período de carência, as debêntures serão amortizadas em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas e os juros passarão a ser pagos também mensalmente.

Consolidado - RDV 10 e Calicarpa

As sociedades realizaram a sua Primeira Emissão de Debêntures em 8 de agosto de 2006, totalizando, no máximo, 29.700 (RDV 10) e 24.800 (Calicarpa) debêntures não conversíveis em ações e com direito à participação no lucro líquido da Sociedade, com valor nominal unitário de R\$1, totalizando o máximo de R\$29.700 (RDV 10) e R\$24.800 (Calicarpa). Os referidos saldos foram quitados em agosto e dezembro de 2008.

(b) Impostos, taxas e contribuições

	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
PAES (REFIS) (ii)	4.361	4.361	4.031	4.031
PIS/COFINS diferidos (i)	6.854	13.632	3.032	10.770
IRPJ/CSLL diferidos (i)	7.146	12.832	4.756	11.525
COFINS contingente (iii)	1.379	1.379	1.273	1.273
IRPJ e CSLL contingentes (iii)	2.092	2.092	1.910	1.910
Outros tributos a recolher	<u>5.342</u>	<u>6.070</u>	<u>1.056</u>	<u>3.524</u>
	<u>27.174</u>	<u>40.366</u>	<u>16.058</u>	<u>33.033</u>
Circulante	<u>7.211</u>	<u>13.629</u>	<u>7.512</u>	<u>18.387</u>
Não circulante	<u>19.963</u>	<u>26.737</u>	<u>8.546</u>	<u>14.646</u>

Em sua maioria representados pelos saldos de Programa de Integração Social - PIS/ Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS/Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ/Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL diferidos, Parcelamento Especial - PAES, COFINS contingente e IRPJ/CSLL contingentes.

(i) Diferidos - representam provisões dos impostos sobre o lucro e faturamento sobre diferenças de critérios de reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido de obra, comparados com os critérios de utilização para fins de tributação.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(ii) O PAES destina-se a promover a regularização de créditos da União, decorrentes de débitos de pessoas jurídicas, relativos aos tributos e às contribuições, administrados pela Secretaria da Receita Federal - SRF e pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, constituídos ou não, inscritos ou não em dívida ativa, ajuizados ou a ajuizar, com exigibilidade suspensa ou não, inclusive os decorrentes de falta de recolhimento de valores retidos. A Sociedade possuía ainda débitos com exigibilidade suspensa por decisão judicial que foram inclusos nesse programa. O parcelamento está constituído em 180 parcelas mensais e em 31 de dezembro de 2008 restavam 114 parcelas a serem pagas.

(iii) A Sociedade questiona judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à COFINS, especificamente quanto à majoração da alíquota advinda da Lei nº 9.718/98.

Os saldos de IRPJ e CSLL contingentes estão representados por passivos contingentes oriundos de compensação de prejuízo fiscal e base negativa ocorrida até o encerramento do exercício social findo em dezembro de 2004. Os processos estão sendo acompanhados pelos assessores jurídicos da Sociedade.

(c) Adiantamento de clientes

Refere-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas, conforme prática discutida na nota explicativa nº 2.1), e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

(d) Dívidas “intercompany”

Os valores a pagar represem mútuos, não possuem vencimento determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros. Os saldos das transações estão assim representados:

	31/12/2008		31/12/2007
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>
Bauínea	2.987	-	1.021
RDV 12	20.154	-	5.710
RDV 10	67.979	-	26.909
Calicarpa	29.639	-	23.074
Catch	25.947	-	23.698
BRP	<u>10.500</u>	<u>10.500</u>	-
	<u>157.206</u>	<u>10.500</u>	<u>80.412</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(e) Obrigação por aquisição de empresas

Em razão das aquisições ocorridas nos anos 2008 e 2007, em 31 de dezembro de 2008 a Sociedade apresenta R\$9.511 na controladora (R\$3.488 no circulante e R\$6.023 no não circulante vencível em 2010) e R\$20.020 no consolidado (R\$8.359 no circulante e R\$11.661 no não circulante vencível em 2010) em obrigações a pagar demonstradas a seguir:

- Catch Empreendimentos e Participações S.A.: R\$9.511.
- Antares Participações Ltda.: R\$10.509.

(f) Provisão para contingências

A provisão para contingências foi constituída por valor considerado suficiente pela Administração para a cobertura de perdas prováveis em processos trabalhistas e cíveis em andamento com base na opinião de seus assessores jurídicos. Seu saldo em 31 de dezembro de 2008 é de R\$2.145. A movimentação no exercício é como segue:

	<u>Controladora e consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2007	818
Constituição de provisões	<u>1.327</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2008	<u>2.145</u>

Além dos processos para os quais a Sociedade constituiu provisão para contingências, há outros processos em andamento não registrados de aproximadamente R\$5.087, cujo prognóstico de perda foi avaliado pelos assessores legais como possível.

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

Representam compromissos assumidos na aquisição de terrenos objeto de incorporação, que serão liquidados com recursos próprios. Se atualizados, estão de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, e os próprios terrenos são parte da garantia.

O valor presente é calculado com base na taxa efetiva de juros do contas a pagar para aquisição de imóveis para desenvolvimento. Tal taxa é compatível com a natureza, o

01904-6
COMPANY S/A
58.877.812/0001-08
14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Essa taxa em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 correspondia, em média, a 8% ao ano.

	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Rouxinol	70	70	362	362
Giroflex	19.069	19.069	23.118	23.118
Guaianazes	2.530	2.530	2.017	2.017
Ideale Mooca	59	59	59	59
Living Club	32	32	28	28
Porto Belo	4.875	4.875	9.632	9.632
Cajamar (Qd 34)	948	948	375	375
Faria Lima	5.875	5.875	-	-
Sepetiba - Fase I	7.154	7.154	-	-
Sepetiba - Fase II	2.275	2.275	-	-
Sepetiba - Fase III	6.439	6.439	-	-
Votorantim	7.648	7.648	-	-
Viva Alegria Sonho	3.100	3.100	-	-
The Pentouses Tamboré	6.427	6.427	5.698	5.698
Colinas do Sol	-	-	3.705	3.705
Identitá	-	-	391	391
Loteamento Jundiá	-	-	2.114	2.114
Torre IV	-	-	-	6.214
Flórida Penthouses	-	-	-	4.213
Tendence	-	42	-	285
Landmark/Flórida	-	4.431	-	3.198
Arujá	-	69	-	-
Paulínia	-	237	-	1.320
Sumaré	-	47	-	-
Vila Branca	-	4	-	60
	<u>66.501</u>	<u>71.331</u>	<u>47.499</u>	<u>62.789</u>
Circulante	<u>31.782</u>	<u>34.550</u>	<u>16.658</u>	<u>28.716</u>
Não circulante	<u>34.719</u>	<u>36.781</u>	<u>30.841</u>	<u>34.073</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A composição a pagar tem os seguintes cronogramas de vencimento, a partir de 31 de dezembro de 2008:

<u>Ano</u>	<u>31/12/2008</u>	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2009	31.782	34.550
2010	19.772	21.833
2011	4.751	4.751
2012	4.751	4.751
Após 2012	<u>5.445</u>	<u>5.446</u>
	<u>66.501</u>	<u>71.331</u>

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social diferidos (controladora e consolidado) são provenientes de diferenças dos critérios para reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido da obra comparados com os critérios utilizados para fins de tributação.

Os valores do imposto de renda e da contribuição social demonstrados no resultado do exercício apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	20.221	43.326
Alíquota vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesas de imposto de renda e contribuição social	(6.875)	(14.731)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre diferenças permanentes:		
Equivalência patrimonial	17.516	15.595
Parcela do lucro tributada por critério que não o lucro real	<u>(5.630)</u>	<u>(4.171)</u>
Resultado do imposto de renda e da contribuição social:		
Correntes	(2.621)	(1.276)
Diferidos	(2.390)	(2.031)

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	24.849	51.889
Alíquota vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesas de imposto de renda e contribuição social	(8.449)	(17.642)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre diferenças permanentes- Parcela do lucro tributada por critério que não o lucro real	<u>(1.190)</u>	<u>5.772</u>
Resultado do imposto de renda e da contribuição social:		
Correntes	(8.332)	(7.431)
Diferidos	(1.307)	(4.439)

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO
a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2007 era representado por 36.003.030 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 18 de janeiro de 2008 a Sociedade realizou o desdobramento de suas ações, em que cada ação ordinária passou a ser representada por duas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, passando o capital social a ser dividido em 72.006.060 ações ordinárias.

O Conselho de Administração da Sociedade está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de R\$300.000.

b) Distribuição de dividendos

Em 21 de outubro de 2008 foi aprovada pelo Conselho de Administração da Sociedade a distribuição de dividendos intermediários no montante de R\$78.953 pagos à conta de reserva de retenção de lucros, conforme demonstrações financeiras da Sociedade de 31 de dezembro de 2007, e a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$21.047, pagos com base nos resultados apurados durante o primeiro semestre do exercício de 2008, conforme constou das Informações Trimestrais - ITR de 30 de junho de 2008.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em decorrência das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, em conjunto com a deliberação CVM nº 561, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou a aplicação do O-CPC - 01, para entidades de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade apurou prejuízos acumulados. Em Assembleia Geral Ordinária a ser realizada será proposta a redução de capital para absorção dos respectivos prejuízos.

13. HONORÁRIOS E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Em 16 de junho de 2008 o valor da remuneração dos administradores e do Conselho de Administração foi fixado em até R\$5.650, conforme deliberação em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

Os honorários pagos aos administradores, dentro do limite fixado em Assembleia Geral, foram apropriados em despesas administrativas e comerciais, com valor acumulado de R\$4.959 no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 (R\$3.527 em 31 de dezembro de 2007).

14. PLANO DE PREVIDÊNCIA PRIVADA

A Sociedade possui o plano de previdência privada, na modalidade de contribuição definida, cujos custos são previsíveis e passíveis de controle pela Administração. No exercício findo em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade contribuiu com a quantia de R\$400 (R\$419 em 31 de dezembro de 2007).

15. PROGRAMA DE PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Por meio de Assembleia Geral Extraordinária os acionistas aprovaram a implantação das diretrizes para a estruturação de plano de opção de compra de ações ou outorga de ações restritas pela Sociedade.

O plano será administrado pelo Conselho de Administração da Sociedade. Os membros do Conselho de Administração, durante o período de vigência do mandato ou após o seu término, não poderão fazer parte ou se habilitar para participar do plano aprovado pelo Conselho de Administração do qual é ou era membro.

Poderão ser convidados a participar do plano quaisquer executivos e profissionais de alto nível da Sociedade e de suas controladas. O Conselho de Administração escolherá, por seu único e exclusivo critério, para cada plano, os executivos e profissionais

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

elegíveis, ficando, desde já, excluídos os acionistas controladores na data da elaboração desse plano, que acumulem cargos do Conselho de Administração e/ou da Diretoria.

As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos de cada plano representarão, em cada ano, o máximo de 0,5% do total de ações do capital da Sociedade existentes na data da aprovação do plano, até o limite global de 2,5% do total das ações da Sociedade. Os acionistas, nos termos do artigo 171, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, não terão preferência no exercício da opção de compra de ações.

O preço básico de compra das ações será determinado pelo Conselho de Administração da Sociedade, respeitados os parâmetros legais, sendo corrigido, a partir da data-base da vigência do plano, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 não há distribuição nem outorga vigentes de opções de ações.

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E RISCOS

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

a) Considerações sobre riscos

Riscos de crédito: com relação ao contas a receber, a Sociedade procura mitigar seus riscos de crédito por meio de uma base de clientes diversificada e da análise de crédito. Em adição, a Sociedade não prevê perdas com créditos a receber por ter garantia real dos próprios imóveis.

Risco de taxa de juros: as taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão em condições normais de mercado conforme mencionado na nota explicativa nº 8.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3.

Adicionalmente, como mencionado nas notas explicativas nº 6.(*) e nº 9.(d), os saldos mantidos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

b) Valorização e classificação dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades e aplicações financeiras (nota explicativa nº 3): o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado. As disponibilidades foram classificadas como disponíveis para negociação.
- Investimentos em sociedades controladas e coligadas (nota explicativa nº 7): os investimentos em controladas e coligadas não possuem cotação em bolsa de valores e, dessa forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado.
- Empréstimos e financiamentos: as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na nota explicativa nº 8.

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 não havia em aberto instrumentos financeiros na forma de derivativos.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e de suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e segurança.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros incluídos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 aproximam-se do valor de mercado, considerando-se operações similares, como apresentado a seguir:

	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Caixa	3.087	5.444	807	21.831
Aplicações financeiras	1.578	6.360	76.636	6.360
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas em moeda nacional	391.365	320.068	113.104	114.339

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Sociedade e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Sociedade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. Uma vez que a Sociedade não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos.

A Sociedade possui empréstimos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M e Selic, enquanto todas as aplicações financeiras da Sociedade estão indexadas à taxa Selic.

Segue quadro de análise de sensibilidade descrevendo os diferentes impactos na despesa financeira e receita financeira futura oriundas dos instrumentos financeiros da Sociedade e controladas, caso os índices se comportem de três diferentes formas. O cenário I (provável) é a estimativa das despesas e receitas oriundas dos instrumentos financeiros, durante o exercício de 2009, caso os índices acima se comportem de acordo com a projeção Focus divulgada pelo Banco Central do Brasil - BACEN. Os outros dois cenários (II e III) estão sendo apresentados de acordo com a Instrução CVM nº 475/08, correspondendo a uma variação dos índices de 25% e 50%, respectivamente.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Cenário I (provável)	Cenário II (possível)	Cenário III (remoto)
Receita de aplicação financeira	661	827	992
Despesa financeira	(33.284)	(36.116)	(38.937)
Despesa financeira líquida	(32.623)	(35.289)	(37.945)
Selic média	10,40%	13,00%	15,60%
IGP-M	3,45%	4,31%	5,18%
TR	1,50%	1,88%	2,25%

c) Risco de vencimentos antecipados de empréstimos e financiamentos

As obrigações decorrentes de financiamentos, citadas na nota explicativa nº 10, relativas à emissão pública de debêntures, contêm cláusulas que preveem antecipação de vencimentos de obrigações no caso de descumprimento de determinadas cláusulas incluídas no documento de emissão pública de debêntures simples.

A Administração da Sociedade considera que as condições previstas estão atendidas, incluindo efeitos relacionados à reorganização societária mencionada no contexto operacional, desobrigando a Sociedade de quaisquer sanções ou penalidades previstas nas cláusulas contratuais firmadas.

17. RESULTADO FINANCEIRO

	31/12/2008		31/12/2007	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Receitas financeiras (a)	6.350	14.337	13.635	16.685
Despesas financeiras (b)	(18.435)	(24.692)	(17.277)	(32.159)
	(12.085)	(10.355)	(3.642)	(15.474)

(a) As receitas financeiras representam, basicamente, juros e variação monetária obtidos em aplicações financeiras e atualização monetária de clientes.

(b) As despesas financeiras incluem despesas com juros e variações dos índices incidentes sobre os empréstimos, contas a pagar referentes à aquisição de imóveis

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

para desenvolvimento e contas a pagar de aquisição de investimentos, assim como outras despesas acessórias.

18. SEGUROS (INFORMAÇÕES NÃO AUDITADAS)

A Sociedade e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que a Sociedade tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e as suas operações, sendo a cobertura de seguros consistente com a de outras empresas de dimensão semelhante operando no setor. Em 31 de dezembro de 2008 as coberturas de seguros são:

- a) Riscos de engenharia (R\$622.639):
 - i) Responsabilidade civil - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.
 - ii) Danos físicos ao imóvel - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.
- b) Incêndio, raio e explosão na matriz (R\$1.000).
- c) Seguro término de obras (R\$2.097) - garante a entrega da obra aos permutantes.
- d) Seguro de responsabilidade civil para executivos (D&O) (R\$5.000) - cobertura de custos de defesa em eventuais processos judiciais e câmaras de arbitragem.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos auditores independentes.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa
Legislação Societária
DATA-BASE - 31/12/2008

01904-6

COMPANY S/A

58.877.812/0001-08

15.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

ALTERAÇÃO EM DADOS DE CONTROLE – ESCALA DE QUANTIDADE DE AÇÕES – DE “ MIL” PARA “UNIDADES”.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPANY S/A	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
---------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	6
04	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	7
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	8
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	9
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	10
06	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	11
07	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	12
07	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	13
08	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	15
09	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	16
10	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	17
10	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	18
10	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	19
11	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO	20
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	21
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	23
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	25
15	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	56

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras da Brookfield SP referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01904-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	3 - CNPJ 58.877.812/0001-08
4 - NIRE 35.208.046.011		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Av.das Nações Unidas nº 14.171 14º andar		2 - BAIRRO OU DISTRITO Brooklin Novo		
3 - CEP 04794-000	4 - MUNICÍPIO São Paulo		5 - UF SP	
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3127-9200	8 - TELEFONE 3127-9347	9 - TELEFONE 3127-9338	10 - TELEX
11 - DDD 011	12 - FAX 3127-9200	13 - FAX 3127-9378	14 - FAX -	
15 - E-MAIL ri@br.brookfield.com				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Luiz Rogélio Rodrigues Tolosa				
2 - ENDEREÇO COMPLETO Av.das Nações Unidas nº 14.171 14º andar		3 - BAIRRO OU DISTRITO Brooklin Novo		
4 - CEP 04794-000	5 - MUNICÍPIO São Paulo		6 - UF SP	
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3127-9200	9 - TELEFONE 3127-9347	10 - TELEFONE 3127-9338	11 - TELEX
12 - DDD 011	13 - FAX 3127-9200	14 - FAX 3127-9378	15 - FAX -	
16 - E-MAIL ri@br.brookfield.com				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2009	31/12/2009
2 - Penúltimo	01/01/2008	31/12/2008
3 - Antepenúltimo	01/01/2007	31/12/2007
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR DELOITTE TOUCHE TOHMATSU		5 - CÓDIGO CVM 00385-9
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO ROBERTO PAULO KENEDI		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 898.355.657-91

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 31/12/2009	2 31/12/2008	3 31/12/2007
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	72.006.060	72.006.060	36.003.030
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	72.006.060	72.006.060	36.003.030
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1110 - Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Construção Civil e Incorporação Imobiliária
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	------------------------------	-------------------------------

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 30/03/2010	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
1	Ativo Total	1.287.813	877.159	604.102
1.01	Ativo Circulante	627.352	420.708	317.788
1.01.01	Disponibilidades	24.480	6.105	77.443
1.01.02	Créditos	123.866	162.690	126.216
1.01.02.01	Clientes	123.866	162.690	126.216
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	365.703	246.589	108.328
1.01.04	Outros	113.303	5.324	5.801
1.01.04.01	Empréstimos a Partes Relacionadas	109.383	0	0
1.01.04.02	Impostos a Compensar	1.177	2.897	0
1.01.04.03	Outos Ativos	2.743	2.427	5.801
1.02	Ativo Não Circulante	660.461	456.451	286.314
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	391.139	216.929	107.497
1.02.01.01	Créditos Diversos	384.721	129.548	71.636
1.02.01.01.01	Clientes	285.932	67.833	52.733
1.02.01.01.02	Imóveis a Comercializar	98.789	61.715	18.903
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	330	87.381	35.861
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	330	87.381	35.861
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	6.088	0	0
1.02.01.03.01	Impostos a Compensar	2.227	0	0
1.02.01.03.02	Adto. Para Futuro Aumento de Capital	3.570	0	0
1.02.01.03.03	Outros Ativos	291	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	269.322	239.522	178.817
1.02.02.01	Investimentos	265.295	239.107	177.227
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	4.514
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	172.713
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	3.777	415	1.590
1.02.02.03	Intangível	250	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
2	Passivo Total	1.287.813	877.159	604.102
2.01	Passivo Circulante	799.751	442.756	155.206
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	254.643	187.284	15.546
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	37.109	7.307	6.625
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	5.409	11.590	3.869
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	1.819	10.890
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	416.616	157.206	80.412
2.01.08	Outros	85.974	77.550	37.864
2.01.08.01	Contas a Pagar de Terrenos	40.208	31.782	16.658
2.01.08.02	Adiantamento de Clientes	21.798	21.415	2.919
2.01.08.03	Provisão Ref. Aquisição de Investimentos	2.202	3.488	7.488
2.01.08.04	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	69	41	2.225
2.01.08.05	Pis e Cofins Diferidos	403	374	1.418
2.01.08.06	Outras Contas a Pagar	21.294	20.450	7.156
2.02	Passivo Não Circulante	254.898	215.691	145.394
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	254.898	215.691	145.394
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	43.323	121.785	91.427
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	73.984	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	137.591	93.906	53.967
2.02.01.06.01	Contas a Pagar de Terrenos	59.194	34.719	30.841
2.02.01.06.02	Adiantamento de Clientes	50.974	35.850	4.396
2.02.01.06.03	Impostos, Taxas e Contribuições	0	1.584	4.401
2.02.01.06.04	Provisão Ref. Aquisição de Investimentos	6.023	6.023	6.023
2.02.01.06.05	Imposto Renda e Contr.Social Diferidos	12.109	7.105	2.531
2.02.01.06.06	Pis e Cofins Diferidos	6.983	6.480	1.614
2.02.01.06.07	Outras Contas a Pagar	2.308	2.145	4.161
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	233.164	218.712	303.502
2.05.01	Capital Social Realizado	249.000	249.000	249.000
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	84.511
2.05.04.01	Legal	0	0	5.558
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2009	4 -31/12/2008	5 -31/12/2007
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	78.953
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	(15.836)	(30.288)	(30.009)
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	364.080	210.823	183.083
3.02	Deduções da Receita Bruta	(10.819)	(14.002)	(12.189)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	353.261	196.821	170.894
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(239.898)	(146.722)	(118.383)
3.05	Resultado Bruto	113.363	50.099	52.511
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(93.240)	(29.878)	(9.185)
3.06.01	Com Vendas	(15.798)	(26.499)	(18.349)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(37.588)	(30.190)	(26.437)
3.06.03	Financeiras	(56.186)	(12.085)	(3.642)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	4.977	6.350	13.635
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(61.163)	(18.435)	(17.277)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(8.353)	(12.621)	(6.624)
3.06.05.01	Depreciações e Amortizações	(581)	(505)	0
3.06.05.02	Outras Despesas Operacionais	(7.772)	(12.116)	(6.624)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	24.685	51.517	45.867
3.07	Resultado Operacional	20.123	20.221	43.326
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	20.123	20.221	43.326
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(5.671)	(5.011)	(1.276)
3.11	IR Diferido	0	0	(2.031)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	4.320
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	14.452	15.210	44.339
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	72.006.060	72.006.060	36.003.030
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,20071	0,21123	1,23154
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(238.189)	(146.381)	(45.379)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	54.104	(21.984)	9.491
4.01.01.01	Lucro (Prejuízo) do Exercício	14.452	15.210	44.339
4.01.01.02	Depreciação dos Bens	581	4.898	359
4.01.01.03	Bens Ativo Imobilizado - Efeito Líquido	0	852	0
4.01.01.04	Amortização	0	0	6.356
4.01.01.05	Juros Provisionados	56.146	1.035	3.178
4.01.01.06	Provisão de Contingências	(302)	1.327	0
4.01.01.07	Resultado com Equivalência Patrimonial	(24.685)	(51.517)	(45.867)
4.01.01.08	Impostos Diferidos	4.059	6.211	1.126
4.01.01.09	Provisão p/Crédito de Liquid. Duvidosa	3.853	0	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(292.293)	(124.397)	(54.870)
4.01.02.01	Diminuição (Aumento) de Contas a Receber	(183.161)	(55.031)	(18.649)
4.01.02.02	Diminuição (Aumento) de Estoques	(156.189)	(169.416)	(57.128)
4.01.02.03	Diminuição (Aumento) Partes Relacionadas	(22.332)	39.200	(728)
4.01.02.04	Diminuição (Aumento) Demais Ativos	(2.906)	753	7.843
4.01.02.05	Diminuição (Aumento) Fornecedores	0	0	779
4.01.02.06	Diminuição (Aumento) Terrenos a Pagar	32.902	19.003	8.927
4.01.02.07	Diminuição (Aumento) Adto. de Clientes	15.507	37.222	5.177
4.01.02.08	Diminuição (Aumento) Impostos Correntes	(6.181)	111	(2.667)
4.01.02.09	Diminuição (Aumento) Investimentos	(1.286)	0	0
4.01.02.10	Diminuição (Aumento) Demais Passivos	31.353	3.761	1.576
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(7.763)	(5.626)	(20.815)
4.02.01	Aquisição de Bens Ativo Imobilizado	(3.943)	(186)	(690)
4.02.02	Aquisição de Títulos Valores Mobiliários	0	(1.440)	0
4.02.03	Pagtos pela Aquisição de Controladas	0	0	(20.125)
4.02.04	Aquisição de Intangível	(250)	(4.000)	0
4.02.05	Adto. Para Futuro Aumento de Capital	(3.570)	0	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	264.327	79.229	29.510
4.03.01	Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	(1.819)	(108.802)	(15.122)
4.03.02	Empréstimos (Captação e Liquidação)	266.146	188.031	44.632
4.03.03	Aumento de Capital	0	0	0
4.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	18.375	(72.778)	(36.684)
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.665	77.443	114.127
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23.040	4.665	77.443

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	249.000	0	0	0	(30.288)	0	218.712
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	0	(30.288)	0	218.712
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	14.452	0	14.452
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	0	(15.836)	0	233.164

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	249.000	0	0	0	48.944	0	303.502
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	(5.558)	5.558	0	0
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	0	54.502	0	303.502
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	15.210	0	15.210
5.05	Destinações	0	0	0	0	(100.000)	0	(100.000)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(100.000)	0	(100.000)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	0	(30.288)	0	218.712

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	249.000	0	0	42.380	0	0	291.380
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	(19.095)	(19.095)	(19.095)
5.02.01	Adoção da Lei 11.638	0	0	0	0	(19.095)	(19.095)	(19.095)
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	42.380	(19.095)	0	272.285
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	55.253	0	55.253
5.05	Destinações	0	0	0	42.131	(66.167)	0	(24.036)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(8.802)	0	(8.802)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	(4.320)	0	(4.320)
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	42.131	(53.045)	0	(10.914)
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	2.763	(2.763)	0	0
5.05.03.02	Retenção de Lucros	0	0	0	39.368	(39.368)	0	0
5.05.03.03	Ajustes Sobre Adoção da Lei 11.638	0	0	0	0	(10.914)	0	(10.914)
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	84.511	(30.009)	0	303.502

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
6.01	Receitas	360.227	210.832	183.100
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	364.080	210.832	183.083
6.01.02	Outras Receitas	0	0	17
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	(3.853)	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(283.471)	(195.797)	(150.773)
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	(255.695)	(146.722)	(118.383)
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(27.776)	(49.075)	(32.390)
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	76.756	15.035	32.327
6.04	Retenções	(581)	(4.393)	(6.356)
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	(581)	(4.393)	(6.356)
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	76.175	10.642	25.971
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	29.662	57.867	59.502
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	24.685	51.517	45.867
6.06.02	Receitas Financeiras	4.977	6.350	13.635
6.06.03	Outros	0	0	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	105.837	68.509	85.473
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	105.837	68.509	85.473
6.08.01	Pessoal	17.464	17.436	14.965
6.08.01.01	Remuneração Direta	11.941	10.907	8.565
6.08.01.02	Benefícios	3.973	5.661	6.034
6.08.01.03	F.G.T.S.	1.550	868	366
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.417	14.033	11.667
6.08.02.01	Federais	10.417	12.784	9.183
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	0	1.249	2.484
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	63.504	21.830	14.502
6.08.03.01	Juros	61.163	20.843	13.326
6.08.03.02	Aluguéis	2.341	1.203	992
6.08.03.03	Outras	0	(216)	184
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.452	15.210	44.339
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	4.320
6.08.04.02	Dividendos	0	21.047	8.802
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	14.452	(5.837)	31.217
6.08.05	Outros	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

07.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
1	Ativo Total	1.286.561	837.258	705.350
1.01	Ativo Circulante	787.116	555.114	526.639
1.01.01	Disponibilidades	40.670	13.244	115.073
1.01.02	Créditos	255.666	242.600	249.508
1.01.02.01	Clientes	255.666	242.600	249.508
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	409.106	290.844	155.495
1.01.04	Outros	81.674	8.426	6.563
1.01.04.01	Empréstimos a Partes Relacionadas	65.392	0	0
1.01.04.02	Impostos a Compensar	1.519	3.079	0
1.01.04.03	Outros Ativos	14.763	5.347	6.563
1.02	Ativo Não Circulante	499.445	282.144	178.711
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	495.170	281.710	177.121
1.02.01.01	Créditos Diversos	486.479	228.407	158.557
1.02.01.01.01	Clientes	352.920	166.692	139.654
1.02.01.01.02	Imóveis a Comercializar	133.559	61.715	18.903
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	330	53.303	18.564
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	330	53.303	18.564
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	8.361	0	0
1.02.01.03.01	Adto. Para Futuro Aumento de Capital	0	0	0
1.02.01.03.02	Impostos a Compensar	2.227	0	0
1.02.01.03.03	Outros Ativos	6.134	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	4.275	434	1.590
1.02.02.01	Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	4.025	434	1.590
1.02.02.03	Intangível	250	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2009	4 - 31/12/2008	5 - 31/12/2007
2	Passivo Total	1.286.561	837.258	705.350
2.01	Passivo Circulante	677.929	369.956	158.319
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	204.886	246.230	60.411
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	41.177	9.050	9.570
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	10.573	17.769	5.977
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	1.819	10.890
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	307.980	10.500	0
2.01.08	Outros	113.313	84.588	71.471
2.01.08.01	Contas a Pagar de Terrenos	42.772	34.550	28.716
2.01.08.02	Adiantamento de Clientes	27.444	23.958	5.734
2.01.08.03	Provisão Ref.Aquisição de Investimentos	4.904	8.359	7.488
2.01.08.04	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	4.510	66	6.415
2.01.08.05	Pis e Cofins Diferidos	930	588	5.995
2.01.08.06	Outras Contas a Pagar	32.753	17.067	17.123
2.02	Passivo Não Circulante	375.468	248.590	243.529
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	375.468	248.590	243.529
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	129.787	138.248	180.230
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	76.346	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	169.335	110.342	63.299
2.02.01.06.01	Contas a Pagar de Terrenos	60.270	36.781	34.073
2.02.01.06.02	Adiantamento de Clientes	75.095	37.812	4.396
2.02.01.06.03	Impostos, Taxas e Contribuições	0	302	4.761
2.02.01.06.04	Provisão Ref.Aquisição de Investimentos	8.483	11.661	6.023
2.02.01.06.05	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	12.541	11.459	5.110
2.02.01.06.06	Pis e Cofins Diferidos	10.638	10.182	4.775
2.02.01.06.07	Outras Contas a Pagar	2.308	2.145	4.161
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	233.164	218.712	303.502
2.05.01	Capital Social Realizado	249.000	249.000	249.000
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	84.511
2.05.04.01	Legal	0	0	5.558

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2009	4 -31/12/2008	5 -31/12/2007
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	78.953
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	(15.836)	(30.288)	(30.009)
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

08.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	475.425	383.175	466.025
3.02	Deduções da Receita Bruta	(17.546)	(27.499)	(37.443)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	457.879	355.676	428.582
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(304.249)	(241.116)	(297.464)
3.05	Resultado Bruto	153.630	114.560	131.118
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(130.137)	(89.711)	(79.229)
3.06.01	Com Vendas	(23.948)	(34.670)	(28.118)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(39.957)	(32.243)	(29.013)
3.06.03	Financeiras	(61.341)	(10.355)	(15.474)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	6.877	14.337	16.685
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(68.218)	(24.692)	(32.159)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(4.891)	(12.443)	(6.624)
3.06.05.01	Depreciações e Amortizações	(581)	(505)	0
3.06.05.02	Outras Despesas Operacionais	(4.310)	(11.938)	(6.624)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	23.493	24.849	51.889
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	23.493	24.849	51.889
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(9.041)	(9.639)	(7.431)
3.11	IR Diferido	0	0	(4.439)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	4.320
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	14.452	15.210	44.339
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	72.006.060	72.006.060	36.003.030
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,20071	0,21123	1,23154
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(222.152)	(114.424)	(4.666)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	97.503	32.495	60.791
4.01.01.01	Lucro (Prejuízo) do Exercício	14.452	15.210	44.339
4.01.01.02	Depreciação de Bens	581	4.898	359
4.01.01.03	Bens Ativo Imobilizado - Efeito Líquido	0	852	0
4.01.01.04	Amortização	0	0	6.356
4.01.01.05	Juros Provisionados	68.445	6.039	6.214
4.01.01.06	Provisão de Contingências	(302)	1.327	0
4.01.01.07	Impostos Diferidos	6.323	4.169	3.523
4.01.01.08	Participação de Minoritários	0	0	0
4.01.01.09	Provisão p/Crédito de Liquid. Duvidosa	8.004	0	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(319.655)	(146.919)	(65.457)
4.01.02.01	Diminuição (Aumento) de Contas a Receber	(207.298)	(4.647)	(75.888)
4.01.02.02	Diminuição (Aumento) de Estoques	(190.105)	(162.421)	(47.330)
4.01.02.03	Diminuição (Aumento) Partes Relacionadas	(12.420)	(12.509)	19.511
4.01.02.04	Diminuição (Aumento) Demais Ativos	(16.507)	608	7.619
4.01.02.05	Diminuição (Aumento) Fornecedores	0	0	(2.455)
4.01.02.06	Diminuição (Aumento) Terrenos a Pagar	31.468	8.543	14.767
4.01.02.07	Diminuição (Aumento) Adto. de Clientes	40.769	38.912	7.372
4.01.02.08	Diminuição (Aumento) Impostos Correntes	(12.292)	(4.614)	2.736
4.01.02.09	Diminuição (Aumento) Aquis. Investimentos	(6.632)	0	0
4.01.02.10	Diminuição (Aumento) Demais Passivos	53.362	(10.791)	8.211
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(4.422)	(8.347)	(20.815)
4.02.01	Aquisição de Bens Ativo Imobilizado	(4.172)	(206)	(690)
4.02.02	Aquisição de Títulos Valores Mobiliários	0	(1.440)	0
4.02.03	Pagto. Pela Aquisição de Controladas	(250)	(6.701)	(20.125)
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	254.000	19.502	22.034
4.03.01	Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	(1.819)	(108.802)	(15.122)
4.03.02	Empréstimos (Captação e Liquidação)	255.819	128.304	37.156
4.03.03	Aumento de Capital	0	0	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	27.426	(103.269)	(3.447)
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	11.804	115.073	118.520
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	39.230	11.804	115.073

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

10.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	249.000	0	0	0	0	0	218.712
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	(30.288)	0	0
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	0	(30.288)	0	218.712
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	14.452	0	14.452
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	0	(15.836)	0	233.164

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2009

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

10.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	249.000	0	0	0	48.944	0	303.502
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	(5.558)	5.558	0	0
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	0	54.502	0	303.502
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	15.210	0	15.210
5.05	Destinações	0	0	0	0	(100.000)	0	(100.000)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(100.000)	0	(100.000)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	0	(30.288)	0	218.712

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

10.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	249.000	0	0	0	42.380	0	291.380
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	(19.095)	0	(19.095)
5.02.01	Adoção de Lei 11.638	0	0	0	0	(19.095)	0	(19.095)
5.03	Saldo Ajustado	249.000	0	0	0	42.380	0	272.285
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	55.253	0	55.253
5.05	Destinações	0	0	0	0	42.131	0	(24.038)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	(8.802)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	(4.320)
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	42.131	0	(10.914)
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	0	2.763	0	0
5.05.03.02	Retenção de Lucros	0	0	0	0	39.368	0	0
5.05.03.03	Ajustes Sobre Adoção da Lei 11.638	0	0	0	0	(10.914)	0	(10.914)
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	249.000	0	0	0	84.511	(30.009)	303.502

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

11.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2009 a 31/12/2009	4 - 01/01/2008 a 31/12/2008	5 - 01/01/2007 a 31/12/2007
6.01	Receitas	467.421	383.201	466.042
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	475.425	383.175	466.025
6.01.02	Outras Receitas	0	26	17
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	(8.004)	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(334.991)	(298.474)	(348.633)
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	(328.197)	(241.116)	(297.464)
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(6.794)	(57.358)	(51.169)
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	132.430	84.727	117.409
6.04	Retenções	(581)	(4.393)	(6.356)
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	(581)	(4.393)	(6.356)
6.04.02	Outras	0	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	131.849	80.334	111.053
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.877	14.337	16.685
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0
6.06.02	Receitas Financeiras	6.877	14.337	16.685
6.06.03	Outros	0	0	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	138.726	94.671	127.738
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	138.726	94.671	127.738
6.08.01	Pessoal	25.913	17.439	14.965
6.08.01.01	Remuneração Direta	20.390	10.909	8.565
6.08.01.02	Benefícios	3.973	5.662	6.034
6.08.01.03	F.G.T.S.	1.550	868	366
6.08.01.04	Outros	0	0	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26.586	25.442	29.889
6.08.02.01	Federais	25.331	24.139	27.405
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	1.255	1.303	2.484
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	71.775	36.580	38.545
6.08.03.01	Juros	68.219	34.837	37.369
6.08.03.02	Aluguéis	3.556	1.203	992
6.08.03.03	Outras	0	540	184
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.452	15.210	44.339
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	4.320
6.08.04.02	Dividendos	0	21.047	8.802
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	14.452	(5.837)	31.217
6.08.04.04	Part. Não Controladores Lucros Retidos	0	0	0
6.08.05	Outros	0	0	0

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos Acionistas e Administradores da

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (Nova denominação social da Company S.A.)

Rio de Janeiro – RJ

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual (“controladora”) e consolidado, da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Sociedade” ou “controladora”) e controladas, em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e dos valores adicionados, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade e controladas; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade e controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2010

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8 “F” RJ

Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC 1RJ 081.401/O-5

Relatório da Administração 2009

Senhores Acionistas,

A Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Brookfield SP" ou "Companhia"), **subsidiária integral da Brookfield Incorporações S.A. ("BISA3" ou "Brookfield Incorporações")**, é uma das maiores incorporadoras do Brasil, com atuação nos segmentos de negócios de incorporação residencial destinados às classes econômica, média-baixa, média, média-alta e alta, assim como o segmento de escritórios. Estamos apresentando o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Brookfield SP referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2009. Adicionalmente, enviamos o Parecer dos Auditores Independentes.

Mensagem da Administração

Os resultados apresentados pela Companhia em 2009 foram extremamente significativos e já se encontram consolidados nos resultados da Brookfield Incorporações S.A., cuja publicação ocorreu no dia 18 de março de 2010. Hoje, olhando para trás, podemos afirmar com convicção que a nossa estratégia de manter o nível de lançamentos, mesmo num ano dito de crise e com intensos desafios, se mostrou totalmente correta. Além disso, acreditávamos que a demanda, especialmente aquela referente a imóveis residenciais com valores dentro do limite de até R\$500 mil do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que permite ao comprador do imóvel utilizar os recursos de seu Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), deveria se sustentar – o que também se mostrou verdadeiro. Entendemos que a alta capacidade demonstrada pela economia brasileira de resistir a crise financeira global, aos esforços do governo para sustentar o crescimento do mercado imobiliário brasileiro, e a baixa taxa real de juros que se encontra em seu menor nível histórico, continuam sendo os fatores que ajudam a explicar esse cenário.

Outro fator que acreditamos ser de suma importância para o nosso processo de fusão realizado em 2008 foi a decisão de unificar a nossa marca com a da MB Engenharia, e da nossa controladora, a antiga Brascan Residential Properties S.A., em uma única entidade, a Brookfield Incorporações S.A. (Bovespa: BISA3). Essa tarefa, apesar de delicada por envolver diferentes histórias, foi muito bem executada, com ótima aceitação e entendimento pelo mercado e internamente pelos nossos funcionários.

Adicionalmente, a mudança da nossa denominação social de Company S.A. para Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. deixa ainda mais em evidência o alinhamento com a Brookfield Asset Management Inc. ("BAM"), uma das maiores gestoras globais, com aproximadamente US\$100 bilhões (não auditado) de ativos, dos quais US\$41 bilhões (não auditado) investidos no mercado imobiliário.

Desta forma, o resultado de 2009 para nós é uma demonstração inequívoca de que a Brookfield SP é fundamentada em alicerces muito firmes, formados por uma equipe experiente de executivos altamente preparados, funcionários dedicados, fornecedores parceiros e clientes que acreditam no valor da nossa marca. Com as incertezas atrás de nós, estamos absolutamente certos de que a Companhia está preparada para enfrentar os novos desafios que surgirão com a volta do crescimento da economia e demanda imobiliária em franca expansão.

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**Desempenho Financeiro**

A receita líquida de 2009 atingiu R\$457,9 milhões, um aumento de 28,7% em relação ao ano de 2008. Este crescimento deve-se principalmente ao aumento de vendas contratadas realizadas durante o ano e ao avanço na construção das obras.

O lucro bruto somou R\$153,6 milhões em 2009, um crescimento de 34,1% em relação aos R\$114,6 milhões registrados no ano de 2008. Este aumento deve-se basicamente ao maior crescimento das receitas de incorporação e vendas imobiliárias registradas no período vis-à-vis ao aumento dos respectivos custos operacionais. No mesmo período a margem bruta apresentou um aumento de 140 b.p., passando de 32,2% para 33,6% em 2009.

As despesas de vendas e marketing de 2009 somaram R\$23,9 milhões, uma redução de 30,9% sobre o mesmo período do ano anterior. Esta redução ocorreu principalmente devido à diminuição da realização de grandes campanhas mercadológicas, passando a adotar ações de marketing mais focadas.

Em 2009 as despesas gerais e administrativas somaram R\$40,0 milhões, ou 8,7% da receita líquida, uma queda de 40 b.p. quando comparado aos 9,1% registrados no ano de 2008.

O lucro líquido de 2009 atingiu R\$14,5 milhões.

Relacionamento com Auditores Independentes

A política de atuação da Brookfield SP junto aos auditores independentes na prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se baseia nos princípios que preservam a independência do auditor.

Estes princípios compreendem os seguintes pontos: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Os trabalhos de auditoria externa em contabilidade foram realizados pela Deloitte Touche Tohmatsu de acordo com as normas Brasileiras. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que essa empresa de auditoria não prestou, em 2009, serviços não relacionados à auditoria externa cujos honorários fossem superiores a 5% do total de honorários recebidos por esse serviço.

A Brookfield SP tem como política, antes da contratação de outros serviços profissionais que não estejam relacionados à auditoria externa, analisar no âmbito das legislações pertinentes, se tais serviços, pela sua natureza, não representam conflito de interesse ou afetam a independência e objetividade dos auditores independentes.

Agradecimentos

Agradecemos aos nossos colaboradores pela dedicação e empenho em 2009, e aos nossos acionistas, clientes, governos, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança.

A Administração,

São Paulo, 30 de março de 2010

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
(Todos os valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)**1. CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE E CONTEXTO OPERACIONAL**

A Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A (nova denominação da Company S.A.) (“Sociedade”) com sede na Av. das Nações Unidas, 171 - torre B - 14º andar – VC Gertrudes – São Paulo, foi constituída em maio de 1982 e tem como acionista controladora a Brookfield Incorporações S.A. (nova denominação social da Brascan Residential Properties S.A.), (BISA).

O objeto da Sociedade e suas controladas é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
- c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente;
- f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

Os empreendimentos com incorporação imobiliária da Sociedade com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específica - SPEs.

Em 22 de outubro de 2008 foi aprovado pelos acionistas da Sociedade em Assembléias Gerais Extraordinárias, os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária da Sociedade e da BISA em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Sociedade pela Brascan SPE SP-3 S.A. (“SPE SP-3 S.A.”), subsidiária da BISA, seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3 S.A., e, complementada (ii) pela incorporação da Subsidiária pela BISA, permitindo, assim, a unificação da base acionária da Sociedade à base acionária da BISA, nos termos dos Fatos Relevantes conjuntos da Sociedade e da BISA divulgados em 10 e 12 de setembro de 2008.

Em razão desta reorganização, foi pago pela BISA aos ex-acionistas da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A o valor total de R\$200.000, em moeda corrente nacional, correspondente à soma do pagamento: (a) de R\$100.000, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em Assembléia Geral realizada em 22 de outubro de 2008; e

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(b) de R\$100.000 referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Sociedade, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da Incorporação de Ações e portanto, da Reorganização Societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Sociedade receberam 76.978.000 novas ações da BISA ou 1,0690 ação da BISA para cada uma (1) ação da Sociedade.

Na rubrica “Provisão referente a aquisição de investimentos”, no consolidado, encontra-se provisionado o valor referente a compra da empresa Catch Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R\$ 13.387 (R\$ 20.020 em 31 de dezembro de 2008).

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**2.1 Base de apresentação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2.2 Consolidação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações da Sociedade e de todas as suas controladas diretas e indiretas, e foram elaboradas em conformidade com os critérios contábeis de consolidação previstos na instrução CVM nº 247/96 e alterações posteriores. Para as controladas em conjunto Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda, SCP Helbor Infinite, Company Real park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda, Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda, Company Sergio Porto Loteamentos Ltda e Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda., a consolidação contém as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Das participações no capital, reservas e lucros (prejuízos) acumulados das empresas consolidadas;
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

As informações consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Empresas	Participação - %		Participação - %	
		31 de dezembro de 2009		31 de dezembro de 2008
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Direta	35,00	Direta	35,00
Brooklin Company Ltda.	Direta	99,90	Direta	99,90
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00
Rdv 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Direta	100,00	Direta	100,00
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	Direta	100,00	Direta	100,00
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00
Company Real Park Loteamentos S.A.	Direta	51,00	Direta	51,00
PB Desenv. Imob. Ltda. (*)	Direta	90,00	-	-
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	70,00	Direta	70,00
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	70,00	Direta	70,00
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Direta	51,00	Direta	51,00
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	50,00	Direta	25,00
SCP Helbor Infinito	Direta	20,00	Direta	20,00
Brookfield SPE SP-2 S.A. (*)	Direta	99,90	-	-
Brookfield SPE SP-4 S.A. (*)	Direta	99,90	-	-
Brookfield SPE SP-5 S.A. (*)	Direta	99,90	-	-

(*) Empresa adquirida durante o ano de 2009.

As controladas utilizam as mesmas práticas contábeis adotadas pela controladora, bem como a mesma data-base.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade (e suas controladas, quando aplicável) são:

3.1 Reconhecimento dos resultados

3.1.1 Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários

Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários – As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, contas a receber e adiantamentos de clientes seguem os procedimentos e as normas estabelecidas pela Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e Deliberação CVM nº 561/08.

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

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

Para as vendas de unidades em construção, o lucro é reconhecido com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto. As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

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

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber de clientes sobre unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação e vendas, e totalizaram no exercício findo em 31 de dezembro de 2009, uma variação monetária devedora (oriundo de uma variação negativa do IGP-M no ano de 1,72%) no valor de R\$ 2.513 e juros credores no valor de R\$ 17.529 totalizando uma receita de R\$ 15.017 (31 de dezembro de 2008 – valores credores de R\$ 14.246 e R\$ 17.426, respectivamente, totalizando uma receita de R\$ 31.671).

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como receita de incorporação e vendas devido a Sociedade e suas controladas financiarem seus clientes como partem de sua atividade operacional, conforme descrito no item 3.4.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.1.2 Reconhecimento do resultado originado da prestação de serviços

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

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

São representados por caixa, depósitos bancários à vista e por aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, possuem liquidez imediata e estão sujeitas a riscos insignificantes de mudança de valor.

3.3 Instrumentos financeiros**Classificação e mensuração**

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

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

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativa e freqüentemente negociados e são contabilizados pelo valor de custo, acrescidos 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 do balanço (estes são classificados como ativos

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade e suas controladas compreendem os empréstimos a controladas, contas a receber de clientes, demais contas a receber, exceto os investimentos de curto prazo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Ativos mantidos até o vencimento

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

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 Sociedade e suas controladas.

3.4 Contas a receber de clientes

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

Conforme determinado pelo OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Sociedade é a de financiar os seus clientes, foram realizadas, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

Em conformidade com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do ativo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes a curto prazo, foram ajustados a valor presente por taxa de juros equivalentes a diferença entre o preço praticado à vista e o preço praticado a prazo de operações similares, conforme descrito na nota 5. O efeito do ajuste a valor presente no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 é de uma redução nas receitas de R\$ 6.521 (redução nas receitas de R\$ 856 em 31 de dezembro de 2008).

A maior parte das prestações devidas é indexada com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo ("ICC-SP") e no Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") durante a fase de construção dos projetos, e geralmente, após a entrega das unidades, os saldos são indexados com base no Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") acrescidos de juros de 12% a.a..

3.5 Estoques de imóveis a comercializar

São registrados no estoque de imóveis a comercializar os custos de aquisição de terrenos, 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 dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A mais valia paga na aquisição de empresas que detinham imóveis para desenvolvimento de projetos cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo destes imóveis para desenvolvimento, está sendo realocado para a rubrica de "estoque de imóveis a comercializar" nas demonstrações financeiras consolidadas, e está sendo amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de despesa de amortização. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o exercício.

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

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.6 Ativo imobilizado

É registrado ao custo de aquisição e sua depreciação calculada de acordo com o método linear. As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento-modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada destes itens (entre 20% e 50% a.a.).

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 no ativo imobilizado, e depreciando-os 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 despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto.

3.7 Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto 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 representado pela diferença entre o valor justo e valor contábil de ativos e passivos da empresa adquirida e é registrado no grupo de investimentos.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, o ágio é primeiramente alocado aos ativos adquiridos e passivos assumidos apurados 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 nas controladas são realizados.

Os investimentos são testados anualmente para verificar prováveis perdas (“impairment”).

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.8 Ativos intangíveis**3.8.1. Licenças de software**

São contabilizadas como intangíveis com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados.

O método de amortização reflete o padrão de consumo pela Sociedade e suas controladas dos benefícios econômicos futuros, quando do início das operações.

3.9 Redução ao valor recuperável de ativos

Os ativos não financeiros e não circulantes e os ativos circulantes relevantes são revisados anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida, quando existente, são testados nas datas dos balanços para verificar sua recuperabilidade, independentemente da existência de evidências de perdas não recuperáveis. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Administração não identificou situações em que o valor contábil dos referidos ativos fosse superior aos correspondentes valores de recuperação.

3.10 Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como dedução do valor correspondente dos passivos relacionados, quando aplicável.

3.11 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 dos balanços.

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério contábil descrito no item 3.1.1. para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido. No

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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 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 e contribuições diferidos que refletem as diferenças temporárias. Estas são principalmente os reflexos do registro contábil das receitas, que segue o regime de competência, e o fiscal, que permite o regime de caixa.

Para alguns projetos, a Sociedade e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, (alterada pela MP 460/09) optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos impostos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

Todos os créditos relativos a prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social apurados na sistemática de lucro real previstos para serem recuperados por compensação são registrados como ativos fiscais futuros (créditos tributários). No caso de a realização desses créditos tributários não ser considerada provável, uma provisão para perda é contabilizada. Os créditos tributários originários de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não prescrevem; porém, sua compensação é limitada a 30% do lucro tributável anual.

3.12 Empréstimos

Registrados pelos valores de principal, acrescidos dos juros incorridos até a data dos balanços. Os juros incorridos durante o exercício são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte do custo dos projetos em desenvolvimento, ou no caso de empréstimos e financiamentos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificados como custos de incorporação e venda imobiliária.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.13 Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas e são acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente.

Em conformidade com o CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do passivo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes de curto prazo, são ajustados a valor presente. O efeito dos ajustes a valor presente no passivo, em 31 de dezembro de 2009, é de R\$ 4.600 (R\$ 7.097 em 31 de dezembro de 2008).

3.14 Provisões para contingências

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

3.15 Provisão para garantia

O custo do imóvel da Sociedade e suas controladas compreende os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, e são, estimadas com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Sociedade e suas controladas. A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos e encontra-se registrada na rubrica “Contas a Pagar” no passivo.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.16 Adiantamento de clientes – permutas

Permutas de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e valor, são consideradas como transações com substância comercial e, portanto, geram ganho ou perda. A Sociedade e suas controladas contabilizam a permuta pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de cliente no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

3.17 Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

3.18 Despesas com marketing e vendas

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

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

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

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS
3.19 Moeda funcional

A Sociedade e suas controladas definiram o Real como sua moeda funcional.

3.20 Classificação contábil

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulantes.

3.21 Estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Sociedade e de suas controladas se baseiem em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas utilizadas referem-se ao registro dos efeitos decorrentes da provisão para perdas sobre créditos e outros ativos, da provisão para “impairment”, da provisão para contingências, da determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões para tributos, valores a receber, custos orçados e outros encargos similares e expectativa de realização dos créditos tributários.

4 CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caixa e bancos	6.427	3.087	18.790	5.444
Aplicações Financeiras (a)	<u>16.613</u>	<u>1.578</u>	<u>20.440</u>	<u>6.360</u>
Total de caixa e equivalente de caixa	<u>23.040</u>	<u>4.665</u>	<u>39.230</u>	<u>11.804</u>
Outras aplicações financeiras (b)	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>
Total	<u>24.480</u>	<u>6.105</u>	<u>40.670</u>	<u>13.244</u>

(a) A carteira de aplicações financeiras possui rendimentos que variam sobre o Certificado de Depósito Interbancário - CDI resgatáveis a qualquer tempo e período. Todas as aplicações da Sociedade e suas controladas são mantidas para negociação. Em 31 de dezembro de 2009, os certificados de depósitos bancários estão indexados à taxa efetiva média de 8,55% a.a. (31 de dezembro de 2008 – 13,62% a.a.)

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Aplicações em CDB (i)	16.613	1.578	18.988	6.360
Debêntures (ii)	-	-	<u>1.452</u>	-
Total de aplicações financeiras	<u>16.613</u>	<u>1.578</u>	<u>20.440</u>	<u>6.360</u>

(i) Aplicações em CDB, que em 31 de dezembro de 2009, apresentaram rendimento de 102% do CDI.

(ii) Operações em debêntures compromissadas que, em 31 de dezembro de 2009, apresentaram rendimento de 100% do CDI.

(b) Outras aplicações financeiras são representadas por Certificados de Potenciais Adicionais de Construção – CEPACs que ainda não foram designados a empreendimentos específicos e são mantidos para negociação.

5 CONTAS A RECEBER

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
De construção em curso (a)	360.466	175.024	457.544	256.479
De unidades concluídas (b)	49.060	34.949	157.082	135.073
De serviços medidos (c)	18.349	29.356	20.101	29.356
Ajuste a valor presente	(14.224)	(8.806)	(18.137)	(11.616)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	<u>(3.853)</u>	-	<u>(8.004)</u>	-
Total	<u>409.798</u>	<u>230.523</u>	<u>608.586</u>	<u>409.292</u>
Circulante	123.866	162.690	255.666	242.600
Não circulante	<u>285.932</u>	<u>67.833</u>	<u>352.920</u>	<u>166.692</u>
Total	<u>409.798</u>	<u>230.523</u>	<u>608.586</u>	<u>409.292</u>

(a) O principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP) ou no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

(b) A Sociedade e suas controladas financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de projetos de terceiros, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e pendentes de recebimento. O contas a receber é atualizado mensalmente com base na variação do INCC. A partir da entrega das unidades aos terceiros, o contas a receber continua sendo atualizado pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com terceiros.

6 ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Terrenos (*)	98.789	148.628	133.558	152.840
Unidades em construção	342.912	151.505	386.316	187.925
Unidades prontas	<u>22.791</u>	<u>8.171</u>	<u>22.791</u>	<u>11.794</u>
Total	<u>464.492</u>	<u>308.304</u>	<u>542.665</u>	<u>352.559</u>
Circulante	365.703	246.589	409.106	290.844
Não circulante	<u>98.789</u>	<u>61.715</u>	<u>133.559</u>	<u>61.715</u>
Total	<u>464.492</u>	<u>308.304</u>	<u>542.665</u>	<u>352.559</u>

(*) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição (desenvolvimento do terreno), que não excede o seu valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida do passivo na rubrica “Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento”, e estão, em sua maior parte, atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda. Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos. Adicionalmente, foram alocados ao custo dos terrenos da controladora, as parcelas não amortizadas referente aos seguintes ágios:

01904-6 BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS 58.877.812/0001-08
14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora	
	2009	2008
Bauinea Empreendimentos e Participação Ltda.	-	52
Company Real Park Loteamentos S.A.	956	1.269
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	9.513	9.575
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	1.684	2.423
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<u>865</u>	<u>277</u>
Total	<u>13.018</u>	<u>13.596</u>

7 INVESTIMENTOS (CONTROLADORA)

	31 de dezembro de 2009						
	Nº de ações (*)/cotas detidas pela Sociedade	Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Capital social	%	Investimentos	Equivalência patrimonial
<u>Sociedade investida</u>							
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.275.000	3.158	5.685	6.500	35,0	5.685	1.105
Brooklin Company Ltda.	8.923.304	12.182	40.821	8.923	99,9	40.821	12.294
Bauinea Empreendimentos e Participações Ltda.	4.398.029	(118)	5.061	4.398	99,9	5.061	(118)
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	7.392.953	1.258	24.613	7.394	99,9	24.609	1.258
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	22.007.630	44	40.561	22.008	99,9	40.560	44
RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A.	33.879.748	(791)	56.258	33.880	99,9	56.247	(791)
SCP Helbor Infinito	-	4.948	1.848	2.120	20,0	1.848	990
Helbaaco Empreendimentos Imobiliário Ltda.	5.500.000	8.911	8.954	12.200	50,0	8.954	4.455
Company Real Park Loteamentos S.A.	8.527.961	4.940	16.361	15.984	51,0	16.361	2.520
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	1.180	2.065	50.525	23.969	100,0	50.525	2.065
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.995.753	4.497	9.466	5.874	51,0	9.466	2.294
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliário Ltda.	7.206.075	1.408	7.416	10.294	70,0	7.416	985
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliário Ltda.	70	(2.833)	(1.983)	-	70,0	(1.983)	(1.983)
Brookfield SP-2 SPE S.A.	999	(189)	(140)	64	99,9	(140)	(189)
Brookfield SP-4 SPE S.A.	999	(139)	(76)	63	99,9	(76)	(139)
Brookfield SP-5 SPE S.A.	999	(96)	(50)	46	99,9	(50)	(96)
PB Desenvolvimento Imobiliário	900	(10)	(9)	1	90,0	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>
Total em 31 de dezembro de 2009						<u>265.295</u>	<u>24.685</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Sociedade investida	31 de dezembro de 2008						
	Nº de ações (*)/cotas detidas pela Sociedade	Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Capital social	%	Investimentos	Equivalência patrimonial
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.275.000	(934)	13.083	6.500	35,0	4.579	(327)
Brooklin Company Ltda.	8.923.304	16.394	28.640	8.923	99,0	28.354	16.230
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	4.398.029	924	5.179	4.398	100,0	5.179	924
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	7.392.953	10.403	23.356	7.394	100,0	23.356	10.403
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A	22.007.630	7.802	40.516	22.008	100,0	40.516	7.802
RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A	33.879.748	6.659	57.050	33.880	100,0	57.050	6.659
SCP Helbor Infinite	-	(3.550)	5.520	7.670	20,0	2.508	694
Helbaaco Empreendimentos Imobiliário Ltda.	2.750.000	(2.136)	9.940	11.000	25,0	3.541	522
Company Real Park Loteamentos S.A	8.527.961	4.171	27.141	-	51,0	13.842	2.127
Catch Empreendimentos e Participações S.A	1.180	6.091	48.461	23.969	100,0	48.461	6.091
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.995.753	7.031	13.408	5.874	51,0	6.838	3.586
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliário Ltda.	7.206.075	(1.109)	9.186	-	70,0	3.906	(3.300)
SCP Reserva Itapety	-	(160)	2.146	1.850	20,0	493	32
Hesa 7	2.000	370	2.422	10	20,0	484	74
Total em 31 de dezembro de 2008						<u>239.107</u>	<u>51.517</u>

(*) Todas as ações são ordinárias.

8 IMOBILIZADO (CONSOLIDADO)

O ativo imobilizado é composto de edifícios, equipamentos, móveis, veículos, estandes de vendas, gastos com apartamento-modelo e de outros bens. Em 31 de dezembro de 2009, o total do ativo imobilizado é de R\$ 4.025 (31 de dezembro de 2008 - R\$434). As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos - 20%, equipamentos e outras instalações - 10%, computadores - 20% e edifícios - 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento-modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada destes itens (entre 20% e 50%).

A revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda, vem sendo efetuada em bases mensais, considerando-se os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão para término. Em 31 de dezembro de 2009, o valor de depreciação do imobilizado no resultado representava R\$ 1.542 (R\$ 4.898 em 31 de dezembro de 2008). Desse saldo, R\$ 961 são despesas com estandes de vendas e, conforme determinado pelo OCPC 01, vem sendo contabilizado na rubrica de despesas com marketing e vendas (R\$ 4.393 em 31 de dezembro de 2008) e R\$ 581 são despesas com depreciação dos outros custos do imobilizado (R\$ 505 em 31 de dezembro de 2008).

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS
9 EMPRÉSTIMOS DE TERCEIROS E PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Financiamento de construção – SFH (a)	126.562	23.259	121.814	81.668
Empréstimos de giro (b)	95.849	210.900	137.300	227.900
Debêntures (d)	<u>75.555</u>	<u>74.910</u>	<u>75.559</u>	<u>74.910</u>
Total de empréstimos com terceiros	<u>297.966</u>	<u>309.069</u>	<u>334.673</u>	<u>384.478</u>
Empréstimos com partes relacionadas (c)	<u>490.600</u>	<u>157.206</u>	<u>384.326</u>	<u>10.500</u>
Total de empréstimos	<u>788.566</u>	<u>466.275</u>	<u>718.999</u>	<u>394.978</u>
Circulante	254.643	187.284	204.886	246.230
Não circulante	<u>43.323</u>	<u>121.785</u>	<u>129.787</u>	<u>138.248</u>
Total de empréstimos com terceiros	<u>297.966</u>	<u>309.069</u>	<u>334.673</u>	<u>384.478</u>
Circulante	416.616	157.206	307.980	10.500
Não circulante	<u>73.984</u>	<u>-</u>	<u>76.346</u>	<u>-</u>
Total de empréstimos com partes relacionadas	<u>490.600</u>	<u>157.206</u>	<u>384.326</u>	<u>10.500</u>
Total de empréstimos	<u>788.566</u>	<u>466.275</u>	<u>718.999</u>	<u>394.978</u>

(a) Os financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH referem-se às liberações para projetos imobiliários garantidos pelos imóveis em construção, com juros variando de 9% a 12% ao ano, com vencimento das parcelas até 2014.

(b) Os empréstimos de capital de giro, em sua maioria, são atualizados com juros que variam de 4,2% a 7,2% ao ano + 100% CDI, ou a um reajuste percentual sobre o CDI que variam entre 108% a 137,5%.

(c) Os valores com partes relacionadas estão compostos na nota explicativa nº 17.

(d) Refere-se a Terceira Emissão Pública de Debêntures, na totalidade de 7.500 debêntures simples, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R\$10, perfazendo um total de R\$75.000, captado em 18 de julho de 2007. As referidas debêntures terão prazo de vencimento de 60 meses a contar da data de emissão, com vencimento final em 1º de junho de 2012.

No procedimento de “bookbuilding” foi definido que as debêntures terão rendimento com taxa de juros a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI (taxa DI) de um dia.

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Durante o período compreendido entre a data de emissão e 1 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.

A composição dos vencimentos em 31 de dezembro de 2009 tem os seguintes cronogramas:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2010	178.936	204.886
2011	63.916	69.010
2012	40.234	45.326
2013	12.735	13.305
Após 2013	<u>2.145</u>	<u>2.145</u>
Total	<u>297.966</u>	<u>334.673</u>

Os contratos de empréstimos possuem diversas cláusulas de vencimento antecipado, mas não existem cláusulas em que índices financeiros devem ser observados. Em 31 de dezembro de 2009 não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado desses empréstimos.

<u>Instituição Financeira</u>	<u>Garantia</u>	<u>Saldo</u>
Banco do Brasil	Alienação Fiduciária de Imóveis e aval BISA	33.256
Banco Caixa	Alienação Fiduciária de Imóveis e aval BISA	10.721
Banco Bradesco	Alienação Fiduciária de Imóveis e aval BISA	77.590
Banco Fibra	Alienação Fiduciária de Imóveis e aval BISA	9.524
Banco ABC Brasil	Alienação Fiduciária de Imóveis e aval BISA	37.203
Banco Itaú	Alienação Fiduciária de Imóveis e aval BISA	34.908
Banco Safra	Aval da BISA	3.823
Banco Votorantim	Hipoteca de imóvel	33.497
Banco Santander	Alienação Fiduciária de Imóveis e aval BISA	<u>57.444</u>
Total controladora		<u>297.966</u>
Banco Santander	Hipoteca de imóvel e garantia de recebíveis	<u>24.362</u>
Banco HSBC	Hipoteca de imóvel e garantia de recebíveis	2.680
Diversos		<u>9.665</u>
Total consolidado		<u>334.673</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS
10 ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Adiantamentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

O saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Recebimentos antecipados de clientes	924	-	513	3.213
Obrigações por permutas (a)	<u>71.848</u>	<u>57.265</u>	<u>102.026</u>	<u>58.557</u>
Total	<u>72.772</u>	<u>57.265</u>	<u>102.539</u>	<u>61.770</u>
Circulante	21.798	21.415	27.444	23.958
Não circulante	<u>50.974</u>	<u>35.850</u>	<u>75.095</u>	<u>37.812</u>
Total	<u>72.772</u>	<u>57.265</u>	<u>102.539</u>	<u>61.770</u>

(a) As obrigações por permutas da Sociedade e de suas controladas são compostas de seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Faria Lima	23.555	23.555	23.555	23.555
Estudo Oasis (Raposos)	10.442	10.442	10.442	10.442
Hotel Cadoro	26.700	-	26.700	-
Living Club	9.492	5.398	9.492	5.398
The Triumph	-	3.157	-	3.157
Votorantim	-	12.500	-	12.500
Conselheiro Brotero	-	-	21.620	-
Diversos	<u>1.659</u>	<u>2.213</u>	<u>10.217</u>	<u>3.505</u>
Total de obrigações com permutas	<u>71.848</u>	<u>57.265</u>	<u>102.026</u>	<u>58.557</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS
11 CONTAS A PAGAR - AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA DESENVOLVIMENTO

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Giroflex	18.157	19.069	18.157	19.069
Guaianazes	2.530	2.530	2.530	2.530
Porto Belo	1.180	4.875	1.180	4.875
Cajamar	32.496	948	32.496	948
Faria Lima	-	5.875	-	5.875
Sepetiba – Fase I	-	7.154	-	7.154
Sepetiba – Fase II	-	2.275	-	2.275
Sepetiba – Fase III	-	6.439	-	6.439
Votorantim	-	7.648	-	7.648
Viva Alegria Sonho	-	3.100	-	3.100
The Pentouses Tamboré	13.698	6.427	13.698	6.427
Hotel Cadoro	8.299	-	8.299	-
Doce Vida	4.243	-	4.243	-
Xingu	5.010	-	5.010	-
Terrara	13.530	-	13.530	-
Diversos	<u>259</u>	<u>161</u>	<u>3.899</u>	<u>4.991</u>
Total	<u>99.402</u>	<u>66.501</u>	<u>103.042</u>	<u>71.331</u>
Circulante	40.208	31.782	42.772	34.550
Não circulante	<u>59.194</u>	<u>34.719</u>	<u>60.270</u>	<u>36.781</u>
Total	<u>99.402</u>	<u>66.501</u>	<u>103.042</u>	<u>71.331</u>

Contas a pagar por aquisição de imóveis são, em sua maioria, atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda. Os próprios terrenos são parte da garantia.

Em conformidade com o CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do passivo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes de curto prazo, sobre os quais não incidem juros, são ajustados a valor presente. O efeito dos ajustes a valor presente no passivo, em 31 de dezembro de 2009 é de R\$ 4.600 (R\$ 7.097 em 31 de dezembro de 2008).

12 OUTROS PASSIVOS

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Salários e encargos sociais	5.922	6.645	5.994	6.754
Provisão para contingências (a)	2.308	2.145	2.308	2.145
Depósitos judiciais (b)	(290)	-	(290)	-
Participantes em empreendimentos	-	514	-	514
Outras contas a pagar	<u>15.662</u>	<u>13.291</u>	<u>27.049</u>	<u>9.799</u>
Total	<u>23.602</u>	<u>22.595</u>	<u>35.061</u>	<u>19.212</u>
Circulante	21.294	20.450	32.753	17.067
Não circulante	<u>2.308</u>	<u>2.145</u>	<u>2.308</u>	<u>2.145</u>
Total	<u>23.602</u>	<u>22.595</u>	<u>35.061</u>	<u>19.212</u>

(a) Provisão para contingências

De acordo com a deliberação CVM nº 489, de 03 de outubro de 2005, a Sociedade e suas controladas constituíram provisões para contingências levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como de perdas prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais e provisões integrais relacionadas as obrigações legais cuja Sociedade e suas controladas estão questionando a sua legalidade.

A movimentação relacionada as provisões para contingências e obrigações legais no consolidado durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 são os seguintes:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2008	2.145
Adições	163
Baixas	<u>-</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2009	<u>2.308</u>

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A composição das perdas prováveis e possíveis relativas a ações de natureza tributária, cível e trabalhista em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, são os seguintes:

	Consolidado			
	2009		2008	
	<u>Prováveis</u>	<u>Possíveis</u>	<u>Prováveis</u>	<u>Possíveis</u>
Cível	80	732	-	220
Tributária (*)	1.465	-	1.327	-
Trabalhista	<u>763</u>	<u>9.649</u>	<u>818</u>	<u>4.867</u>
Total	<u>2.308</u>	<u>10.381</u>	<u>2.145</u>	<u>5.087</u>

Processos Tributários

A Sociedade questiona judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à COFINS, especificamente o afastamento dos artigos 2º e 3º da Lei 9.718/98 com a conseqüente manutenção da sistemática incluída pela Lei Complementar Nº 70/91. Em razão da interposição de Recurso Extraordinário por parte da União, o processo nº 1999.61.00.09728-4 foi remetido para julgamento no STF e a probabilidade de perda é remota, segundo os assessores jurídicos. Por se tratar de uma obrigação legal esse saldo encontra-se provisionado no contas a pagar.

Processos Trabalhistas

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

Processos Cíveis

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

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (b) Referem-se a depósitos judiciais vinculados aos processos judiciais em andamento, e que foram reclassificados para o passivo para fins de divulgação, conforme Deliberação CVM nº 489/05.

13 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social são registrados contabilmente com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 permite que a Sociedade e suas controladas difiram o pagamento do imposto de renda e da contribuição social para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas. Como reflexo desse procedimento fiscal adotado, é contabilizado um passivo diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações contábeis, de acordo com a Resolução CFC nº 963/03, e o devido, de acordo com o regime de caixa.

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
IR e CS sobre Diferenças temporárias - passivo	<u>12.178</u>	<u>7.146</u>	<u>17.051</u>	<u>11.525</u>
Total	<u>12.178</u>	<u>7.146</u>	<u>17.051</u>	<u>11.525</u>
Circulante	69	41	4.510	66
Não-circulante	<u>12.109</u>	<u>7.105</u>	<u>12.541</u>	<u>11.459</u>
Total	<u>12.178</u>	<u>7.146</u>	<u>17.051</u>	<u>11.525</u>

A reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado está apresentada a seguir:

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	20.123	20.221
Alíquota vigente (IRPJ e CSLL)	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesas de IRPJ e CSLL	(6.842)	(6.875)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:		
Equivalência patrimonial	8.393	17.516
Parcela do lucro tributada por critério que não o lucro real	(7.222)	(5.630)
Resultado do imposto de renda e da contribuição social:	<u>(5.671)</u>	<u>(5.011)</u>
Correntes	(2.143)	(2.621)
Diferidos	(3.528)	(2.390)
	Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	23.493	24.849
Alíquota vigente (IRPJ e CSLL)	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesas de IRPJ e CSLL	(7.988)	(8.449)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre diferenças permanentes-		
Parcela do lucro tributada por critério que não o lucro real	(1.053)	(1.190)
Resultado do imposto de renda e da contribuição social:	<u>(9.041)</u>	<u>(9.639)</u>
Correntes	(6.006)	(8.332)
Diferidos	(3.035)	(1.307)

14 PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
14.1 Capital autorizado

Em 29 de setembro de 2009, a Sociedade aprovou em sua Assembléia Geral Extraordinária a alteração de seu Estatuto Social, autorizando o Conselho de Administração a aumentar seu capital social, até atingir o total de 550.000.000 (quinhentos e cinquenta milhões) de ações.

14.2 Capital subscrito

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

O capital social da Sociedade em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 é de R\$ 249.000 dividido em 72.006.060 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.3 Prejuízos acumulados

A Sociedade possuía em 31 de dezembro de 2008 um saldo de R\$ 30.288 referente a prejuízos acumulados. No exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foi auferido um lucro líquido de R\$ 14.452, ao qual foi integralmente utilizado para amortizar o saldo de prejuízos acumulados.

14.4 Dividendos propostos

O Estatuto Social estabelece que do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. Estabelece, ainda, a obrigatória aplicação de 5% (cinco por cento) do lucro líquido na constituição da Reserva Legal, que não excederá a 20% do capital social. Após esta aplicação, os acionistas terão o direito de receber, como dividendo obrigatório, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

15 RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	<u>Controladora</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Despesas financeiras (a)	(61.163)	(18.435)
Receitas financeiras (b)	<u>4.977</u>	<u>6.350</u>
Total	<u>(56.186)</u>	<u>(12.085)</u>
	<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Despesas financeiras (a)	(68.218)	(24.692)
Receitas financeiras (b)	<u>6.877</u>	<u>14.337</u>
Total	<u>(61.341)</u>	<u>(10.355)</u>

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

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

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS
16 DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Despesas com pessoal (a)	(12.208)	(15.526)	(12.475)	(15.526)
Participação nos lucros, honorários e gratificações (a)	(11.061)	(1.819)	(11.061)	(1.819)
Assessoria e consultoria	(3.016)	(1.360)	(3.510)	(1.470)
Aluguel	(3.558)	(1.206)	(3.566)	(1.206)
Luz, água e telefone	(725)	(881)	(726)	(888)
Viagens e Representações	(161)	(95)	(166)	(95)
Diversos	<u>(6.859)</u>	<u>(9.303)</u>	<u>(8.453)</u>	<u>(11.239)</u>
Total	(37.588)	(30.190)	(39.957)	(32.243)

(a) Valores referentes às despesas com funcionários e administradores.

17 TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o andamento normal dos negócios, a Sociedade e suas controladas efetuaram transações com partes relacionadas, conforme descritas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valores a receber - ativo				
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	69	-	7	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.805	2.680	2.473	1.742
Brooklin Company Ltda.	15.181	10.324	2	103
Company Real Park Loteamentos S.A.	25.715	27.903	12.600	11.368
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	16.196	7.549	7.936	3.699
WGELZ Administração e Participações S.A. - antiga Company Administração e Participações Ltda. (a)	617	3.051	617	3.051
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.631	2.384	1.689	715
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.701	1.235	810	370
Brookfield Incorporações S.A.	39.588	32.255	39.588	32.255
Bauinea Empreendimentos e Participações Ltda.	<u>210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>109.713</u>	<u>87.381</u>	<u>65.722</u>	<u>53.303</u>

(a) Em 28 de maio de 2007, a Sociedade efetuou a venda de um imóvel no Edifício Palais Royale, localizado na Rua Fernandes de Abreu, 130, Itaim, ao seu ex-acionista

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

WGELZ Administração e Participações S.A. (antiga denominação da Company Administração e Participações Ltda.), tendo prazo de vencimento até março de 2010.

Os valores a pagar representam mútuos, não possuem vencimento determinados e não estão sujeitos a encargos financeiros, com exceção feita à operação com Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A, que determina atualização monetária com base no IGP-M mais taxa de juros entre 12% a 14% a.a.. Os saldos das transações estão assim representados:

<u>Valores a pagar - passivo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bauinea Empreendimento e Participações Ltda.	-	2.987	-	-
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	19.084	20.154	-	-
RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A.	34.194	67.979	-	-
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	30.198	29.639	-	-
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	25.163	25.947	-	-
Brookfield Rio de Janeiro Emp. Imobiliários S.A.	<u>381.961</u>	<u>10.500</u>	<u>384.326</u>	<u>10.500</u>
Total	<u>490.600</u>	<u>157.206</u>	<u>384.326</u>	<u>10.500</u>

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como despesas financeiras, estão demonstradas como segue:

	<u>Controladora</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC (a)	<u>3.570</u>	=
Total	<u>3.570</u>	=

- (a) O saldo de adiantamento para futuro aumento de capital foi feito com as subsidiárias Helbor, 2SSP, 4SSP e 5SSP, nos montantes de R\$ 600, R\$ 2.085, R\$ 755 e R\$ 130 respectivamente. Em 31 de dezembro de 2008 não houve adiantamentos para futuro aumento de capital.

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstradas como segue:

<u>Empréstimos</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
--------------------	---------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	<u>17.876</u>	=	<u>17.963</u>	=
Total	<u>17.876</u>	=	<u>17.963</u>	=

18 OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

Referem-se preponderantemente a despesas com provisão para devedores duvidosos e provisão para contingências.

19 ADMINISTRAÇÃO DE RISCO E INSTRUMENTOS FINANCEIROS**a) Risco de mercado**

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

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

A Sociedade e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

b) Risco de crédito

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em investimentos de curto prazo e em suas contas a receber. A Sociedade e suas controladas tentam minimizar esses riscos investindo em títulos de curto prazo em instituições financeiras altamente classificadas conforme entendimento e avaliação da Administração. O risco de perdas das contas a receber são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

c) Risco de taxa de juros

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros em sua dívida de curto e longo prazos. A Sociedade e suas controladas tentam minimizar

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

d) Instrumentos financeiros

Os valores de realização e valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e segurança.

Os saldos contábeis dos instrumentos financeiros incluídos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 estão apresentados a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Aplicações financeiras	16.613	1.578	20.440	6.360
Contas a receber	409.798	230.523	608.586	409.292
Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento	99.402	66.501	103.042	71.331
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	788.566	466.275	718.999	394.978

O valor justo dos instrumentos financeiros foi determinado com base nas seguintes principais premissas:

- Aplicações Financeiras: as aplicações financeiras são instrumentos pós-fixados e portanto os saldos contábeis já refletem o valor justo dos instrumentos.
- Contas a Receber:
 - Contas a Receber de Unidades em Construção: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a receber de unidades em construção e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos.
 - Contas a Receber de Unidades Concluídas: o valor justo das contas a receber de unidades concluídas foi determinado com

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

base nos critérios utilizados na operação de venda de recebíveis feita em setembro de 2009, na qual um conjunto de recebíveis selecionado foi descontado a uma taxa de 9,15% a.a. O valor contábil das contas a receber de unidades concluídas, em 31 de dezembro de 2009, era de R\$ 157.082 e o valor justo de R\$ 159.395.

- Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de imóveis para desenvolvimento e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos.
- Contas a pagar - aquisições de investimentos: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de investimentos e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos.
- Empréstimos com terceiros e partes relacionadas: os contratos de empréstimos com terceiros e partes relacionadas possuem cláusulas que proíbem a cessão de tais instrumentos a terceiros, e sendo assim, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos.

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a Sociedade e controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período. Uma vez que a Sociedade e suas controladas não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos.

A Sociedade possui empréstimos atrelados aos seguintes índices: TR, IPCA e Selic, enquanto que todas as aplicações financeiras da Sociedade estão indexadas à taxa CDI.

Segue abaixo quadro de análise de sensibilidade descrevendo os diferentes impactos na despesa financeira e receita financeira futura oriundas dos instrumentos financeiros da Sociedade e controladas, caso os índices se comportem de três diferentes formas. O Cenário I (provável) é a estimativa das despesas e receitas oriundas dos instrumentos financeiros, durante o exercício de 2009, caso os índices

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

acima se comportem de acordo com a projeção Focus divulgada pelo Banco Central. Os outros dois cenários (II e III) estão sendo apresentados de acordo com a Instrução 475/08, correspondendo a uma variação dos índices de 25% e 50% respectivamente.

	Cenário I (provável)	Cenário II (possível)	Cenário III (remoto)
Receita de contas a receber	36.018	41.192	46.318
Despesa financeira decorrentes de empréstimos com terceiros e partes relacionadas	40.115	43.642	47.116
Despesa financeira decorrente da aquisição de imóveis para desenvolvimento e de investimentos	2.372	2.845	3.314
Selic Média	10,75%	13,44%	16,13%
IGP-M	4,35%	5,44%	6,53%
TR	<u>1,50%</u>	<u>1,88%</u>	<u>2,25%</u>

Em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Sociedade e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos.

20 SEGUROS

As principais coberturas de seguros da Sociedade e suas controladas em 31 de dezembro de 2009, são:

Modalidade	Abrangência	Importância segurada
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	6.956
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	<u>853.337</u>
Total		<u>860.293</u>

21 NOVOS PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Com o advento da Lei n 11.638/07, que atualizou a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade ("International Financial

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Reporting Standards - IFRS”), novas normas e pronunciamentos técnicos contábeis estão sendo emitidos em consonância com os padrões internacionais de contabilidade pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Durante o ano de 2009, foram emitidos diversos novos pronunciamentos técnicos (CPCs), interpretações técnicas (ICPCs) e orientações técnicas (OCPCs) pelo CPC, aprovados por Deliberações da CVM, para aplicação mandatória a partir de 2010 e para as demonstrações financeiras de 2009 a serem divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras de 2010 para fins de comparação. Os CPCs, ICPCs e OCPCs que poderão ser aplicáveis à Sociedade e suas controladas, considerando-se suas operações, são:

- CPC15 – Combinação de Negócios, aprovado pela Deliberação CVM nº 580/09 de 31 de julho de 2009;
- CPC16 - Estoques, aprovado pela Deliberação CVM nº 575/09 de 05 de junho de 2009;
- CPC17 – Contratos de Construção, aprovado pela Deliberação CVM nº 576/09 de 05 de junho de 2009;
- CPC18 – Investimento em Coligada e em Controlada, aprovado pela Deliberação CVM nº 605/09 de 16 de novembro de 2009;
- CPC19 – Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto (Joint Venture), aprovado pela Deliberação CVM nº 606/09 de 16 de novembro de 2009;
- CPC20 - Custos de Empréstimos, aprovado pela Deliberação CVM nº 577/09 de 05 de junho de 2009;
- CPC21 - Demonstração Intermediária, aprovado pela Deliberação CVM nº 581/09 de 31 de julho de 2009;
- CPC22 - Informação por Segmento, aprovado pela Deliberação CVM nº 582/09 de 31 de julho de 2009;
- CPC23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro, aprovado pela Deliberação CVM nº 592/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC24 - Evento Subsequente, aprovado pela Deliberação CVM nº 593/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, aprovado pela Deliberação CVM nº 594/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, aprovado pela Deliberação CVM nº 595/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC27 - Ativo Imobilizado, aprovado pela Deliberação CVM nº 583/09 de 31 de julho de 2009;

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- CPC30 - Receitas, aprovado pela Deliberação CVM nº 597/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC32 - Tributos sobre o Lucro, aprovado pela Deliberação CVM nº 599/09 de 15 de setembro de 2009;
- CPC33 - Benefícios a Empregados, aprovado pela Deliberação CVM nº 600/09 de 07 de outubro de 2009;
- CPC 36 – Demonstrações Consolidadas, aprovado pela Deliberação CVM nº 608/09 de 26 de novembro de 2009;
- CPC38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, aprovado pela Deliberação CVM nº 604/09 de 19 de novembro de 2009;
- CPC39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação, aprovado pela Deliberação CVM nº 604/09 de 19 de novembro de 2009;
- CPC40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, aprovado pela Deliberação CVM nº 604/09 de 19 de novembro de 2009;
- CPC43 - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a CPC 40, aprovado pela Deliberação CVM nº 610/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário, aprovado pela Deliberação CVM nº 612/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC04 - Alcance do Pronunciamento Técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 614/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC05 - Pronunciamento Técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações – Transações de Ações do Grupo e em Tesouraria, aprovado pela Deliberação CVM nº 615/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC08 - Contabilização da Proposta de Pagamento de Dividendo, aprovado pela Deliberação CVM nº 601/09 de 07 de outubro de 2009;
- ICPC09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Contábeis Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, aprovado pela Deliberação CVM nº 618/09 de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC10 - Esclarecimentos sobre os Pronunciamentos Técnicos CPC 27 - Ativo Imobilizado e CPC 28 - Propriedade para Investimento, aprovado pela Deliberação CVM nº 619/09 de 22 de dezembro de 2009;

A Administração da Sociedade e de suas controladas está atualmente analisando os impactos das alterações introduzidas por esses novos pronunciamentos, interpretações e orientações, em suas demonstrações financeiras a partir de 1º de janeiro de 2010

22 AUTORIZAÇÃO PARA CONCLUSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01904-6	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPR. IMOBILIÁRIOS	58.877.812/0001-08

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	6
04	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	7
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 A 31/12/2009	8
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	9
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	10
06	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	11
07	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	12
07	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	13
08	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	15
09	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	16
10	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2009 A 31/12/2009	17
10	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	18
10	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	19
11	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO	20
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	21
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	22
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	25/59

Demonstrações Financeiras da Brookfield SP referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2010
e Relatório dos Auditores Independentes sobre
as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Conselheiros, Diretores e Acionistas da
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Sociedade”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as Demonstrações Financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos Auditores Independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as Demonstrações Financeiras Preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as Demonstrações Financeiras Consolidadas Preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), Aplicáveis a Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, como Aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas, preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.6.1.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8

Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC 1RJ 081.401/O-5 “S” SP

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E EM 01 DE JANEIRO DE 2009

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
		31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
ATIVOS CIRCULANTES							
Caixa e equivalentes de caixa	5	14.409	23.040	4.665	35.672	39.230	11.804
Aplicações Financeiras	6	41.000	-	-	67.381	-	-
Outros ativos financeiros	6 e 25	168.922	110.983	2.427	142.087	84.855	5.347
Contas a receber de clientes	7	441.835	123.866	162.690	607.020	255.666	242.600
Estoques de imóveis a comercializar	8	383.591	365.703	246.589	454.794	409.106	290.844
Tributos a compensar	22.2	2.507	1.177	2.897	2.900	1.519	3.079
Outros ativos	9	<u>6.722</u>	<u>1.434</u>	<u>-</u>	<u>7.665</u>	<u>1.434</u>	<u>-</u>
Total dos ativos circulantes		1.058.986	626.203	419.268	1.317.519	791.810	553.674
ATIVOS NÃO CIRCULANTES							
Contas a receber de clientes	7	388.898	285.932	67.833	553.713	352.920	166.692
Outros ativos financeiros	6 e 25	80.147	1.770	88.821	67.163	1.770	54.743
Estoques de imóveis a comercializar	8	252.744	98.789	61.715	260.206	133.559	61.715
Tributos correntes e a compensar	22.2	2.052	2.227	-	2.052	2.227	-
Investimentos	10	378.888	268.865	239.107	4.246	-	-
Imobilizado	11	12.726	3.777	415	14.925	4.025	434
Intangível		<u>610</u>	<u>250</u>	<u>-</u>	<u>610</u>	<u>250</u>	<u>-</u>
Total dos ativos não circulantes		1.116.065	661.610	457.891	902.915	494.751	283.584
TOTAL DOS ATIVOS		<u>2.175.051</u>	<u>1.287.813</u>	<u>877.159</u>	<u>2.220.434</u>	<u>1.286.561</u>	<u>837.258</u>
PASSIVOS CIRCULANTES							
Empréstimos e financiamentos	12	175.317	254.643	187.284	231.849	204.886	246.230
Empréstimos com partes relacionadas	12 e 25	272.770	416.616	157.206	49.939	307.980	10.500
Contas a pagar a fornecedores e outras	13	96.577	79.519	52.169	103.524	88.853	51.959
Adiantamentos de clientes	14	32.822	21.798	21.415	34.374	27.444	23.958
Outros passivos financeiros	15	65.346	9.223	8.283	68.400	16.055	6.188
Provisões	16	1.260	-	-	2.530	-	-
Tributos correntes a pagar	22.2	<u>2.470</u>	<u>5.409</u>	<u>11.590</u>	<u>4.576</u>	<u>10.573</u>	<u>17.769</u>
Total dos passivos circulantes		646.562	787.208	437.947	495.194	655.791	356.604
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES							
Empréstimos e financiamentos	12	100.160	43.323	121.785	110.645	129.787	138.248
Empréstimos com partes relacionadas	12 e 25	918.891	73.984	-	1.053.321	76.346	-
Contas a pagar a fornecedores e outras	13	110.431	71.139	41.198	116.922	74.747	57.317
Adiantamentos de clientes	14	45.540	50.974	35.850	64.827	75.095	37.812
Outros passivos financeiros	15	44.737	6.149	5.522	47.796	10.704	4.125
Tributos diferidos	22.2	17.214	19.564	14.000	39.945	28.619	22.295
Provisões	16	<u>4.278</u>	<u>2.308</u>	<u>2.145</u>	<u>4.544</u>	<u>2.308</u>	<u>2.145</u>
Total dos passivos não circulantes		1.241.251	267.441	220.500	1.438.004	397.606	261.942
TOTAL DOS PASSIVOS		<u>1.887.813</u>	<u>1.054.649</u>	<u>658.447</u>	<u>1.933.196</u>	<u>1.053.397</u>	<u>618.546</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social	17	249.000	249.000	249.000	249.000	249.000	249.000
Reservas de lucros	18	38.238	-	-	38.238	-	-
Lucros (prezúfos) Acumulados		-	<u>(15.836)</u>	<u>(30.288)</u>	-	<u>(15.836)</u>	<u>(30.288)</u>
Total do patrimônio líquido		287.238	233.164	218.712	287.238	233.164	218.712
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PASSIVOS		<u>2.175.051</u>	<u>1.287.813</u>	<u>877.159</u>	<u>2.220.434</u>	<u>1.286.561</u>	<u>837.258</u>

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota Explicativa	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
		31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	19	683.414	353.261	911.302	457.879
CUSTOS OPERACIONAIS					
Custo de incorporações e vendas imobiliárias		(451.232)	(228.827)	(556.739)	(293.178)
Outros custos		(20.851)	(11.071)	(20.851)	(11.071)
LUCRO BRUTO		<u>211.331</u>	<u>113.363</u>	<u>333.712</u>	<u>153.630</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas de vendas		(34.610)	(15.798)	(43.856)	(23.948)
Despesas gerais e administrativas	20	(21.579)	(37.588)	(19.382)	(39.957)
Outras despesas		(3.063)	(7.772)	(4.611)	(4.310)
Depreciações e amortizações	8 e 11	(4.886)	(581)	(4.888)	(581)
Resultado de equivalência patrimonial	10	103.724	24.685	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>250.917</u>	<u>76.309</u>	<u>260.974</u>	<u>84.834</u>
Resultado Financeiro Líquido	21	<u>(178.643)</u>	<u>(56.186)</u>	<u>(181.013)</u>	<u>(61.341)</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		72.273	20.123	79.961	23.493
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	22.1	(4.872)	(2.143)	(9.652)	(6.006)
Diferidos	22.1	<u>(1.416)</u>	<u>(3.528)</u>	<u>(4.324)</u>	<u>(3.035)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		65.985	14.452	65.985	14.452
Lucro líquido do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores da Sociedade		65.985	14.452	65.985	14.452
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO POR AÇÃO		0,92	0,20	0,92	0,20

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto dividendos por ação)

	Capital social		Reservas		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
	Nota Explic	Capital social	Reservas de lucros			
			Legal	Para investimento e capital de giro		
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2009		249.000	-	-	(30.288)	218.712
Lucro líquido do exercício		-	-	-	14.452	14.452
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009		249.000	-	-	(15.836)	233.164
Lucro líquido do exercício		-	-	-	65.985	65.985
Destinações do lucro líquido do exercício propostas:						
Reserva legal		-	2.507	-	(2.507)	-
Reserva para investimento e capital de giro		-	-	35.731	(35.731)	-
Dividendos propostos (R\$ 0,17 por ação)		-	-	-	(11.911)	(11.911)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010		249.000	2.507	35.731	-	287.238

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS
**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS
 FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

	Nota Explicativa	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
		2010	2009	2010	2009
FLUXOS DE CAIXA DE ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício	18.3	65.985	14.452	65.985	14.452
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Despesa de imposto de renda e contribuição social reconhecida no resultado do exercício	22.1	6.288	5.671	13.976	9.041
Resultado de equivalência patrimonial	10	(103.724)	(24.685)	-	-
Despesas de empréstimos e financiamentos e empréstimos de partes relacionadas		120.953	56.146	96.766	68.445
Provisão (reversão) para crédito de liquidação duvidosa	7	52	3.853	(1.089)	8.004
Depreciações e amortizações	8 e 11	4.886	581	4.888	581
Variação no capital circulante:					
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras	7	(377.587)	(167.654)	(484.326)	(166.529)
(Aumento) Redução de estoques de imóveis a comercializar	8	(210.712)	(156.189)	(211.204)	(190.105)
Redução (Aumento) de outros ativos	9	(60.579)	(25.238)	(77.310)	(28.927)
Redução (Aumento) de contas a pagar a fornecedores e outras	13	27.572	25.435	10.735	12.544
(Redução) Aumento de outros passivos	15	115.736	33.953	93.716	62.174
Juros Pagos		(62.387)	(32.201)	(63.681)	(45.308)
Imposto de Renda e contribuição social pagos		(3.731)	(4.514)	(5.773)	(11.832)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(477.248)</u>	<u>(270.390)</u>	<u>(557.317)</u>	<u>(267.460)</u>
FLUXOS DE CAIXA DE ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Pagamento para aquisição de ativos financeiros	6	(41.000)	-	(67.381)	-
Adiantamentos a partes relacionadas	6	(82.505)	(3.570)	(4.246)	-
Pagamentos na aquisição de imobilizado	11	(13.254)	(3.943)	(15.207)	(4.172)
Pagamentos relacionados a ativos intangíveis		(360)	(250)	(360)	(250)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(137.119)</u>	<u>(7.763)</u>	<u>(87.194)</u>	<u>(4.422)</u>
FLUXOS DE CAIXA DE ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Valores recebidos de empréstimos		816.993	551.991	871.999	639.201
Amortização de empréstimos		(211.257)	(253.644)	(231.046)	(338.074)
Dividendos pagos aos acionistas da Sociedade		-	(1.819)	-	(1.819)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>605.736</u>	<u>296.528</u>	<u>640.953</u>	<u>299.308</u>
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa		(8.631)	18.375	(3.558)	27.426
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		23.040	4.665	39.230	11.804
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		14.409	23.040	35.672	39.230

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS
**DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS
 FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009**
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora (BRGAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
RECEITAS				
Receita de incorporações e vendas imobiliárias	693.441	364.080	929.971	475.425
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(52)	(3.853)	1.089	(8.004)
	<u>693.389</u>	<u>360.227</u>	<u>931.060</u>	<u>467.421</u>
Insumos adquiridos de terceiros (Inclui os valores dos impostos - IPI, PIS e COFINS)				
Custos de incorporações e vendas imobiliárias	(506.693)	(255.695)	(655.382)	(328.197)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(20.953)	(27.776)	8.021	(6.794)
	<u>(527.646)</u>	<u>(283.471)</u>	<u>(647.360)</u>	<u>(334.991)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	165.743	76.756	283.700	132.430
DEPRECIÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	(4.886)	(581)	(4.888)	(581)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	160.857	76.175	278.812	131.849
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	103.724	24.685	-	-
Receitas financeiras	4.012	4.977	5.596	6.877
Outras receitas	6.106	-	6.826	-
	<u>113.842</u>	<u>29.662</u>	<u>12.422</u>	<u>6.877</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	274.699	105.837	291.234	138.726
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Remuneração direta	7.769	17.464	4.214	25.913
Benefícios	3.280	11.941	(275)	20.390
FGTS	2.848	3.973	2.848	3.973
	1.641	1.550	1.641	1.550
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	16.315	10.417	32.645	26.586
Municipais	14.482	10.417	30.812	25.331
	1.833	-	1.833	1.255
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	184.630	63.504	188.390	71.775
Aluguéis	182.655	61.163	186.414	68.219
	1.975	2.341	1.976	3.556
Remuneração de capitais próprios				
Dividendos e juros sobre o capital próprio	65.985	14.452	65.985	14.452
Lucros retidos	11.911	-	11.911	-
	54.074	14.452	54.074	14.452
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	274.699	105.837	291.234	138.726

As notas explicativas são parte integrante dessas demonstrações financeiras.

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, salvo se indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A (nova denominação da Company S.A.) (“Sociedade”) com sede na Av. das Nações Unidas, 14.171 - torre B - 14º andar – VC Gertrudes – São Paulo, foi constituída em maio de 1982 e esta registrada na bolsa de valores de São Paulo (“BOVESPA”), e tem como acionista controladora a Brookfield Incorporações S.A. (BISA).

O objeto social da Sociedade e suas controladas é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
- c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente;
- f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

Os empreendimentos com incorporação imobiliária da Sociedade com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específica - SPEs.

Em 22 de outubro de 2008, foi aprovado pelos acionistas da Sociedade em Assembléias Gerais Extraordinárias, os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária da Sociedade e da BISA em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Sociedade pela Brascan SPE SP-3 S.A. (“SPE SP-3 S.A.”), subsidiária da BISA, seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3 S.A., e, complementada (ii) pela incorporação da SPE SP-3 S.A pela BISA, permitindo, assim, a unificação da base acionária da Sociedade à base acionária da BISA, nos termos dos Fatos Relevantes conjuntos da Sociedade e da BISA divulgados em 10 e 12 de setembro de 2008.

Em razão desta reorganização, foi pago pela BISA aos ex-acionistas da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., o valor total de R\$200.000, em moeda corrente nacional, correspondente à soma do pagamento: (a) de R\$100.000, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em Assembléia Geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R\$100.000 referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Sociedade, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da Incorporação de Ações e, portanto, da Reorganização Societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Sociedade receberam 76.978.000 novas ações da BISA ou 1,0690 ação da BISA para cada uma (1) ação da Sociedade.

Na rubrica “Provisões referentes à aquisição de investimentos”, no consolidado, encontra-se provisionado o valor referente a compra da empresa Catch Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R\$ 6.779 (R\$ 13.387 em 31 de Dezembro de 2009).

Em 31 de maio de 2010 a Sociedade concluiu o processo de escolha das ofertas para a venda das unidades correspondentes a toda sua participação de 20% no projeto “triple A” Faria Lima, perfazendo o total de 34.020 metros quadrados de área privativa. A proposta aceita pela Sociedade foi a apresentada pela Maragogipe Investimentos e Participações Ltda. (“Maragogipe”), empresa do Grupo Victor Malzoni e de um veículo não financeiro do grupo BTG Pactual.

O preço de venda total foi de R\$ 600.640, equivalente a aproximadamente R\$ 17,7 por metro quadrado de área privativa. A forma de pagamento foi estruturada de forma que a Sociedade receba o valor equivalente a 80% do preço de venda até a emissão do “Habite-se” para o empreendimento, sendo:

1 - 5% de sinal no valor de R\$ 30.000, valor este já recebido;

2 - 35% na assinatura do contrato definitivo de venda da participação no empreendimento, valor este já recebido;

3 - 40% durante o período de construção do empreendimento.

Os 20% restantes do preço de venda deverão ser pagos à Sociedade após a obtenção do “Habite-se” para o empreendimento.

A construção do empreendimento está estimada para ser concluída em outubro de 2011.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade compreendem as demonstrações financeiras, controladora e consolidado, e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”). Adicionalmente, as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em empreendimentos controlados em conjunto e em coligadas, quando aplicável, pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Desta forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidados atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Sociedade optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

2.2. Base de elaboração

2.2.1. Demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras consolidadas são as primeiras elaboradas de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Sociedade adotou as mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil introduzidas pelos pronunciamentos técnicos CPC 15 a 40. Os efeitos da adoção dos IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC e dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC estão apresentados na nota explicativa nº 4.

2.2.2. Reapresentação das Informações Trimestrais

Conforme requerido pelo Art.2º, da Deliberação CVM nº 656/2011, as companhias abertas que, até a data da apresentação das demonstrações financeiras do exercício social iniciado a partir de primeiro de janeiro de 2010, não tiverem reapresentado as suas ITR's de 2010, deverão incluir nessas demonstrações anuais uma nota explicativa evidenciando, para cada trimestre de 2010 e de 2009, os efeitos no resultado e no patrimônio líquido de correntes da plena adoção das normas vigentes a partir de 2010.

2.3. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas, inclusive as entidades de propósitos específicos.

Para os empreendimentos controlados em conjunto Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda., Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Helbor Infinite, PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Horizon 11 Participações Ltda., a consolidação contém as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Das participações no capital, reservas e lucros (prejuízos) acumulados das empresas consolidadas;
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Empresas	Participação - %		Participação - %		Participação - %	
	31/12/10		31/12/09		01/01/2009	
Brookfiels SP-2 SPE S.A.	Direta	99,90	Direta	99,90	Direta	99,90
Brookfiels SP-4 SPE S.A.	Direta	99,90	Direta	99,90	Direta	99,90
Brookfiels SP-5 SPE S.A.	Direta	99,90	Direta	99,90	Direta	99,90
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	Direta	99,90	-	-	-	-
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda (1)	Direta	100,00	-	-	-	-
Brookfield SPE SP-8 S.A. (1)	Direta	100,00	-	-	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Direta	35,00	Direta	35,00	Direta	35,00
Brooklin Company Ltda.	Direta	99,90	Direta	99,90	Direta	99,90
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
Baúnea Empreendimentos e Participações Ltda.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Direta	100,00	Direta	100,00	Direta	100,00
Brookfield Sab L'Adresse S.A. (2)	Direta	100,00	-	-	-	-
Horizon 11 Participações Ltda. (1)	Direta	50,00	-	-	-	-
Company Real Park Loteamentos S.A.	Direta	51,00	Direta	51,00	Direta	51,00
PB Desenvolvimento Imobiliário	Direta	90,00	Direta	90,00	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	70,00	Direta	70,00	Direta	70,00
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	70,00	Direta	70,00	Direta	70,00
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Direta	51,00	Direta	51,00	Direta	51,00
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2)	Direta	50,00	Direta	50,00	-	-

(1) Empresas adquiridas durante o ano de 2010. As empresas adquiridas durante o ano de 2010 são companhias não operacionais que não detêm ativos e passivos significativos ou detentoras apenas de terrenos que serão utilizados em projetos de incorporação imobiliária, dessa forma não são significativas para divulgações sobre transações de combinações de negócio.

(2) Empresas que tiveram suas razões sociais alteradas durante o ano de 2010, e não houve ganho ou perda nas transações de mudança de participação.

Nas demonstrações financeiras individuais da Sociedade as informações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Sociedade, bem como foram usadas demonstrações financeiras das controladas na mesma data base da Sociedade.

2.4. Participações em empreendimentos em conjunto (“*joint ventures*”)

Uma “*joint venture*” é um acordo contratual através do qual a Sociedade e suas controladas com outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “*joint venture*” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os acordos de “*joint venture*” que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de entidades controladas em conjunto.

A Sociedade apresenta suas participações em entidades controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Sociedade nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto, são combinadas com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade linha a linha.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em entidades controladas em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

2.5. Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares.

A política da Sociedade e suas controladas para o reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários está descrita na nota explicativa nº 2.6 abaixo.

2.6. Empreendimentos imobiliários (contratos de construção)

As práticas adotadas para reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários seguem procedimentos e normas estabelecidos pela Deliberação CVM nº 653, de 16 de dezembro de 2010 que aprova a OCPC 04, que trata da aplicação da ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem levar à revisão das práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

2.6.1 Unidades em construção

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

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

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos. Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como “Receita de incorporações e vendas imobiliárias” devido a Sociedade e suas controladas financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional, conforme descrito na nota explicativa nº 1.

2.6.2 Unidades construídas

A receita de vendas de unidades construídas é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- A Sociedade e suas controladas transferiram ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade das unidades;
- A Sociedade e suas controladas não mantêm envolvimento continuado na gestão das unidades vendidas em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais unidades;
- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade;
- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Sociedade e suas controladas; e;
- Os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

A receita de venda de unidades concluídas é reconhecida quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Sociedade e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro, as unidades são entregues e a titularidade legal é transferida.

2.6.3 Prestação de serviços de empreitada

A receita de um contrato para prestação de serviços de empreitada é reconhecida de acordo com o estágio de conclusão do contrato. O estágio de conclusão dos contratos é assim determinado:

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

2.7. Arrendamentos mercantis

Os arrendamentos mercantis de imobilizado nos quais a Sociedade e suas controladas ficam, substancialmente, com todos os riscos e benefícios de propriedade são classificados como arrendamentos financeiros. Os arrendamentos financeiros são registrados como uma compra financiada, reconhecendo, no seu início, um ativo imobilizado e um passivo de financiamento (arrendamento).

Os arrendamentos mercantis nos quais uma parte significativa dos riscos e benefícios de propriedade ficam com o arrendador são classificados como arrendamentos operacionais. Os gastos e os pagamentos feitos para os arrendamentos operacionais são apropriados ao resultado ao longo do período do arrendamento.

2.8. Custos de empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte do custo dos projetos em desenvolvimento (ativos qualificáveis - “Estoque de imóveis a comercializar”), até a data em que estejam prontos para a venda pretendida, ou no caso de empréstimos e financiamentos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificados como “Custos de incorporações e vendas imobiliárias”.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.9. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

2.9.1. Tributos correntes e a compensar

O imposto de renda e a contribuição social são calculados de acordo com a legislação fiscal vigente na data dos balanços.

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 nos critérios contábeis descritos nos itens 2.5 e 2.6 para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, poderão 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 alíquota de 25% para o imposto de renda 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 alíquotas de 25% e 9%, respectivamente, ao lucro presumido.

Para alguns projetos, a Sociedade e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, (alterada pela MP 460/09) optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos impostos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

De acordo com a Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009, que dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e sobre o pagamento unificado de tributos aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida”, os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social são tributados à alíquota total de 1% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 0,53% aos impostos PIS e COFINS e 0,47% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

2.9.2. Tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Sociedade e suas controladas apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Os tributos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil.

A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado

Os tributos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os tributos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente. Quando os tributos correntes e diferidos resultam da contabilização inicial de uma combinação de negócios, o efeito fiscal é considerado na contabilização da combinação de negócios.

2.10. Imobilizado

Terrenos, edificações, móveis e utensílios, instalações, veículos, estandes de vendas (apartamento modelo) e equipamentos estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Os terrenos não sofrem depreciação.

De acordo com a orientação OCPC 01- 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 no ativo imobilizado, e depreciando-os de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada.

Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da construção ou da venda total de unidades do referido projeto. Caso a vida útil estimada seja inferior a 12 meses, a Sociedade e suas controladas os reconhecem diretamente ao resultado como “Despesas de vendas”.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados, no mínimo, no final de cada exercício (exceto para estandes de vendas e apartamento modelo) e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. A revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes

de venda e apartamento modelo, é efetuada em bases mensais, considerando-se os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão do seu término. A despesa de depreciação de estandes de vendas e apartamento modelo, conforme determinado pela orientação OCPC 01, é contabilizada na rubrica de “Despesas de vendas”.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

2.11. Ativos intangíveis

2.11.1. Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para serem utilizados, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada desses, quem tem por base o padrão de consumo da Sociedade e suas controladas dos benefícios econômicos futuros gerados por tais ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.10.2. Baixa de ativos intangíveis

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, mensurados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo, são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado.

2.12. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Sociedade e suas controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Sociedade e suas controladas calculam o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida, incluindo o ágio fundamentado em expectativa de rentabilidade futura, ou ainda não disponível para uso são submetidos ao teste de redução ao valor recuperável pelo menos uma vez ao ano e sempre que houver qualquer indicação de que o ativo possa apresentar perda por redução ao valor recuperável.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do

valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o caso do ágio representado pela rentabilidade futura cuja perda por redução ao valor recuperável não é revertida, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

2.13. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta

São registrados no “Estoque de imóveis a comercializar” os custos de aquisição de terrenos, 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 dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A mais valia paga na aquisição de empresas que detinham imóveis para desenvolvimento de projetos cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor justo e valor contábil destes imóveis para desenvolvimento, foi 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 “Depreciações e amortizações” nas demonstrações financeiras individuais e reclassificado para a rubrica “Custos de incorporações e vendas imobiliárias” nas demonstrações financeiras consolidadas. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades a serem construídas, o valor do terreno adquirido pela Sociedade e suas controladas, foi contabilizado por seu valor justo, como um componente do “Estoque de 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.

2.14. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que fossem recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.14.1. Contingências

As provisões para a obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Sociedade e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável. As provisões para as obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária e fiscal estão contabilizadas no grupo “Provisões”, no passivo não circulante.

2.14.2. Garantias

O custo dos imóveis vendidos pela Sociedade e suas controladas compreendem os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Tais garantias são reconhecidas na venda das respectivas unidades imobiliárias com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Sociedade e suas controladas, sendo tais gastos estimados com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Sociedade e suas controladas.

2.15. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

2.16. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“para negociação”), investimentos mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

2.15.1. Método de juros efetivos

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar os juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e custos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2.15.2. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“para negociação”)

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados são contabilizados pelo valor justo na data do reconhecimento inicial, acrescidos dos rendimentos auferidos no período e ajustados ao valor de mercado. Esses ativos estão classificados no ativo circulante. Os rendimentos, as valorizações e as desvalorizações sobre esses títulos e valores mobiliários são reconhecidos no resultado.

O valor justo é determinado conforme descrito na nota explicativa nº 24.8.

2.15.3. Investimentos mantidos até o vencimento

Os investimentos mantidos até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Sociedade e suas controladas têm a intenção e a capacidade financeira de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, cujos rendimentos auferidos são contabilizados no resultado do exercício, menos eventual perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

2.15.4. 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 passivo e ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade e suas controladas compreendem os empréstimos a partes relacionadas, 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, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

2.15.4.1. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda por redução do valor recuperável (provisão para créditos de liquidação duvidosa).

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

2.15.4.2. Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como Outros ativos financeiros.

2.15.5. Caixa e equivalentes de caixa

Este grupo é representado pelos saldos de numerários em espécie no caixa, depósitos bancários a vista e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez (com negociação inferior a três meses), prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, sendo demonstrados pelo valor justo nas datas de encerramento do exercício apresentado e não superam o valor de mercado.

2.15.6. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso da provisão para créditos de liquidação duvidosa, apurada conforme Nota explicativa nº 3.2.2. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão para créditos de liquidação duvidosa. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

Para ativos financeiros registrados ao custo amortizado, se em um período subsequente o valor da perda da redução ao valor recuperável diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento ocorrido após a redução ao valor recuperável ter sido reconhecida, a perda anteriormente reconhecida é revertida por meio do resultado, desde que o valor contábil do investimento na data dessa reversão não exceda o eventual custo amortizado se a redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

2.15.7. Baixa de ativos financeiros

A Sociedade e suas controladas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transfere o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Se a Sociedade e suas controladas não transferirem substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade do ativo financeiro e/ou continuarem a controlar o ativo transferido, a Sociedade e suas controladas continuam reconhecendo a parcela retida desse ativo, além de um empréstimo garantido pela receita recebida.

2.15.7.1. Securitização de recebíveis imobiliários

A Sociedade e suas controladas realizam operações utilizando seus recebíveis oriundos da venda de unidades imobiliárias a clientes no intuito de monetizar estes ativos. A Sociedade e suas controladas contabilizam essas operações de acordo com o OCPC 01.

Entre as operações que a Sociedade e suas controladas realizaram ao longo dos últimos anos, podemos destacar quatro tipos de operações:

- Empréstimos com garantia de recebíveis

- Venda de recebíveis
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

2.15.7.1.1 Empréstimos com garantia de recebíveis

Estas operações são realizadas através da contratação de um empréstimo (capital de giro ou outro similar), no qual é estabelecido que um determinado conjunto de recebíveis seja dado em garantia deste empréstimo.

Neste caso todo o valor recebido e os juros e correções monetárias incorridas são contabilizadas como passivo na conta “Empréstimos e financiamentos” e os respectivos recebíveis dados em garantia não são baixados.

2.15.7.1.2 Venda de recebíveis

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda em troca de um valor pago pela compradora.

Tendo em vista que as operações realizadas pela Sociedade e suas controladas:

- Transferem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis;
- Transferem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis;
- Transferem a terceiros todos os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos; e,
- Nenhuma garantia é concedida aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados.

Estas operações são contabilizadas através da baixa dos valores dos recebíveis vendidos em contrapartida do caixa recebido.

2.15.7.1.3 Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos já foram entregues é cedido para uma Securitizadora.

A Securitizadora então emite CRIs em duas séries:

- Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é utilizado primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série;
- Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.

Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Sociedade e suas controladas juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora.

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis, transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis e não concederem nenhuma garantia aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Sociedade e suas controladas.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- Os recebíveis cedidos são transferidos da conta de ativo “Contas a receber de clientes” para a conta de ativo “Outros ativos financeiros”;
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Outros passivos financeiros”.

2.15.7.1.4 Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como

lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

- Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos estão em construção é cedido para uma Securitizadora;
- A Sociedade e suas controladas emitem uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) em valor equivalente ao valor das unidades ainda não vendidas destes empreendimentos;
- A Securitizadora então emite CRIs em duas séries lastreados nos recebíveis cedidos e na CCB:
 - Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é utilizado primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série.
 - Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.
- Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Sociedade e suas controladas juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora e da CCB.
- A Sociedade e suas controladas são coobrigadas pelo desempenho dos recebíveis até a entrega do empreendimento e após esta data os recebíveis que estiverem adimplentes segundo determinados parâmetros estabelecidos nos contratos são definitivamente transferidos aos detentores dos CRIs cessando qualquer garantia relativa a desempenho destes recebíveis.

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis e transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis, até a entrega dos empreendimentos é concedida garantia com relação ao desempenho destes recebíveis e após esta data como as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Sociedade e suas controladas.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- Até a data do “habite-se” os recebíveis cedidos são mantidos na conta de ativo “Contas a receber de clientes” uma vez que esta cessão ainda não é definitiva;
- Após a data do “habite-se” os recebíveis que forem definitivamente cedidos serão contabilizados através da transferência da conta de ativo “Contas a receber de clientes” para a conta de ativo “Outros ativos financeiros”;
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada na CCB é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Empréstimos e financiamentos”;
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada nos recebíveis cedidos é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros;
- O valor recebido através da entrega dos CRIs da Série Júnior é contabilizado como um ativo na conta Outros ativos financeiros em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros não circulantes.

2.17. Passivos financeiros

2.16.1. Classificação como instrumento de dívida ou de patrimônio

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos pela Sociedade e suas controladas são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio.

2.16.2. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “Outros passivos financeiros”.

2.16.2.1. Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

2.16.2.1.1. Contas a pagar – aquisição de imóveis em desenvolvimento

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos,

quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente.

2.18. Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

2.19. Despesas de vendas

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas de vendas" quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação.

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

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e apartamento modelo de cada empreendimento, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de despesas com vendas e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

2.20. Ajuste a valor presente

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

O efeito dos ajustes a valor presente no ativo, contas a receber, em contrapartida com a conta de "receita de incorporação e vendas imobiliárias" está descrito na nota explicativa nº 2.15.4.1

O efeito dos ajustes a valor presente no passivo, "contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento", em contrapartida com a conta de "estoque de imóveis a comercializar" está descrito na nota explicativa nº 8.

2.21. Moeda funcional

A Sociedade e suas controladas definiram o Real como sua moeda funcional.

2.22. Classificação entre circulante e não circulante

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulante.

2.23. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Sociedade que estiver dentro da parcela equivalente aos dividendos mínimos obrigatórios é registrada como passivo na rubrica "Dividendos propostos" por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Sociedade; sendo seus efeitos divulgados na nota explicativa nº 18.3. Os dividendos superiores a esse limite são destacados em conta específica no patrimônio líquido denominada "Proposta de distribuição de dividendos adicionais".

2.24. Apresentação de informações por segmento

As informações por segmentos operacionais devem ser apresentadas de modo consistente com a forma pela qual a Administração analisa suas operações. As decisões operacionais de investimentos são realizadas pelo Comitê de Investimentos do Grupo Brookfield Incorporações, no qual a Sociedade está inserida, com base nas unidades de negócio, segregadas entre: Unidade de negócios Rio de Janeiro; Unidade de negócios São Paulo; e Unidade de negócios Centro Oeste.

As operações da Sociedade estão, substancialmente, concentradas na Unidade de negócios São Paulo. As informações pelos segmentos reportáveis considerados pela Administração do Grupo Brookfield Incorporações, incluindo as informações da Unidade de negócios São Paulo, estão apresentadas nas demonstrações financeiras da Brookfield Incorporações S.A., controladora da Sociedade, publicadas em 30 de março de 2011.

2.25. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e suas controladas e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Sociedade e suas controladas, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

2.26. Demonstração de resultados abrangentes

Não existem resultados abrangentes nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e, por isso, a demonstração de resultados abrangentes não está sendo apresentada.

2.27. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Novos pronunciamentos, alterações nos pronunciamentos existentes e novas interpretações listadas a seguir foram publicados e são obrigatórias para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2011 ou posteriores.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, apresentadas nesta nota explicativa. Em decorrência do compromisso do CPC de revisar e manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, espera-se que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pelos órgãos reguladores até a data de sua aplicação obrigatória.

A Sociedade e suas controladas não adotaram de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2010.

Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras consolidadas, os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados e ainda não adotados pelo CPC:

Novas normas	Objeto da modificação	Adoção e transição
IFRS 9 – <i>Financial Instruments</i>	Ativos financeiros reconhecidos que estão inseridos no escopo da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração sejam subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou valor justo	Adoção obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013. A adoção antecipada é permitida.
Emendas às normas existentes	Objeto da modificação	Adoção e transição
Emenda ao IAS 32 – <i>Instrumentos financeiros: Apresentação</i>	Classificação de emissões de direitos sobre ações	Adoção obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de fevereiro de 2010. A adoção antecipada é permitida.
IFRS 7 – <i>Financial Instruments: Disclosures</i>	Melhorias nos Requerimentos de Divulgações sobre Transferências de Ativos Financeiros	Adoção obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de julho de 2011. A adoção antecipada é permitida.
Novas interpretações	Objeto da modificação	Adoção e transição
IFRIC 14 – <i>Pagamentos Antecipados de Exigência Mínima de Financiamento</i>	Tratamento das situações em que uma entidade adianta o pagamento das contribuições para atender a exigência do financiamento. Esses adiantamentos permitem que o benefício desse adiantamento seja reconhecido como um ativo	Adoção obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2011. A adoção antecipada é permitida.
IFRIC 19 – <i>Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos Patrimoniais</i>	Passivo financeiro deixa de existir e em troca a entidade emite um instrumento de patrimônio	Adoção obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de julho de 2010. A adoção antecipada é permitida.

Baseando-se em análises preliminares, não são esperados impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas na adoção inicial destes novos pronunciamentos e interpretações.

3. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS

Na aplicação das políticas contábeis da Sociedade e suas controladas descritas na nota explicativa nº 2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos que não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (vide nota explicativa nº 3.2), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Sociedade e suas controladas e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

3.1.1. Baixa de recebíveis

A nota explicativa nº 2.15.7 descreve que a Sociedade e suas controladas realizam operações utilizando seus recebíveis oriundos da venda de unidades imobiliárias a clientes.

Entre as operações que a Sociedade e suas controladas realizaram ao longo dos últimos anos, podemos destacar quatro tipos de operações:

- Venda de recebíveis
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

Para fazer esse julgamento, a Administração levou em consideração o critério detalhado de baixa de recebíveis oriunda da venda de tais recebíveis descrito na OCPC 01 aprovado pela Deliberação 561 da CVM, de 17 de dezembro de 2008, alterado pela Deliberação 624 da CVM de 28 de janeiro de 2010, em particular, que as operações de cessão de recebíveis imobiliários devem ser contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Após a análise criteriosa, de cada uma das formas de venda de recebíveis efetuadas pela Sociedade e suas controladas, a Administração concluiu sobre a prática contábil a adotar em cada um dos casos que está descrita na nota explicativa nº 2.15.7.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Sociedade e de suas controladas se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetem os ativos e passivos, receitas e despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas utilizadas referem-se a:

3.2.1. Reconhecimento de receita, recebíveis e estoque dos projetos em desenvolvimento de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.6.1, a porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção ou formação do estoque das unidades não vendidas em construção é medida em relação a custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais exige que a Administração estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias.

3.2.2. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.15.4.1, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber de clientes, 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.

3.2.3. Vida útil dos bens do imobilizado

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.9, a Sociedade e suas controladas revisam a vida útil estimada dos bens do imobilizado anualmente no final de cada período de relatório. Durante o exercício corrente, a Administração manteve a vida útil dos bens do imobilizado em função da expectativa de benefícios futuros que serão gerados por tais bens.

3.2.4. Avaliação de instrumentos financeiros

Conforme descrito na nota explicativa nº 24.8, os valores justos dos instrumentos financeiros 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 Sociedade e suas controladas. A nota explicativa nº 24 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas.

A Administração acredita que as técnicas de avaliação selecionadas e as premissas utilizadas são adequadas para a determinação do valor justo dos instrumentos financeiros.

3.2.5. Avaliação de passivos relacionados a processos judiciais

A Sociedade e suas controladas reconhecem provisão para processos judiciais tributários, cíveis e trabalhistas, conforme descrito na nota explicativa nº 16. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs E DOS NOVOS PRONUNCIAMENTOS EMITIDOS PELO CPC

Adoção das IFRS nas demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas (identificadas como Consolidado) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC. A Sociedade e suas controladas aplicaram as políticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial na data de transição, definida como 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes nos saldos de abertura e preparação do balanço patrimonial na data de transição, a Sociedade e suas controladas aplicaram as exceções obrigatórias e certas isenções opcionais de aplicação retrospectiva previstas na IFRS 1 e no CPC 37(R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, conforme descrito na nota explicativa nº 4.3.

Adoção das novas práticas contábeis adotadas no Brasil

Na preparação das suas demonstrações financeiras individuais (identificadas como Controladora), a Sociedade e suas controladas adotaram todos os pronunciamentos e respectivas interpretações técnicas e orientações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM, que juntamente com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira são denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A Sociedade e suas controladas aplicaram as políticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes e preparação desse balanço patrimonial de abertura, a Sociedade e suas controladas aplicaram os requerimentos constantes no *CPC 43(R1) - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 40*, ajustando as suas demonstrações financeiras individuais de tal forma que elas produzissem, quando consolidadas, os mesmos valores de patrimônio líquido, atribuível aos acionistas controladores da Sociedade, o resultado em relação à consolidação elaborada conforme as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, através da aplicação da IFRS 1 e *no CPC 37(R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade*, aplicado às isenções obrigatórias e opcionais conforme descrito na nota explicativa nº 4.3. Para isso, a Sociedade e suas controladas efetuaram nas demonstrações financeiras individuais os ajustes efetuados para a adoção das IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 4.2. Tal procedimento foi adotado de forma a obter o mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores da Sociedade nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas..

4.1. Descrição das mudanças nas práticas contábeis nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A adoção dos CPC 15 ao 43 nas demonstrações individuais e consolidadas e dos IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, nas demonstrações consolidadas resultou nas seguintes mudanças de práticas contábeis:

- 4.1.1. *CPC 30 (International Accounting Standard - IAS 18) - Receita*: o Pronunciamento tem o objetivo de estabelecer o tratamento contábil de receitas provenientes de certos tipos de transações e eventos, e determinar quando reconhecê-la. A receita é reconhecida quando for provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e esses benefícios possam ser confiavelmente mensurados.

De acordo com as práticas contábeis anteriormente adotadas a apresentação da receita da Sociedade e suas controladas na demonstração do resultado segregava a receita operacional bruta, as deduções sobre a receita operacional bruta e a receita operacional líquida. O citado CPC define que, para fins de divulgação na demonstração do resultado, a receita inclui somente os ingressos brutos de benefícios econômicos recebidos e a receber pela entidade quando originários de suas próprias atividades. As quantias cobradas por conta de terceiros, tais como os tributos sobre vendas, não são benefícios econômicos que fluam para a entidade e não resultam em aumento do patrimônio líquido; portanto, não devem ser apresentados como receita. Ainda de acordo com o CPC, a Sociedade e suas controladas estão divulgando em nota explicativa uma conciliação entre a receita operacional bruta para finalidades fiscais e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado (vide Nota explicativa nº 19).

- 4.1.2. CPC 26 (IAS 1) - Apresentação das demonstrações financeiras: este Pronunciamento tem como objetivo a definição da base para a apresentação das demonstrações financeiras e para assegurar a sua comparabilidade, tanto com as de períodos anteriores da mesma entidade quanto com as demonstrações financeiras de outras entidades. Nesse cenário, este Pronunciamento estabelece requisitos gerais para a apresentação das demonstrações financeiras, diretrizes para a sua estrutura e os requisitos mínimos para seu conteúdo.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos cuja expectativa de realização ocorre nos doze meses seguintes à apresentação das demonstrações financeiras eram registrados no ativo circulante, conforme previsto na Instrução CVM 371/2002. Em observância ao CPC 26 (IAS 1) estes tributos diferidos passaram a ser reconhecidos integralmente no ativo não circulante da Sociedade e suas controladas.

- 4.1.3. CPC 25 (IAS 37) - Provisões, passivos contingentes e ativos Contingentes: o objetivo deste Pronunciamento é estabelecer que fossem aplicados critérios de reconhecimento e bases de mensuração apropriados a provisões e a passivos e ativos contingentes, e que seja divulgada informação suficiente nas notas explicativas para permitir que os usuários entendam a sua natureza, oportunidade e valor.

Os valores relativos a depósitos judiciais relacionados a provisões para as obrigações tributárias, cíveis e trabalhistas anteriormente apresentados no balanço patrimonial em conta redutora da respectiva provisão, no passivo, conforme disposto na Deliberação CVM nº 489/05, a qual foi revogada pela adoção do IAS 37, passaram a ser apresentados em conta do ativo da Sociedade e suas controladas.

- 4.1.4. CPC 41 (IAS 33) Lucro por ação: O cálculo básico de lucro por ação passou a ser feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. Adicionalmente, o lucro diluído por ação passou a ser calculado através da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora (após o ajuste referente aos juros sobre as ações preferenciais conversíveis e sobre títulos conversíveis, em ambos os casos líquido de impostos e contribuições, quando aplicável) pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluidoras das ações ordinárias.

- 4.1.5. CPC 16 (IAS 2) Estoques: Determinados custos, não relacionados diretamente aos custos de aquisição e de transformação, passaram a ser incluídos nos custos dos estoques de imóveis a comercializar, a partir de 1 de janeiro de 2010, na medida em que são incorridos para colocá-los em suas condições atuais. A Administração da Sociedade e suas controladas analisaram os efeitos desta mudança de prática contábil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 (incluindo o saldo de abertura) e por concluir que os correspondentes efeitos não são significativos não efetuaram a contabilização dos referidos ajustes retrospectivamente.

- 4.2. Efeitos da adoção das IFRs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

 4.2.1. Conciliações para as práticas contábeis anteriores – Balanço patrimonial de 01/01/09 e resultado do exercício findo em 01/01/09:

Contas	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	(Publicado) 01/01/09	Ajustes IFRS	(Reapresentado) 01/01/09	(Publicado) 01/01/09	Ajustes IFRS	(Reapresentado) 01/01/09
<i>Ativos</i>						
Caixa e equivalentes de caixa	4.665	-	4.665	11.804	-	11.804
Outros ativos financeiros	2.427	-	2.427	6.787	-	6.787
Contas a receber de clientes	162.690	-	162.690	242.600	-	242.600
Estoques de imóveis a comercializar	246.589	-	246.589	290.844	-	290.844
Tributos a compensar	2.897	-	2.897	3.079	-	3.079
Total dos ativos circulantes	419.268	-	419.268	555.114	-	555.114
Contas a receber de clientes	67.833	-	67.833	166.692	-	166.692
Outros ativos financeiros	87.381	-	87.381	53.303	-	53.303
Estoques de imóveis a comercializar	61.715	-	61.715	61.715	-	61.715
Outros ativos	1.440	-	1.440	-	-	-
Investimentos em controladas	239.107	-	239.107	-	-	-
Imobilizado	415	-	415	434	-	434
Total dos ativos não circulantes	457.891	-	457.891	282.144	-	282.144
Total dos ativos	877.159	-	877.159	837.258	-	837.258
<i>Passivos</i>						
Empréstimos com terceiros	187.284	-	187.284	246.230	-	246.230
Empréstimos de parte relacionadas	157.206	-	157.206	10.500	-	10.500
Contas a pagar a fornecedores e outras	40.908	-	40.908	62.486	-	62.486
Adiantamentos de clientes	21.415	-	21.415	23.958	-	23.958
Outros passivos financeiros	23.938	-	23.938	8.359	-	8.359
Imposto de renda e contribuição social diferidos	415	(415)	-	654	(654)	-
Tributos correntes a pagar	11.590	-	11.590	17.769	-	17.769
Total dos passivos circulantes	442.756	(415)	442.341	369.956	(654)	369.302
Empréstimos com terceiros	121.785	-	121.785	138.248	-	138.248
Contas a pagar a fornecedores e outras	34.719	-	34.719	36.781	-	36.781
Adiantamentos de clientes	35.850	-	35.850	37.812	-	37.812
Outros passivos financeiros	9.752	-	9.752	14.108	-	14.108
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.585	415	14.000	21.641	654	22.295
Total dos passivos não circulantes	215.691	415	216.106	248.590	654	249.244
Total dos passivos	658.447	-	658.447	618.546	-	618.546
<i>Capital e reservas</i>						
Capital social	249.000	-	249.000	249.000	-	249.000
Lucros acumulados	(30.288)	-	(30.288)	(30.288)	-	(30.288)
Participação de não controladores	-	-	218.712	218.712	-	218.712
Total do patrimônio líquido	218.712	-	218.712	218.712	-	218.712
Total do patrimônio líquido e passivos	877.159	-	877.159	837.258	-	837.258

 4.2.2. Conciliações para as práticas contábeis anteriores – Balanço patrimonial de 31/12/09 e resultado do exercício findo em 31/12/09:

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Contas	Controladora			Consolidado		
	<u>(Publicado)</u> 31/12/09	<u>Ajustes</u> IFRS	<u>(Reapresentado)</u> 31/12/09	<u>(Publicado)</u> 31/12/09	<u>Ajustes</u> IFRS	<u>(Reapresentado)</u> 31/12/09
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	23.040	-	23.040	39.230	-	39.230
Outros ativos financeiros	110.983	-	110.983	80.161	-	80.161
Contas a receber de clientes	123.866	-	123.866	255.666	-	255.666
Estoques de imóveis a comercializar	365.703	-	365.703	409.106	-	409.106
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.177	-	1.177	1.519	-	1.519
Outros ativos	1.434	-	1.434	1.434	-	1.434
Total dos ativos circulantes	626.203	-	626.203	787.116	-	787.116
Contas a receber de clientes	285.932	-	285.932	352.920	-	352.920
Outros ativos financeiros	1.440	330	1.770	6.464	-	6.464
Estoques de imóveis a comercializar	98.789	-	98.789	133.559	-	133.559
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.227	-	2.227	2.227	-	2.227
Empréstimos com partes relacionadas	330	(330)	-	-	-	-
AFAC	3.570	(3.570)	-	-	-	-
Investimentos em controladas	265.295	3.570	268.865	-	-	-
Imobilizado	3.777	-	3.777	4.025	-	4.025
Intangível	250	-	250	250	-	250
Total dos ativos não circulantes	661.610	-	661.610	499.445	-	499.445
Total dos ativos	1.287.813	-	1.287.813	1.286.561	-	1.286.561
Passivos						
Empréstimos com terceiros	254.643	-	254.643	204.886	-	204.886
Empréstimos de parte relacionadas	416.616	-	416.616	307.980	-	307.980
Contas a pagar a fornecedores e outras	77.317	-	77.317	116.702	-	116.702
Adiantamentos de clientes	21.798	-	21.798	27.444	-	27.444
Outros passivos financeiros	23.496	-	23.496	4.904	-	4.904
Imposto de renda e contribuição social diferidos	472	(472)	-	5.440	(5.440)	-
Tributos correntes a pagar	5.409	-	5.409	10.573	-	10.573
Total dos passivos circulantes	799.751	(472)	799.279	677.929	(5.440)	672.489
Empréstimos com terceiros	43.323	-	43.323	129.787	-	129.787
Empréstimos de parte relacionadas	73.984	-	73.984	76.346	-	76.346
Contas a pagar a fornecedores e outras	59.194	-	59.194	60.270	-	60.270
Adiantamentos de clientes	50.974	-	50.974	75.095	-	75.095
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19.092	-	19.092	-	-	-
Outros passivos financeiros	8.331	-	8.331	10.791	-	10.791
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	472	472	23.179	5.440	28.619
Total dos passivos não circulantes	254.898	472	255.370	375.468	5.440	380.908
Total dos passivos	1.054.649	-	1.054.649	1.053.397	-	1.053.397
Capital e reservas						
Capital social	249.000	-	249.000	249.000	-	249.000
Prejuízos acumulados	(15.836)	-	(15.836)	(15.836)	-	(15.836)
	233.164	-	233.164	233.164	-	233.164
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido	233.164	-	233.164	233.164	-	233.164
Total do patrimônio líquido e passivos	1.287.813	-	1.287.813	1.286.561	-	1.286.561

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

	Controladora			Consolidado		
	(publicado) 31/12/2009	Ajustes IFRS	(Reapresentado) 31/12/2009	(publicado) 31/12/2009	Ajustes IFRS	(Reapresentado) 31/12/2009
Receita operacional líquida	353.261	-	353.261	457.879	-	457.879
Custos operacionais	(239.898)	-	(239.898)	(304.249)	-	(304.249)
Outros custos	-	-	-	-	-	-
Lucro bruto	113.363	-	113.363	153.630	-	153.630
Despesas com marketing e vendas	(15.798)	-	(15.798)	(23.948)	-	(23.948)
Despesas gerais e administrativas	(37.588)	-	(37.588)	(39.957)	-	(39.957)
Resultado financeiro, líquido	(56.186)	-	(56.186)	(61.341)	-	(61.341)
Depreciação e amortização	(581)	-	(581)	(581)	-	(581)
Equivalência patrimonial	24.685	-	24.685	-	-	-
Outras despesas operacionais, líquidas	(7.772)	-	(7.772)	(4.310)	-	(4.310)
Total de receitas (despesas) operacionais	- 93.240	-	- 93.240	- 130.137	-	- 130.137
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social	20.123	-	20.123	23.493	-	23.493
Imposto de renda e contribuição social	(5.671)	-	(5.671)	(9.041)	-	(9.041)
Lucro líquido do período / exercício	14.452	-	14.452	14.452	-	14.452

4.2.3. Conciliações para as práticas contábeis anteriores – Fluxos de caixa em 31/12/09

Não houve itens de reconciliação para o fluxo de caixa reapresentado, motivo pelo qual tal reconciliação não está sendo apresentada.

4.3. Aplicação da CPC 37 (IFRS 1) - Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relatório Financeiro e das novas normas do CPC

As demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade e suas controladas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, são as primeiras demonstrações financeiras anuais a serem apresentadas de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, assim como, as demonstrações financeiras consolidadas e individuais da Sociedade para exercício findo em 31 de dezembro de 2010, são as primeiras demonstrações anuais a serem apresentadas de acordo com as novas normas do CPC. A Sociedade e suas controladas prepararam o balanço de abertura em 1º de janeiro de 2009, de acordo com o CPC 37 (IFRS 1), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC e a Sociedade e suas controladas aplicaram as exceções obrigatórias e certas isenções, retrospectivamente, na aplicação integral das IFRSs e novos CPCs como descrito a seguir.

4.3.1 Isenções retrospectivas utilizadas pela Sociedade e suas controladas na aplicação integral

A Sociedade e suas controladas adotaram as seguintes isenções, opcionais, na aplicação retrospectiva integral:

a) Isenção para combinação de negócios

A Sociedade e suas controladas não adotaram o CPC 15 (IFRS 3) para as combinações de negócios ocorridas antes data de transição para IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC

b) Isenção para a apresentação do valor justo do ativo imobilizado como custo de aquisição

A Sociedade e suas controladas optaram por não remensurar o valor justo do ativo imobilizado na data de transição, optando por manter o custo de aquisição de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), considerando que seus itens do

imobilizado mais representativos são compostos por estandes de vendas (apartamento modelo) que têm vida útil máxima de 60 meses não existindo assim, motivos para uma diferença significativa entre seus valores de custo e seu valor justo.

c) Isenção relacionada ao reconhecimento de participações em controladas

As controladas da Sociedade não possuíam demonstrações financeiras apresentadas em IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, na data de transição; por essa razão, a Sociedade optou por adotar a mesma data de transição para todas as suas controladas.

d) Isenção relativa à classificação de instrumentos financeiros

A Sociedade e suas controladas optaram por classificar e avaliar seus instrumentos financeiros de acordo com a IAS 32 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, na data de transição; portanto, a análise retrospectiva dos contratos originais dos atuais instrumentos financeiros não foi efetuada na data de transição para as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC. Todos os instrumentos financeiros contratados após a data de transição foram analisados e classificados de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, na data de sua contratação.

As isenções opcionais remanescentes não se aplicam a Sociedade e suas controladas:

- Pagamento baseado em ações, mensuração de benefícios pós-emprego e a contabilização de arrendamentos mercantis, uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem esse tipo de instrumento financeiro na data de transição.
- Os contratos de seguros (IFRS 4), pois a Sociedade e suas controladas não emitiram contratos de seguros ou resseguros, pois não faz parte de suas operações.
- Ativos e passivos de controladas, coligadas e empreendimentos em conjunto, uma vez que, somente as demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade foram preparadas de acordo com os IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.
- Diferenças acumuladas de conversão de balanço de controladas e investimentos no exterior uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem investimentos no exterior ou controladas com moeda funcional diferente da controladora na data de transição.
- Instrumentos financeiros compostos uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem esse tipo de instrumento financeiro o na data de transição.
- Passivos para restauração, incluídos no custo de terrenos, edifícios e equipamentos, uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem ativos desse tipo na data de transição.
- Ativos financeiros ou intangíveis oriundos de concessão, uma vez que a Sociedade e suas controladas não possuem esse tipo de contrato na data de transição.

- Mensurações de ativos ou passivos financeiros ao valor justo em seu reconhecimento inicial e custo de empréstimos, uma vez que tais isenções não foram permitidas pelo CPC 37, não foram adotadas pela Sociedade e suas controladas.

4.3.2 Isenções obrigatórias à aplicação integral pela Sociedade e suas controladas

A Sociedade e suas controladas consideraram as isenções obrigatórias na aplicação retrospectiva conforme segue:

a) Isenção para não reconhecimento de ativos e passivos financeiros

A Sociedade e suas controladas concluíram que não havia ativos e passivos financeiros que devessem ser baixados dos registros contábeis na data de transição para as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

b) Isenção para contabilização de operações de “hedge”

A Sociedade e suas controladas não possuíam transação que devesse ser classificada como “*hedge*” para fins de IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, na data de transição e por essa razão, não havia ajustes a serem contabilizados.

c) Isenção de estimativas

A Sociedade e suas controladas não efetuaram ajuste nas estimativas registradas nas práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) anteriormente, uma vez que entendeu que essas estimativas estavam de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, na data de transição.

d) Isenção de ativos classificados como disponíveis para venda e de operações descontinuadas

A Sociedade e suas controladas não possuíam ativos classificados para venda ou operações descontinuadas na data de transição para as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, portanto tal isenção não foi aplicável.

5 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui caixa em poder da Sociedade e de suas controladas, contas bancárias e aplicações financeiras de curto prazo. O saldo dessa conta está composto da seguinte forma:

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Saldos de caixa e bancos	14.409	6.427	3.087	35.672	18.790	5.444
Equivalentes de caixa	-	16.613	1.578	-	20.440	6.360
	14.409	23.040	4.665	35.672	39.230	11.804

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

A composição do saldo da rubrica “equivalentes de caixa” está demonstrada a seguir:

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
<i>Ativos financeiros mantidos para negociação registrados ao valor justo por meio do resultado</i>						
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB pós) (a)	-	16.613	1.578	-	18.988	6.360
Operações compromissadas em debêntures (b)	-	-	-	-	1.452	-
Poupança	-	-	-	-	-	-
	-	16.613	1.578	-	20.440	6.360

(a) A Sociedade e suas controladas possuem CDB - pós que rendem uma taxa efetiva média de 100,5% do CDB em 31 de dezembro de 2010 (100,8% do CDI em 31 de dezembro de 2009 e 101,4% do CDI em 1º. de janeiro de 2009).

(b) As operações compromissadas em debêntures possuem uma taxa de média ponderada de 101,0 % do CDI a.a. (99,68% do CDI em 31 de dezembro de 2009 e 102.4% do CDI em 1º. de janeiro de 2009).

6 APLICAÇÕES FINANCEIRAS E OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB pós) (*)	23.694	-	-	25.996	-	-
Operações compromissadas em debêntures (*)	17.183	-	-	33.859	-	-
Poupança	123	-	-	7.526	-	-
Total de aplicações financeiras	41.000	-	-	67.381	-	-
Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (a)	19.854	1.440	1.440	19.854	1.440	1.440
Créditos referentes a operações de securitização	1.660	1.030	-	11.384	9.641	-
Depósitos judiciais (b)	12	290	-	12	290	-
Adiantamento a fornecedores	354	90	-	7.901	6.607	-
Adiantamento para aquisição de terrenos	30.168	-	-	30.168	-	-
Outros	6.281	190	2.427	22.664	2.925	5.347
	58.329	3.040	3.867	91.983	20.903	6.787
Empréstimos para partes relacionadas – controladas (d)	190.740	109.713	87.381	117.267	65.722	53.303
	249.069	112.743	91.248	209.250	86.625	60.090
Circulante	168.922	110.983	2.427	142.087	84.855	5.347
Não circulante	80.147	1.770	88.821	67.163	1.770	54.743
	249.069	112.743	91.248	209.250	86.625	60.090

* A explicação encontra-se na abertura da nota 5.

(a) Referem-se a valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de direito urbanístico adicional dentro do perímetro de uma operação urbana consorciada

(b) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. Os depósitos judiciais relativos a causas fiscais são atualizados Taxa Referencial - TR e pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, conforme legislação vigente e os relativos a causas cíveis e trabalhistas são atualizados monetariamente pela TR, conforme legislação vigente.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

- (c) O saldo de adiantamentos para futuro aumento de capital de R\$ 86.075, registrado em 31 de dezembro de 2010 feito com as subsidiárias, Catch, Company Real Park, Espaço e Vida, Brookfield SP-4, nos montantes de R\$ 24.785, R\$ 15.220, R\$ 8.380, R\$ 7.365, outros R\$ 30.325 respectivamente. R\$ 3.570 em 31 de dezembro de 2009 feito com as subsidiárias Helbor, 2SSP, 4 SSP E 5 SSP nos montantes de R\$ 600, R\$ 2.085, R\$ 755 e R\$ 130 respectivamente. Em 01 de janeiro de 2009 não houve adiantamentos para futuro aumento de capital.
- (d) Referem-se a empréstimos entre a Brookfield São Paulo e as suas controladas em conjunto onde se efetua consolidação proporcional à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda. e Helbaoco Empreendimentos Imobiliários Ltda.

7 CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Contas a receber de clientes:						
Construções em curso (a)	751.746	360.466	175.024	936.451	457.544	256.479
Unidades concluídas (b)	76.164	49.060	34.949	226.951	157.082	135.073
Serviços medidos (c)	29.640	18.349	29.356	29.661	20.101	29.356
Ajuste a valor presente (d)	(22.912)	(14.224)	(8.806)	(25.415)	(18.137)	(11.616)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (e)	(3.905)	(3.853)	-	(6.915)	(8.004)	-
	<u>830.733</u>	<u>409.798</u>	<u>230.523</u>	<u>1.160.733</u>	<u>608.586</u>	<u>409.292</u>
Circulante	441.835	123.866	162.690	607.020	255.666	242.600
Não circulante	<u>388.898</u>	<u>285.932</u>	<u>67.833</u>	<u>553.713</u>	<u>352.920</u>	<u>166.692</u>
	830.733	409.798	230.523	1.160.733	608.586	409.292

7.1. Contas a receber de clientes

- (a) O principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), no Índice de Custo da Construção do Rio de Janeiro (ICC-RJ) ou no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (b) As controladas da Sociedade financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.
- (c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de cooperativas habitacionais, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e medição de serviços. As contas a receber são atualizadas mensalmente com base na variação do INCC. A partir da entrega das unidades aos cooperados, as contas a receber são atualizadas pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com as cooperativas.
- (d) O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2010, é de uma redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 7.278 (redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 6.521 no exercício findo em 31 de dezembro de 2009), conforme práticas contábeis descritas acima na nota explicativa nº 2.26.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos das contas a receber de clientes sobre unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação e vendas.

Totalizaram no exercício findo em 31 de dezembro de 2010 uma receita de R\$ 43.315 (31 de dezembro de 2009 – uma receita de R\$ 31.859).

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

Composição por vencimento dos valores vencidos e a vencer:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	12/31/10	12/31/09	12/31/10	12/31/09
2010	-	326.933	-	468.187
2011	724.156	128.007	941.289	389.675
2012	281.322	109.039	408.760	113.425
2013	239.634	28.446	295.477	79.298
2014	39.547	16.818	52.395	-
Após 2014	<u>71.916</u>	<u>5.454</u>	<u>101.994</u>	<u>215.906</u>
	1.356.575	614.697	1.799.915	1.266.491
Receitas não reconhecidas (*)	<u>(525.842)</u>	<u>(204.899)</u>	<u>(639.182)</u>	<u>(657.905)</u>
Total de recebíveis	<u>830.733</u>	<u>409.798</u>	<u>1.160.733</u>	<u>608.586</u>

- (*) As receitas não reconhecidas são referentes aos projetos em construção, cujos percentuais de construção não atingiram os limites definidos pela OCPC 01 (vide nota explicativa nº 2.6.1).

Não há cliente que representa mais de 5% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada porque a base de clientes é abrangente e não há relação entre os clientes.

8. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora (IFRS e BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Terrenos (a)	252.744	98.789	148.628	260.206	133.558	152.840
Unidades em construção	352.062	342.912	151.505	422.088	386.316	187.925
Unidades construídas	<u>31.529</u>	<u>22.791</u>	<u>8.171</u>	<u>32.706</u>	<u>22.791</u>	<u>11.794</u>
Total	<u>636.335</u>	<u>464.492</u>	<u>308.304</u>	<u>715.000</u>	<u>542.665</u>	<u>352.559</u>
Circulante	383.591	365.703	246.589	454.794	409.106	290.844
Não circulante	<u>252.744</u>	<u>98.789</u>	<u>61.715</u>	<u>260.206</u>	<u>133.559</u>	<u>61.715</u>
	636.335	464.492	308.304	715.000	542.665	352.559

- (a) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição, que não exceda o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida no passivo nas rubricas “contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento” que estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M e “adiantamentos de clientes”. Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

período. Adicionalmente, foram alocados ao custo dos terrenos nas demonstrações financeiras consolidadas, as parcelas não amortizadas referente as mais valias:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009
Company Real Park Loteamentos S.A.	619	956
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	8.160	9.513
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	1.366	1.684
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	865
Total	10.145	13.018

9. OUTROS ATIVOS

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Despesas antecipadas	6.722	1.434	-	7.665	1.434	-
	6.722	1.434	-	7.665	1.434	-
Circulante	6.722	1.434	-	7.665	1.434	-
Não circulante	-	-	-	-	-	-
	6.722	1.434	-	7.665	1.434	-

10. INVESTIMENTOS

A seguir, são apresentados os detalhes das controladas da Sociedade no encerramento do exercício 2010:

<u>Nome da controlada</u>	
Company Real Park Loteamentos S.A.	São Paulo
Brooklin Company Ltda.	São Paulo
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	São Paulo
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	São Paulo
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	São Paulo
PB Desenvolvimento Imobiliário	São Paulo
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	São Paulo
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	São Paulo
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	São Paulo
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	São Paulo
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	São Paulo
Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	São Paulo
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	São Paulo
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	São Paulo
Brookfiels SP-2 SPE S.A.	São Paulo
Brookfiels SP-4 SPE S.A.	São Paulo
Brookfiels SP-5 SPE S.A.	São Paulo
Brookfield SPE SP-6 S.A.	Goiás
Brookfield SPE SP-7 S.A.	Goiás
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	São Paulo
Brookfield Sab L'Adresse S.A.	São Paulo
Horizon 11 Participações Ltda.	São Paulo
Fletche Participações S.A.	São Paulo
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda	Paraná
Brookfield SPE SP-8 S.A.	São Paulo
Partifib Projetos Imobiliários F36 Ltda	São Paulo
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	São Paulo

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Todas as controladas têm como atividade a incorporação imobiliária.

		31 de dezembro de 2010						
<u>Sociedade investida</u>		<u>Número de ações detidas pela Sociedade (*)</u>	<u>Lucro líquido (prejuízo) do período</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Participação e capital votante detidos - %</u>	<u>Investimentos</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>
B020	Company Real Park Loteamentos S.A.	8.527.961	39.981	45.475	15.985	51	23.192	20.390
B021	Brooklin Company Ltda.	8.923.304	17.716	55.329	8.923	100	55.329	17.716
B022	Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.206.075	7.703	16.468	10.294	70	11.528	5.392
B023	Catch Empreendimentos e Participações S.A. Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.180	27.201	46.103	23.969	100	46.103	27.201
B024	Imobiliários Ltda.	70	1.886	(947)	0	70	(663)	1.320
B025	PB Desenvolvimento Imobiliário Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	900	(78)	(88)	-	90	(79)	(70)
B026	Ltda.	2.275.000	5.807	8.841	6.500	35	3.094	2.032
B027	Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	4.398.029	1.645	6.311	4.398	100	6.311	1.645
B028	Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	22.007.630	4.320	27.215	22.008	100	27.215	4.320
B029	RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	33.879.748	2.444	37.420	33.880	100	37.420	2.444
B030	RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	7.392.953	2.726	26.693	7.394	100	26.693	2.726
B031	Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	375	1.804	-	20	361	75
B032	Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.500.000	30.162	39.077	11.000	50	19.538	15.081
B033	Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.995.753	1.926	14.343	5.874	51	7.315	982
B034	Brookfiels SP-2 SPE S.A.	999	(630)	(770)	64	100	(770)	(630)
B035	Brookfiels SP-4 SPE S.A.	999	1.770	1.307	63	100	1.307	1.770
B036	Brookfiels SP-5 SPE S.A.	999	2.638	1.985	46	100	1.985	2.638
B067	Brookfield SPE SP-6 S.A.	2.578	91	68	1	100	68	91
B117	Brookfield SPE SP-7 S.A.	1.000	(50)	(50)	3	100	(50)	(50)
B123	Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	100	(1)	(1)	-	100	(1)	(1)
B125	Brookfield Sab L'Adresse S.A.	100	(111)	(111)	-	100	(111)	(111)
B126	Horizon 11 Participações Ltda.	6.352.960	(494)	16.488	12.706	50	8.244	(247)
B127	Fletche Participações S.A.	10.000	(1.185)	(1.185)	-	70	(829)	(829)
B128	Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda	4.500	(271)	(271)	-	60	(162)	(162)
B129	Brookfield SPE SP-8 S.A.	100	-	-	-	100	-	-
B130	Partifib Projetos Imobiliários F36 Ltda	3.771.000	-	15.980	-	100	15.980	-
B131	Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	2.797.427	-	3.797	2.797	100	3.797	-
Total de participação AFAC							292.813	103.724
Total de investimentos							378.888	

		31 de dezembro de 2009						
<u>Sociedade investida</u>		<u>Número de ações detidas pela Sociedade (*)</u>	<u>Lucro líquido (prejuízo) do período</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Participação e capital votante detidos - %</u>	<u>Investimentos</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		2.275.000	3.158	5.685	6.500	35	5.685	1.105
Brooklin Company Ltda.		8.923.304	12.182	40.821	8.923	99,9	40.821	12.294
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.		4.398.029	(118)	5.061	4.398	99,9	5.061	(118)
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.		7.392.953	1.258	24.613	7.394	99,9	24.609	1.258
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.		22.007.630	44	40.561	22.008	99,9	40.560	44
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.		33.879.748	(791)	56.258	33.880	99,9	56.247	(791)
Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	4.948	1.848	2.120	20	1.848	990
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.500.000	8.911	8.954	12.200	50	8.954	4.455
Company Real Park Loteamentos S.A.		8.527.961	4.940	16.361	15.984	51	16.361	2.520
Catch Empreendimentos e Participações S.A.		1.180	2.065	50.525	23.969	100	50.525	2.065
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.		2.995.753	4.497	9.466	5.874	51	9.466	2.294
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.		7.206.075	1.408	7.416	10.294	70	7.416	985
Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.		70	(2.833)	(1.983)	-	70	(1.983)	(1.983)
Brookfiels SP-2 SPE S.A.		999	(189)	(140)	64	99,9	(140)	(189)
Brookfiels SP-4 SPE S.A.		999	(139)	(76)	63	99,9	(76)	(139)
Brookfiels SP-5 SPE S.A.		999	(96)	(50)	46	99,9	(50)	(96)
PB Desenvolvimento Imobiliário		900	(10)	(9)	1	90	(9)	(9)
Total em 31 de dezembro de 2009							265.295	24.685

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

01 de janeiro de 2009

<u>Sociedade investida</u>	Número de	Lucro	Patrimônio	Capital	Participação	Investimentos	Equivalência
	ações	líquido					
	detidas	(prejuízo)			detidos - %		
	pela	do					
	<u>Sociedade</u>	<u>período</u>	<u>líquido</u>	<u>social</u>	<u>detidos - %</u>	<u>Investimentos</u>	<u>patrimonial</u>
	(*)						
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.275.000	(934)	13.083	6.500	35,0	4.579	(327)
Brooklin Company Ltda.	8.923.304	16.394	28.640	8.923	99,0	28.354	16.230
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	4.398.029	924	5.179	4.398	100,0	5.179	924
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	7.392.953	10.403	23.356	7.394	100,0	23.356	10.403
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	22.007.630	7.802	40.516	22.008	100,0	40.516	7.802
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	33.879.748	6.659	57.050	33.880	100,0	57.050	6.659
SCP Helbor Infinite	-	(3.550)	5.520	7.670	20,0	2.508	694
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.750.000	(2.136)	9.940	11.000	25,0	3.541	522
Company Real Park Loteamentos S.A.	8.527.961	4.171	27.141	-	51,0	13.842	2.127
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	1.180	6.091	48.461	23.969	100,0	48.461	6.091
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.995.753	7.031	13.408	5.874	51,0	6.838	3.586
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.206.075	(1.109)	9.186	-	70,0	3.906	(3.300)
SCP Reserva Itapedy	-	(160)	2.146	1.850	20,0	493	32
Hesa 7	2.000	370	2.422	10	20	484	74
Total em 01 de janeiro de 2009						239.107	51.517

(*) Todas as ações são ordinárias.

Nenhum investimento em controlada apresenta indicativos de perda ou redução ao valor recuperável no encerramento do exercício.

11. IMOBILIZADO

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Valores contábeis de:						
Móveis e utensílios	421	-	-	481	164	-
Equipamentos	673	306	130	673	307	130
Veículos	1.641	224	80	1.641	224	87
Estandes de vendas (a)	6.699	1.589	205	8.838	1.672	217
Benfeitorias	1.237	1.658	-	1.237	1.658	-
Outros	2.055	-	-	2.055	-	-
	12.726	3.777	415	14.925	4.025	434

(a) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Custo	Consolidado (IFRS e BR GAAP)						Total
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Veículos	Estandes de vendas	Benfeitorias	Outros	
Saldo em 1º de janeiro de 2009	-	150	89	254	-	-	493
Adições / Baixas	246	908	578	4.190	2.081	-	8.003
Saldo em 31 de dezembro de 2009	246	1.058	667	4.444	2.081	-	8.496
Adições / Baixas	373	1.092	1.807	12.399	30	2.477	18.148
Saldo em 31 de dezembro de 2010	619	2.150	2.474	16.843	2.111	2.477	26.644

Depreciação acumulada e redução ao valor recuperável	Consolidado (IFRS e BR GAAP)						Total
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Veículos	Estandes de vendas	Benfeitorias	Outros	
Saldo em 1º de janeiro de 2009	-	(20)	(2)	(37)	-	-	(59)
Despesas de depreciação	(82)	(731)	(441)	(2.735)	(423)	-	(4.412)
Saldo em 31 de dezembro de 2009	(82)	(751)	(443)	(2.772)	(423)	-	(4.471)
Despesas de depreciação	(56)	(726)	(390)	(5.233)	(451)	(392)	(7.248)
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(138)	(1.477)	(833)	(8.005)	(874)	(392)	(11.719)

Em 31 de dezembro de 2010, o valor de depreciação do imobilizado no resultado representava R\$ 7.248 (R\$ 4.412 em 31 de dezembro de 2009). Desse saldo, R\$ 5.233 são despesas com estandes de vendas e, conforme determinado pelo OCPC 01, é contabilizado na rubrica de despesas com marketing e vendas (R\$ 2.735 em 31 de dezembro de 2009) e R\$ 2.015 são despesas com depreciação dos outros custos do imobilizado (R\$ 1.677 em 31 de dezembro de 2009).

11.1. Perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas no exercício

Nenhum item do imobilizado apresenta problemas de recuperação ou redução ao valor recuperável no encerramento do exercício.

As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada destes itens (entre 20% e 50% a.a.).

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Empréstimos de construção (a)	208.226	126.562	23.259	222.645	121.814	81.668
Empréstimos de capital de giro (b)	10.462	95.849	210.900	63.060	137.300	227.900
Debêntures (c)	56.789	75.555	74.910	56.789	75.559	74.910
Total de empréstimos com terceiros	275.477	297.966	309.069	342.494	334.673	384.478
Empréstimos de partes relacionadas (ver Nota explicativa nº 25)	1.191.661	490.600	157.206	1.103.260	384.326	10.500
	1.467.138	788.566	466.275	1.445.754	718.999	394.978
Circulante	448.087	671.259	344.490	281.788	512.866	256.730
Não circulante	1.019.051	117.307	121.785	1.163.966	206.133	138.248
	1.467.138	788.566	466.275	1.445.754	718.999	394.978

12.1. Resumo das características dos empréstimos

- (a) Os empréstimos de construção se referem a financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 9,0% a.a. a 13,0% a.a. Os empréstimos possuem vencimentos até 2016 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias dos projetos especificamente financiados.
- (b) Os empréstimos de giro são atualizados tanto pelo CDI mais taxas de juros de 4.3% a.a. ou pela TR + 11,0% a.a. Esses empréstimos possuem vencimentos até 2013.
- (c) O valor de R\$ 56.789 do saldo total de debêntures refere-se a uma emissão de 7.500 debêntures simples, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R\$ 10 perfazendo um total de R\$ 75.000 e captados em 18 de junho 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

Os vencimentos dos empréstimos com terceiros, em 31 de dezembro de 2010, são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
2011	175.317	231.849
2012	89.680	98.520
2013	9.081	10.726
2014	1.210	1.210
Após 2014	189	189
Total	275.477	342.494

Os contratos de empréstimos possuem diversas cláusulas de vencimento antecipado, mas não existem cláusulas em que índices financeiros devem ser observados. No final do exercício findo em 31 de dezembro de 2010 não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado desses empréstimos.

13. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Contas a pagar a fornecedores (a)	11.503	28.566	7.307	16.815	28.660	9.050
Contas a pagar por aquisição de imóveis em desenvolvimento (b)	155.034	99.402	66.501	156.950	103.042	71.331
Contas a pagar referente a aquisição de investimentos	15.090	8.225	9.511	16.552	13.387	20.020
Obrigações trabalhistas	14.615	5.922	6.645	15.885	5.994	6.754
Outras	10.766	8.543	3.403	14.245	12.517	2.121
	<u>207.008</u>	<u>150.658</u>	<u>93.367</u>	<u>220.447</u>	<u>163.600</u>	<u>109.276</u>
Circulante	96.577	79.519	52.169	103.524	88.853	51.959
Não circulante	110.431	71.139	41.198	116.923	74.747	57.317
	<u>207.008</u>	<u>150.658</u>	<u>93.367</u>	<u>220.447</u>	<u>163.600</u>	<u>109.276</u>

- (a) As contas a pagar são as obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à produção das unidades dos projetos.

(b) Contas a pagar por aquisição de imóveis são compostas como segue:

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Zogbi Campinas Fase I	26.900	-	-	26.900	-	-
Hotel Cadoro	19.411	8.299	-	19.411	8.299	-
Pirelli	17.356	-	-	17.356	-	-
Giroflex	15.055	18.157	19.069	15.055	18.157	19.069
The Penthouses Tamboré	11.621	13.698	6.427	11.621	13.698	6.427
Terrara	8.540	13.530	-	8.540	13.530	-
Cajamar	-	32.496	948	-	32.496	948
Xingu	-	5.010	-	-	5.010	-
Doce Vida	-	4.243	-	-	4.243	-
Guaianazes	-	2.530	2.530	-	2.530	2.530
Porto Belo	-	1.180	4.875	-	1.180	4.875
Faria Lima	-	-	5.875	-	-	5.875
Sepetiba - Fase I	-	-	7.154	-	-	7.154
Sepetiba - Fase II	-	-	2.275	-	-	2.275
Sepetiba - Fase III	-	-	6.439	-	-	6.439
Votorantim	-	-	7.648	-	-	7.648
Viva Alegria Sonho	-	-	3.100	-	-	3.100
Diversos	56.151	259	161	58.067	3.899	4.991
Total	155.034	99.402	66.501	156.950	103.042	71.331

Contas a pagar por aquisição de imóveis são, em sua maioria, atualizadas pela variação do índice nacional de custo de construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda.

14. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora (IFRS e BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Recebimentos de clientes	32.822	924	-	34.374	513	3.213
Obrigações por permutas (a)	45.540	71.848	57.265	64.828	102.026	58.557
	78.362	72.772	57.265	99.202	102.539	61.770
Circulante	32.822	21.798	21.415	34.374	27.444	23.958
Não circulante	45.540	50.974	35.850	64.828	75.095	37.812
	78.362	72.772	57.265	99.202	102.539	61.770

Adiantamentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de unidades a serem construídas, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

(a) As obrigações por permutas da Sociedade e de suas controladas são compostas da seguinte forma:

	Controladora (IFRS e BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Conselheiro Brotero	-	-	-	14.120	21.620	-
Faria Lima	3.160	23.555	23.555	3.160	23.555	23.555
Hotel Cadoro	13.350	26.700	-	13.350	26.700	-
Água Verde	11.235	-	-	11.235	-	-
Estudo Oasis (Raposos)	10.442	10.442	10.442	10.442	10.442	10.442
Living Club	-	9.492	5.398	-	9.492	5.398
Votorantim	-	-	12.500	-	-	12.500
The Triumph	-	-	3.157	-	-	3.157
Diversos	7.353	1.659	2.213	12.521	10.217	3.505
	<u>45.540</u>	<u>71.848</u>	<u>57.265</u>	<u>64.828</u>	<u>102.026</u>	<u>58.557</u>

15. OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Obrigação de entrega de contas a receber (a)	81.549	-	-	81.549	-	-
Obrigações referentes a operações de securitização	3.540	1.493	-	23.261	9.641	-
Outros	24.994	13.879	13.805	11.386	17.118	10.313
	<u>110.083</u>	<u>15.372</u>	<u>13.805</u>	<u>116.196</u>	<u>26.759</u>	<u>10.313</u>
Circulante	65.346	9.223	8.283	68.400	16.055	6.188
Não circulante	44.737	6.149	5.522	47.796	10.704	4.125
	<u>110.083</u>	<u>15.372</u>	<u>13.805</u>	<u>116.196</u>	<u>26.759</u>	<u>10.313</u>

(a) Refere-se ao saldo de contas a receber, que se encontra registrado em sua totalidade na Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A, referente à venda do projeto Terrara, que deve ser repassado para a Tiner Empreendimentos e Participações S.A., parceiro que detém 50% do projeto.

16. PROVISÕES

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Provisão para contingências e obrigações legais (a)	3.778	2.308	2.145	3.778	2.308	2.145
Provisão para garantia	1.760	-	-	3.296	-	-
	<u>5.538</u>	<u>2.308</u>	<u>2.145</u>	<u>7.074</u>	<u>2.308</u>	<u>2.145</u>
Circulante	1.260	-	-	2.530	-	-
Não circulante	4.278	2.308	2.145	4.544	2.308	2.145
	<u>5.538</u>	<u>2.308</u>	<u>2.145</u>	<u>7.074</u>	<u>2.308</u>	<u>2.145</u>

(a) A Sociedade e suas controladas constituíram provisões para processos judiciais levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como de perdas prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja Sociedade e suas controladas estão questionando a sua legalidade.

Em 31 de dezembro de 2010, a movimentação relacionada às provisões para processos judiciais e obrigações legais é a seguinte:

Provisões relacionadas a processos judiciais e obrigações legais	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2010	116	816	1.376	2.308
Provisões adicionais reconhecidas	5	1.291	174	1.470
Saldo em 31 de dezembro de 2010	121	2.107	1.550	3.778

A Sociedade e suas controladas possuem os seguintes valores estimados de ações judiciais possíveis e prováveis, segregadas segundo a sua natureza e probabilidade de perda:

	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	31/12/10		31/12/09	
	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis
Cível	121	1.155	116	1.388
Tributária	1.550	-	1.376	-
Trabalhista	2.107	8.818	816	8.777
Total	3.778	9.973	2.308	10.165

Processos Tributários

A Sociedade questiona judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à COFINS, especificamente o afastamento dos artigos 2º e 3º da Lei 9.718/98 com a conseqüente manutenção da sistemática incluída pela Lei Complementar Nº 70/91. Em razão da interposição de Recurso Extraordinário por parte da União, o processo nº 1999.61.00.09728-4 foi remetido para julgamento no STF e a probabilidade de perda é remota, segundo os assessores jurídicos. Por se tratar de uma obrigação legal esse saldo encontra-se integralmente provisionado.

Processos Trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos subsidiariamente e, em alguns casos, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviço contratadas por nós. Adotamos então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da exclusão da Sociedade e suas controladas do polo passivo.

Processos Cíveis

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

Causas Inestimáveis

A Sociedade e suas controladas possuem 30 ações judiciais de natureza cível, sobretudo relacionadas a danos morais, danos materiais e lucros cessantes, cuja expectativa de perda foi considerada provável pelos seus consultores legais independentes. Os montantes esperados de desembolso não puderam, no entanto, ser razoavelmente estimados, considerando-se, sobretudo, o estágio inicial dos processos e/ou

a ausência de jurisprudência sobre o objeto dos referidos processos; dessa forma, a correspondente provisão para contingências não pode ser contabilizada. A medida que novas informações forem disponibilizadas e os montantes envolvidos puderem ser razoavelmente estimados, a correspondente provisão para contingências, se alguma, será contabilizada.

17. CAPITAL SOCIAL

a) Capital autorizado

Em 29 de setembro de 2009, a Sociedade aprovou em sua assembleia geral extraordinária a alteração de seu estatuto social, autorizando o Conselho de Administração a aumentar seu capital social, até atingir o total de 550.000.000 (quinhentos e cinquenta milhões) de ações.

b) Capital subscrito

O capital social da Sociedade, em 31 de dezembro de 2010, é de R\$ 249.000 (R\$ 249.000 em 31 de dezembro de 2009 e R\$ 249.000 em 1º de janeiro de 2009) dividido em 72.006.060 ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e totalmente integralizadas.

18. RESERVAS

18.2 Reservas de lucros

18.2.1 Reserva legal

A reserva legal é constituída, anualmente, como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital.

18.2.2 Reserva de investimento e capital de giro

A assembleia geral poderá atribuir à reserva estatutária para investimento e capital de giro, que não excederá a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei de sociedade por ações, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Sociedade e/ou suas controladas.

18.3 Dividendos propostos

O estatuto social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Ainda de acordo com o estatuto social, a assembleia geral poderá atribuir a reserva para investimentos e capital de giro, que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

A proposta de dividendos consignada nas demonstrações financeiras da Sociedade, sujeita à aprovação dos acionistas na Assembleia Geral, é assim demonstrada:

	<u>2010</u>
Lucro líquido do exercício antes da participação dos não controladores	65.985
Atribuíveis aos:	
Acionistas não controladores	-
Lucro líquido do exercício	<u>65.985</u>
Prejuízos acumulados	<u>(15.836)</u>
Constituição de reservas	
Legal (1)	<u>(2.507)</u>
Lucro disponível	<u>47.642</u>
Dividendos propostos pela administração	(11.911)
Valor dos dividendos mínimos obrigatórios (2)	(11.911)

(1) Referente a previsão do artigo 193, que destaca 5% do lucro até o limite de 20% do capital;

(2) Considera-se que o dividendos mínimo obrigatório calculado segundo o estatuto social atende à condição de obrigação presente e, portanto, se não pago deve ser demonstrado no passivo da empresa.

Em relação ao exercício corrente, a Administração propôs o pagamento de dividendos de R\$ 0,17 por ação.

19. RECEITA DE INCORPORAÇÕES E VENDAS IMOBILIÁRIAS E OUTRAS RECEITAS

A seguir, a análise da receita da Sociedade e suas controladas no exercício para operações continuadas (excluindo a receita de investimento - vide nota explicativa nº 4.1.1):

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
Receita de unidades em construção	384.979	199.061	526.873	265.869
Receita de unidades construídas	<u>256.652</u>	<u>132.709</u>	<u>351.249</u>	<u>177.246</u>
Total de receita de incorporação e vendas imobiliárias	641.631	331.770	878.122	443.115
Receita de serviços prestados (a)	<u>51.810</u>	<u>32.310</u>	<u>51.850</u>	<u>32.310</u>
Total de outras receitas	51.810	32.310	51.850	32.310
Receita operacional bruta	693.441	364.080	929.972	475.425
Impostos e contribuições sobre venda e serviços prestados	(10.027)	(10.819)	(18.670)	(17.546)
Receita operacional líquida	683.414	353.261	911.302	457.879

(a) Refere-se à prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

20. INFORMAÇÕES SOBRE A NATUREZA DAS DESPESAS RECONHECIDAS NA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

A Sociedade e suas controladas apresentaram a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado é apresentada a seguir:

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
Despesa com pessoal	(8.503)	(12.208)	(7.357)	(12.475)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(5.544)	(11.061)	(4.797)	(11.061)
Despesas com assessoria e consultoria	(1.324)	(3.016)	(1.526)	(3.510)
Despesa com aluguel	(1.197)	(3.558)	(1.036)	(3.566)
Despesa com luz, água e telefone	(564)	(725)	(488)	(726)
Despesas com viagens e representações	(1.171)	(161)	(1.014)	(166)
Outras despesas	(3.276)	(6.859)	(3.164)	(8.453)
Total de despesas gerais e administrativas	(21.579)	(37.588)	(19.382)	(39.957)
Despesa de depreciação e amortização	(4.886)	(581)	(4.888)	(581)
	(4.886)	(581)	(4.888)	(581)

21. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
Despesas financeiras	(181.935)	(61.163)	(185.889)	(68.218)
Receitas financeiras	3.292	4.977	4.876	6.877
	(178.643)	(56.186)	(181.013)	(61.341)

As receitas referentes aos ativos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado são registradas em “Resultado financeiro, líquido”, demonstradas na nota explicativa nº 2.15.2.

22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL RELACIONADOS A OPERAÇÕES CONTINUADAS

22.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil como segue:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	72.273	20.123	79.961	23.493
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(24.573)	(6.842)	(27.187)	(7.988)
<i>Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:</i>				
Equivalência patrimonial	35.266	8.393		
Parcela do lucro tributada por critério distinto do Lucro Real	(16.981)	(7.222)	13.211	(1.053)
Outros (Diferenças temporárias/permanentes)	-	-	-	-
Resultado de imposto de renda e contribuição social	(6.288)	(5.671)	(13.976)	(9.041)
Corrente	(4.872)	(2.143)	(9.652)	(6.006)
Diferido	(1.416)	(3.528)	(4.324)	(3.035)

A alíquota utilizada nas conciliações de 2010 e 2009 apresentadas anteriormente é a alíquota de 34%, devida pelas pessoas jurídicas no Brasil sobre os lucros tributáveis, conforme previsto pela legislação tributária dessa jurisdição.

22.2. Impostos correntes ativos e passivos

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
TRIBUTOS CORRENTES E A COMPENSAR ATIVOS						
Restituição de imposto a receber	2.507	1.177	2.897	2.900	1.519	3.079
IR/CS Saldo Negativo períodos anteriores	2.052	2.227	-	2.052	2.227	-
	<u>4.559</u>	<u>3.404</u>	<u>2.897</u>	<u>4.952</u>	<u>3.746</u>	<u>3.079</u>
Circulante	2.507	1.177	2.897	2.900	1.519	3.079
Não Circulante	2.052	2.227	-	2.052	2.227	-
Total	<u>4.559</u>	<u>3.404</u>	<u>2.897</u>	<u>4.952</u>	<u>3.746</u>	<u>3.079</u>
TRIBUTOS CORRENTES PASSIVOS						
Outros tributos	2.470	5.409	11.590	4.576	10.573	17.769
	<u>2.470</u>	<u>5.409</u>	<u>11.590</u>	<u>4.576</u>	<u>10.573</u>	<u>17.769</u>
Circulante	2.470	5.409	11.590	4.576	10.573	17.769
TRIBUTOS DIFERIDOS PASSIVOS						
IRPJ /CSLL	13.594	12.178	-	21.375	17.051	-
PIS / COFINS	3.620	7.386	14.000	18.570	11.568	26.464
	<u>17.214</u>	<u>19.564</u>	<u>14.000</u>	<u>39.945</u>	<u>28.619</u>	<u>26.464</u>
Não Circulante	17.214	19.564	14.000	39.945	28.619	26.464

23. LUCRO POR AÇÃO

23.1. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	2010	2009	2010	2009
Básico – operações continuadas				
Lucro líquido do exercício - operações continuadas	65.985	14.452	65.985	14.452
Quantidade média ponderada de ações em circulação durante o ano	72.006.060	72.006.060	72.006.060	72.006.060
Lucro utilizado na apuração do lucro básico total por ação das operações continuadas	0,92	0,20	0,92	0,20

23.2. Lucro por ação diluído

Não há impacto de diluição a ser divulgado.

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

24.1. Gestão do risco de capital

A Sociedade e suas controladas administram seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que buscam maximizarm o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e de o saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Sociedade e suas controladas permanecem inalteradas desde 2009.

A estrutura de capital da Sociedade e suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados nas notas explicativas nº 13.1 e nº 13.2, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras detalhados nas notas explicativas nº 5) e pelo patrimônio líquido da Sociedade (que inclui capital integralizado emitido e reservas, conforme apresentado nas notas explicativas nº 18 a nº 19, respectivamente).

24.1.1. Índice de endividamento

O índice de endividamento no final do período de relatório é o seguinte:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>R\$</u>	<u>R\$</u>	<u>R\$</u>	<u>R\$</u>
Dívida (a)	275.477	297.966	342.493	334.673
Caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras	<u>55.409</u>	<u>23.040</u>	<u>103.053</u>	<u>39.230</u>
Dívida líquida	220.068	274.926	239.440	295.443
Patrimônio líquido (b)	287.238	233.164	287.238	233.164
Índice de endividamento líquido	76,6%	117,9%	83,3%	126,7%

(a) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos circulantes e não circulantes, conforme detalhado nas notas explicativas nº 12.1

(b) O patrimônio líquido inclui o capital integralizado e as reservas.

24.2. Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Sociedade, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Sociedade e suas controladas. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de taxa de juros), risco de crédito e o risco de liquidez.

A Sociedade e suas controladas não contratam nem negociam instrumentos financeiros ou instrumentos financeiros derivativos para fins especulativos, somente para fins de proteção patrimonial.

24.3. Risco de mercado

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

- Níveis de emprego;
- Crescimento populacional;
- Confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- Disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- Disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- Disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- Condições de revenda no mercado imobiliário.

A Sociedade e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

24.4. Gestão do risco de taxa de juros

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros, uma vez que suas controladas possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber pela venda de terrenos, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo tanto com taxas de juros prefixadas como pós-fixadas. Esse

risco é administrado pela Sociedade e suas controladas tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

24.4.1. Análise de sensibilidade da taxa de juros

A análise de sensibilidade foi determinada com base na exposição às taxas de juros dos instrumentos financeiros não derivativos no final do período de relatório. Para os passivos com taxas pós-fixadas, a análise é preparada assumindo a curva de amortização deste passivo. A análise dos impactos de variações nas taxas de juros é feita utilizando-se diferenciais de taxa de 25%.

24.5. Análise de sensibilidade a taxa de juros e aos índices inflacionários sobre ativos e passivos financeiros

A Sociedade e suas controladas possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M, IPCA ou CDI.

Na elaboração da análise de sensibilidade, a Sociedade e suas controladas adotaram as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Sociedade e suas controladas, e que é referenciada por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente);

Em 31 de dezembro de 2010, a análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários da Sociedade e de suas controladas, e os seus respectivos impactos no resultado do exercício, estão demonstrados para o período de 360 dias, conforme segue:

Descrição	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Aplicações financeiras	7.410	9.261	11.112
Contas a receber de clientes	69.927	83.974	97.855
Receita de terreno	8.542	10.613	12.659
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	(33.138)	(35.205)	(37.251)
Contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos	(16.193)	(20.028)	(23.803)
Exposição Líquida	36.547	48.615	60.573
Taxa média do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC	12,25%	15,31%	18,38%
Taxa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA	5,49%	6,86%	8,24%
Taxa do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M	5,54%	6,93%	8,31%
Tarifa Referencial - TR	1,5%	1,88%	2,25%

24.6. Gestão de risco de crédito

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em suas contas a receber de clientes. O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Sociedade e suas controladas a incorrerem em perdas financeiras. A Sociedade e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada (vide nota nº 4).

As contas a receber de clientes estão compostas por um grande número de clientes de diferentes classes sociais e localizados em diferentes áreas geográficas do país. Durante o exercício de 2010, a Sociedade criou um Departamento de Gestão de Crédito no intuito de aperfeiçoar seu processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

24.7. Gestão do risco de liquidez

A Administração da Sociedade e suas controladas elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Sociedade e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. A Sociedade e suas controladas têm à disposição linhas de crédito não utilizadas que reduzem, ainda mais, o risco de liquidez.

24.8. Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<u>Ativos financeiros</u>						
Aplicações financeiras	41.000	16.613	1.578	67.381	20.440	6.360
Contas a receber – Construção em curso	751.746	360.466	175.024	936.451	457.544	256.479
Contas a receber – Unidades concluídas	76.164	49.060	34.949	226.951	157.082	135.073
<u>Passivos financeiros</u>						
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	1.467.138	788.566	466.275	1.445.754	718.999	394.978
Contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos	170.124	107.627	76.012	173.502	116.429	91.351

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

Os valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo, quando possível mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- Aplicações financeiras: as aplicações financeiras são instrumentos pós-fixados e, portanto, os saldos contábeis já refletem, substancialmente, o seu valor justo.
- Contas a receber de clientes:
 - o Contas a receber de unidades em construção: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a receber de clientes de unidades em construção e a Sociedade e suas controladas não realizaram

operações significativas até a data, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.

- o Contas a receber de unidades concluídas: o valor justo das contas a receber de clientes de unidades concluídas foi determinado com base nos critérios utilizados nas operações de venda de recebíveis feita em 2010, na qual um conjunto de recebíveis selecionado foi descontado a uma taxa de 7,80% a.a. O valor justo do contas a receber de clientes de unidades concluídas, em 31 de dezembro de 2010, é de R\$ 232.826.
- Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de imóveis para desenvolvimento e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Contas a pagar - aquisições de investimentos: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de investimentos e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas: os contratos de empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas possuem cláusulas que proíbem a cessão de tais instrumentos a terceiros, e sendo assim, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.

Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial são agrupados em categorias específicas (nível 1, nível 2 e nível 3) de acordo com o correspondente grau observável do valor justo:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

“Em 31 de dezembro de 2010, 31 de dezembro de 2009 e 1º de janeiro de 2009, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, conforme nota explicativa nº 2.18.2 referem-se às aplicações financeiras cuja mensuração utilizou valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificada no nível 2.”

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As operações de empréstimos com partes relacionadas são decorrentes da necessidade do financiamento operacional como segue:

Empréstimos	Controladora (BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda	69	69	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda	990	3.805	-	-
Brooklin Company Ltda	18.975	15.181	-	-
Company Real Park Lotemanetos S.A.	28.450	25.715	-	-
Company Sérgio Porto Lotemanetos Ltda	28.807	16.196	-	-
WGELZ Administração e Participações S.A. Antiga Company Administração e Participações Ltda .	-	617	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.912	5.631	-	-
Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.701	2.701	-	-
Brookfield Incorporações S.A.	32.256	39.588	430.515	-
Bauinea Empreendimentos e Participação Ltda.	601	210	-	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	41.364	-	-	-
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	710.954	381.961
Rubi SPE S.A.	11.445	-	-	-
RDV 12 Planejamento, Promoção e Vendas Ltda	646	-	19.085	19.084
RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A.	23	-	16.435	34.194
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	41	-	14.672	30.198
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	6.460	-	-	25.163
Outros	11.000	-	-	-
Total	190.740	109.713	1.191.661	490.600
Circulante	117.607	109.383	272.770	416.616
Não circulante	73.133	330	918.891	73.984
Total	190.740	109.713	1.191.661	490.600

Empréstimos	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda	7	7	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda	330	2.473	-	-
Brooklin Company Ltda	-	2	-	-
Company Real Park Lotemanetos S.A.	12.600	12.600	-	-
Company Sérgio Porto Lotemanetos Ltda	13.976	7.936	-	-
WGELZ Administração e Participações S.A. Antiga Company Administração e Participações Ltda .	-	617	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.689	1.689	-	-
Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda	810	810	-	-
Brookfield Incorporações S.A.	30.307	39.588	419.361	-
SCP Infinite	4.739	-	-	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	41.364	-	-	-
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	683.899	384.326
Rubi SPE S.A.	11.445	-	-	-
Total	117.267	65.722	1.103.260	384.326
Circulante	65.712	65.392	49.939	307.980
Não circulante	51.555	330	1.053.321	76.346
Total	117.267	65.722	1.103.260	384.326

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (BR GAAP)	
	12/31/2010	12/31/2009	12/31/2010	12/31/2009
Bauinea Empreendimentos e Participação Ltda.	5	-	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.611	-	1.134	-
Brookfield SP-2 SPE S.A	5.455	2.085	-	-
Brookfield SP-4 SPE S.A	7.365	755	-	-
Brookfield SP-5 SPE S.A	1.855	130	-	-
Brooklin Company Ltda	2.530	-	-	-
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	10	-	-	-
Brookfield Sab L'Adresse S.A.	790	-	-	-
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	24.785	-	-	-
Company Real Park Lotemanetos S.A.	15.220	-	3.112	-
Company Sérgio Porto Lotemanetos Ltda	1.318	-	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda	135	-	-	-
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	10	-	-	-
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.380	-	-	-
Fletche Participações S.A.	2.840	-	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.550	-	-	-
Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	745	600	-	-
Horizon 11 Participações Ltda.	1.250	-	-	-
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda	230	-	-	-
RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A.	95	-	-	-
RDV 12 Planejamento, Promoção e Vendas Ltda	3.896	-	-	-
Total	86.075	3.570	4.246	-

26. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO CAIXA

Durante o exercício de 2010 e 2009, a Sociedade e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa; portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

- Aquisição de imóveis para desenvolvimento a prazo no montante de R\$ 31.152 em 31 de dezembro de 2010 (R\$ 23.489 em 31 de dezembro de 2009).
- Permutas Físicas e Financeiras no total de R\$ 16.409 em 31 de dezembro de 2010 (R\$ 37.283 em 31 de dezembro de 2009).

27. COMPROMISSOS

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	31/12/10		31/12/09	
	Aquisições de terrenos	Contratos de construção	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
2011	49.760	507.003	33.693	1.292
2012	22.427	482.249	20.230	159.155
2013	19.422	177.579	7.038	409.787
2014	151	82.846	4.705	266.289
Após 2015	288	48	579	324.947
Total	92.048	1.249.725	66.245	1.161.470

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2010. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Sociedade e suas controladas adquirem, às 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.

28. SEGUROS

As principais coberturas de seguros da Sociedade e suas controladas, em 31 de dezembro de 2010, são:

<u>Modalidade</u>	<u>Abrangência</u>	<u>Importância segurada</u>
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	70.323
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	1.090.148
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	2.000
Total		<u>1.162.471</u>

29. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pelo Conselho de Administração em 14 de abril de 2011.

30. EFEITOS DA ADOÇÃO DOS IFRS E CPC NO RESULTADO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES FINDOS EM 2010 E 2009 (NÃO AUDITADOS)

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) facultou às companhias abertas apresentarem suas informações trimestrais (ITR) durante o exercício de 2010 conforme as normas contábeis vigentes em 2009. Entretanto, exigiu das referidas companhias que adotaram esta opção a reapresentação dos ITR's de 2010, comparativamente com os de 2009, também ajustados às novas normas de 2010, pelo menos quando da apresentação do primeiro ITR de 2011. Foi exigido ainda que as companhias abertas que se utilizarem desta faculdade apresentem uma nota evidenciando, para cada trimestre de 2010 e de 2009, os efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrente da plena adoção das normas contábeis de 2010.

Estas informações trimestrais foram sujeitas aos procedimentos de revisão especial aplicados pelos auditores independentes da Sociedade e suas controladas de acordo com os requerimentos da CVM para informações trimestrais (Norma de Procedimento de Auditoria - NPA 06 do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON), incluindo os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis, não tendo sido, portanto, sujeitas aos procedimentos de auditoria.

A conciliação dos efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrente da plena adoção das normas contábeis de 2010, para o trimestres findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2010 estão demonstrados a seguir.

A única mudança de prática contábil adotada pela Sociedade e suas controladas que afetaram o lucro líquido e o patrimônio líquido decorrente da plena adoção das normas contábeis de 2010 é relacionada a capitalização de determinados custos, não relacionados aos custos de aquisição e de transformação, que passaram a ser incluídos nos custos dos estoques de imóveis a comercializar, a partir de 1 de janeiro de 2010, conforme mencionado na nota nº 4.1.6.

A Administração da Sociedade e suas controladas analisaram os efeitos desta mudança de prática contábil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 (incluindo o saldo de abertura) e por concluir que os correspondentes efeitos não são significativos não efetuaram a contabilização dos referidos ajustes retrospectivamente. Por este motivo, a conciliação do resultado e do patrimônio líquido referentes aos trimestres findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2009 não está sendo apresentada.

Conciliação referente aos trimestres findos em 31/03/10:

Descrição	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/03/10		31/03/10	
	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido
Saldo anterior à adoção das novas práticas	236.442	3.279	236.442	3.279
Capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar (Nota explicativa nº 4.1.6)	3.019	3.019	3.818	3.818
Apropriação dos custos acima ao resultado (Nota explicativa nº 4.1.6)	(1.053)	(1.053)	(1.204)	(1.204)
Impostos diferidos sobre os ajustes acima (a)	(669)	(669)	(889)	(889)
Equivalência patrimonial (b)	428	428	-	-
Saldo após a adoção das novas práticas	238.167	5.004	238.167	5.004

Conciliação referente aos trimestres findos em 30/06/10:

Descrição	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/06/10		30/06/10	
	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido
Saldo anterior à adoção das novas práticas	243.271	10.108	243.271	10.108
Capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar (Nota explicativa nº 4.1.6)	6.171	6.171	7.803	7.803
Apropriação dos custos acima ao resultado (Nota explicativa nº 4.1.6)	(2.152)	(2.152)	(2.461)	(2.461)
Impostos diferidos sobre os ajustes acima (a)	(1.366)	(1.366)	(1.816)	(1.816)
Equivalência patrimonial (b)	873	873	-	-
Saldo após a adoção das novas práticas	246.797	13.634	246.797	13.634

Conciliação referente aos trimestres findos em 30/09/10:

Descrição	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/10		30/09/10	
	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido
Saldo anterior à adoção das novas práticas	246.125	12.960	246.125	12.960
Capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar (Nota explicativa nº 4.1.6)	9.645	9.645	12.197	12.197
Apropriação dos custos acima ao resultado (Nota explicativa nº 4.1.6)	(3.363)	(3.363)	(3.847)	(3.847)
Impostos diferidos sobre os ajustes acima (a)	(2.136)	(2.136)	(2.839)	(2.839)
Equivalência patrimonial (b)	1.365	1.365	-	-
Saldo após a adoção das novas práticas	251.636	18.471	251.636	18.471

- (a) Efeito dos impostos sobre o ajuste referente a capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar, conforme descrito na nota explicativa no. 4.1.6.
- (b) Efeito no resultado do ajuste referente a capitalização de determinados custos aos estoques de imóveis a comercializar, conforme descrito na nota explicativa no. 4.1.6, líquido dos respectivos efeitos tributários, no resultado de equivalência patrimonial da controladora

Relatório da Administração 2010

Senhores Acionistas,

A Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Brookfield SP” ou “Companhia”), subsidiária integral da Brookfield Incorporações S.A. (“BISA3” ou “Brookfield Incorporações”), é uma das maiores incorporadoras do Brasil, com atuação nos segmentos de negócios de incorporação residencial destinados às classes econômica, média-baixa, média, média-alta e alta, assim como o segmento de escritórios. Estamos apresentando o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Brookfield SP referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010. Adicionalmente, enviamos o Parecer dos Auditores Independentes.

Mensagem da Administração

A Brookfield Incorporações S.A., controladora da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., é uma das maiores incorporadoras integradas do Brasil, atuando com um portfólio de produtos diversificado. Presente há mais de 30 anos no mercado imobiliário, com comprovada experiência na região metropolitana de São Paulo, Rio de Janeiro e região Centro-Oeste (com destaque para Brasília e Goiânia), a empresa reafirmou a sua posição de liderança nos principais mercados do país e presença entre os 5 maiores players em vendas e lançamentos nestas regiões.

Em 2010, os fundamentos econômicos continuaram apresentando sólidos dados de crescimento, com aumento de 7,5% no PIB e na massa salarial, redução da taxa de desemprego para 6,7% – um recorde histórico – e um aumento do crédito para 46% do PIB. Ao mesmo tempo, o mercado habitacional continua se beneficiando do crescimento demográfico positivo que contribuiu para um incremento anual de domicílios acima de 1 milhão na última década.

Mais uma vez, os resultados de financiamento imobiliário no país apresentaram um crescimento expressivo de 31%, atingindo 421 mil unidades financiadas com recursos do SBPE. No final de 2010, o programa Minha Casa Minha Vida alcançou a meta de contratação de 1 milhão de unidades e o governo anunciou o lançamento da segunda fase do programa com mais 2 milhões de moradias.

O mercado de incorporação no Brasil vem apresentando um sólido volume de lançamentos nos últimos anos. Os mercados onde a BISA atua somaram mais de 200 mil unidades ofertadas anualmente. O nível de estoque de imóveis disponíveis para venda reduziu-se ao longo do ano, terminando 2010 com níveis abaixo de 8 meses de venda na maioria das praças de atuação.

Os níveis de estoque de produtos disponíveis para venda no mercado primário das principais regiões do país vem caindo. De forma a ilustrar esse aspecto, vale mencionar que em 2010 a oferta de produtos cresceu 22% nas praças onde a Companhia atua. Apesar desse aumento, verificou-se que os níveis de estoque recuaram de um patamar de 8 a 11 meses de vendas para algo entre 6 a 8 meses de vendas.

Continuamos confiantes de que o mercado irá proporcionar o crescimento de dois dígitos nos próximos anos uma vez que a indústria não está operando em sua plena capacidade. O volume total de construção de imóveis atualmente é apenas ligeiramente acima do nível atingido 30 anos atrás (no mesmo período a população cresceu mais de 60%, com uma expressiva melhora na distribuição de renda) e o financiamento habitacional nos últimos anos representou apenas 4% do PIB. Outros fatores que contribuem para a nossa confiança de que o potencial de crescimento do setor é de longo prazo é a melhor distribuição de renda da população brasileira, a elevada percentagem da população ativa, a disponibilidade de crédito para as incorporadoras e clientes finais e a demanda não atendida por novas habitações em todas as regiões do país.

Além disso, não vemos sinais de uma bolha imobiliária em função de (i) a relação entre a parcela financiada e o valor do imóvel estar entre 75-80%, muito abaixo dos padrões internacionais, (ii) os critérios dos bancos de concessão de crédito são conservadores, (iii) embora, sem dúvida, em algumas regiões os preços dos imóveis têm aumentado significativamente nos últimos cinco anos, o aumento foi maior em imóveis usados do que nos novos. O aumento nos preços de venda na maioria dos casos refletem uma valorização em função de uma melhor infra-estrutura instalada nos bairros e produtos com maior valor agregado em termos de localização, diferenciais de projetos e plantas otimizadas.

Acreditamos que os preços provavelmente atingiram o pico na maioria das regiões, e embora temos confiança que os preços dos imóveis não cairão, nossa expectativa é que em geral eles não subirão de forma acentuada nos próximos anos.

A empresa consolidou sua liderança na região metropolitana de São Paulo. Neste período, realizamos a venda do edifício corporativo localizado na Av. Faria Lima, na cidade de São Paulo, com um valor total de venda de R\$600,6 milhões, alcançando um recorde de preço de R\$ 17.655/m².

Em julho, tivemos o Go-Live do SAP de nossa controladora, projeto que teve seu início no segundo semestre de 2009 e que irá apoiar nosso crescimento, fornecendo de forma ágil informações gerenciais do nosso negócio, auxiliando e garantindo a melhor tomada de decisão.

Além disso, focando no desenvolvimento de nossos colaboradores, criamos o Portal Construir, que reúne todas nossas iniciativas de desenvolvimento de pessoas da empresa desde os canteiros de obra até a alta direção. Sabemos que uma empresa precisa se renovar e, por isso, ao longo dos anos, a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. sempre preparou bem os seus executivos, garantindo sua sucessão e a consolidação dos negócios. Dessa forma, a empresa finalizou o processo de transição para a saída de Walter Lafemina, Luiz Rogélio Tolosa, e Gilberto Benevides. Embora tenham se desligado do dia a dia do negócio, os dois primeiros permanecem no Conselho de Administração, Comitês de Investimento, Auditoria e Estratégia, além de participarem mensalmente das reuniões da diretoria geral de nossa controladora, a Brookfield Incorporações S.A..

Desempenho Financeiro

A receita operacional líquida de 2010 atingiu R\$911,3 milhões, um aumento de 99% em relação ao ano de 2009. Este crescimento deve-se principalmente ao aumento de vendas contratadas realizadas durante o ano e ao avanço na construção das obras.

O lucro bruto somou R\$333,7 milhões em 2010, um crescimento de 117% em relação aos R\$153,6 milhões registrados no ano de 2009. Este aumento deve-se basicamente ao maior crescimento das receitas de incorporação e vendas imobiliárias registradas no período vis-à-vis ao aumento dos respectivos custos operacionais. No mesmo período a margem bruta apresentou um aumento de 3 p.p., passando de 36,6% para 33,6% em 2010.

As despesas de vendas e marketing de 2010 somaram R\$43,8 milhões e as despesas gerais e administrativas somaram R\$19,3 milhões.

O lucro líquido de 2010 atingiu R\$65,9 milhões, um aumento de 356% sobre o mesmo período do ano anterior.

Relacionamento com Auditores Independentes

A política de atuação da Brookfield SP junto aos auditores independentes na prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se baseia nos princípios que preservam a independência do auditor.

Estes princípios compreendem os seguintes pontos: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Os trabalhos de auditoria externa em contabilidade foram realizados pela Deloitte Touche Tohmatsu de acordo com as normas Brasileiras. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que essa empresa de auditoria não prestou, em 2009, serviços não relacionados à auditoria externa cujos honorários fossem superiores a 5% do total de honorários recebidos por esse serviço.

A Brookfield SP tem como política, antes da contratação de outros serviços profissionais que não estejam relacionados à auditoria externa, analisar no âmbito das legislações pertinentes, se tais serviços, pela sua natureza, não representam conflito de interesse ou afetam a independência e objetividade dos auditores independentes.

Agradecimentos

Agradecemos aos nossos colaboradores pela dedicação e empenho em 2010, e aos nossos acionistas, clientes, governos, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança.

A Administração,

São Paulo, 15 de Abril de 2011

Informações Trimestrais - ITR da Brookfield SP referente ao período
de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanco Patrimonial Ativo	2
Balanco Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Fluxo de Caixa	5

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	6
DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	7
Demonstração do Valor Adicionado	8

DFs Consolidadas

Balanco Patrimonial Ativo	9
Balanco Patrimonial Passivo	10
Demonstração do Resultado	11
Demonstração do Fluxo de Caixa	12

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	13
DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	14
Demonstração do Valor Adicionado	15

Comentário do Desempenho	16
--------------------------	----

Notas Explicativas	17
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	60
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	72.006.060
Preferenciais	0
Total	72.006.060
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	2.946.062	2.175.051
1.01	Ativo Circulante	1.136.586	1.058.986
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	310.648	14.409
1.01.02	Aplicações Financeiras	60.224	41.000
1.01.03	Contas a Receber	427.180	441.835
1.01.03.01	Clientes	427.180	441.835
1.01.04	Estoques	278.073	383.591
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	60.461	178.151
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	47.460	168.922
1.01.08.01.03	Outros ativos financeiro	47.460	168.922
1.01.08.03	Outros	13.001	9.229
1.01.08.03.02	Impostos a compensar	8.755	2.507
1.01.08.03.03	Outros Ativos	4.246	6.722
1.02	Ativo Não Circulante	1.809.476	1.116.065
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.294.747	723.841
1.02.01.03	Contas a Receber	676.260	388.898
1.02.01.03.01	Clientes	676.260	388.898
1.02.01.04	Estoques	321.099	252.744
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	297.388	82.199
1.02.01.09.03	Impostos a compensar	1.341	2.052
1.02.01.09.05	Outros Ativos Financeiros	296.047	80.147
1.02.02	Investimentos	495.335	378.888
1.02.02.01	Participações Societárias	495.335	378.888
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	495.335	378.888
1.02.03	Imobilizado	18.089	12.726
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.089	12.726
1.02.04	Intangível	1.305	610
1.02.04.01	Intangíveis	1.305	610

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	2.946.062	2.175.051
2.01	Passivo Circulante	586.763	373.792
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.799	2.470
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.799	2.470
2.01.03.01.03	Outros Tributos	7.799	2.470
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	151.088	175.317
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	151.088	175.317
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	151.088	175.317
2.01.05	Outras Obrigações	424.947	194.745
2.01.05.02	Outros	424.947	194.745
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	87.049	0
2.01.05.02.04	Contas a pagar de terrenos	114.526	61.108
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	68.879	32.822
2.01.05.02.06	Contas a Pagar a Fornecedores e Outros	70.341	35.469
2.01.05.02.07	Outros Passivos Financeiros	84.152	65.346
2.01.06	Provisões	2.929	1.260
2.01.06.02	Outras Provisões	2.929	1.260
2.02	Passivo Não Circulante	1.952.858	1.517.961
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	505.310	100.160
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	505.310	100.160
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	505.310	100.160
2.02.02	Outras Obrigações	1.411.699	1.392.369
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.271.463	1.191.661
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	1.271.463	1.191.661
2.02.02.02	Outros	140.236	200.708
2.02.02.02.03	Contas a pagar a fornecedores e outras	8.550	16.505
2.02.02.02.04	Adiantamento de cliente	19.957	45.540
2.02.02.02.05	Outros Passivos Financeiros	0	44.737
2.02.02.02.06	Contas a pagar de terreno	111.729	93.926
2.02.03	Tributos Diferidos	28.790	21.154
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28.790	21.154
2.02.04	Provisões	7.059	4.278
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.936	3.778
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3.584	1.550
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.648	2.107
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.704	121
2.02.04.02	Outras Provisões	123	500
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	123	500
2.03	Patrimônio Líquido	406.441	283.298
2.03.01	Capital Social Realizado	249.000	249.000
2.03.02	Reservas de Capital	102.800	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	102.800	0
2.03.04	Reservas de Lucros	38.238	38.238
2.03.04.01	Reserva Legal	2.507	2.507
2.03.04.10	Reserva de investimento e capital de giro	35.731	35.731
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	16.403	-3.940

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	312.488	787.377	169.836	528.430
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-220.256	-549.437	-116.578	-386.867
3.03	Resultado Bruto	92.232	237.940	53.258	141.563
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-47.612	-50.314	-4.211	-4.234
3.04.01	Despesas com Vendas	-13.112	-31.847	-6.789	-21.556
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.757	-30.429	-4.682	-16.879
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.360	-5.978	-5.122	-5.673
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-423	-3.317	-961	-2.026
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-423	-3.317	-961	-2.026
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-20.960	21.257	13.343	41.900
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	44.620	187.626	49.047	137.329
3.06	Resultado Financeiro	-36.304	-162.938	-36.341	-102.321
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.316	24.688	12.706	35.008
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	147	-4.345	-7.868	-16.536
3.08.01	Corrente	-1.203	-4.224	-1.340	-3.193
3.08.02	Diferido	1.350	-121	-6.528	-13.343
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.463	20.343	4.838	18.472
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	8.463	20.343	4.838	18.472
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,12000	0,28000	0,07000	0,02600

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2011 à 30/09/2011	Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-197.191	-493.203
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	195.411	79.727
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) de exercício	20.343	18.472
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	3.317	2.026
6.01.01.04	Resultado de equivalencia	-21.257	-41.900
6.01.01.05	Despesas e Receitas de Empréstimos	181.558	84.076
6.01.01.06	Provisão para creditos de liquidação duvidosa	538	517
6.01.01.07	Provisão para garantia	3.409	0
6.01.01.08	Provisão para Contingências	3.158	0
6.01.01.09	Imposto de Renda e Contribuição Social	4.345	16.536
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-392.602	-572.930
6.01.02.01	Diminuição (aumento) contas a receber	-246.713	-397.814
6.01.02.02	Diminuição (aumento) de estoques	27.800	37.429
6.01.02.03	Diminuição (aumento) demais ativos	-168.921	-82.956
6.01.02.04	Diminuição (aumento) fornecedores	98.386	34.034
6.01.02.05	Diminuição (aumento) demais passivos	60.716	-13.795
6.01.02.06	Juros Pagos	-158.772	-146.635
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-5.098	-3.193
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-17.117	-51.845
6.02.01	Pagamentos na aquisição de bens ativo imobilizado	-6.430	-5.215
6.02.02	Pagamentos na aquisição de investimentos	-3.365	-45.930
6.02.03	Resgates de aplicações financeiras	41.000	0
6.02.04	Adiantamento a partes relacionadas	-45.377	0
6.02.05	Pagamentos relacionados a ativos intangíveis	-2.945	-700
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	510.547	568.712
6.03.01	Valores recebidos de empréstimos	602.778	687.769
6.03.02	Amortização de empréstimos	-195.031	-119.057
6.03.03	Adiantamento a partes relacionadas	102.800	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	296.239	23.664
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.409	23.040
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	310.648	46.704

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	249.000	38.238	0	-3.940	0	283.298
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	249.000	38.238	0	-3.940	0	283.298
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	102.800
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	102.800	0	0	0	102.800
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.343	0	20.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.343	0	20.343
5.07	Saldos Finais	249.000	141.038	0	16.403	0	406.441

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	249.000	0	0	-15.836	0	233.164
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	249.000	0	0	-15.836	0	233.164
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.472	0	18.472
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.472	0	18.472
5.07	Saldos Finais	249.000	0	0	2.636	0	251.636

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2011 à 30/09/2011	01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	815.216	543.613
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	815.754	543.096
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-538	517
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-599.281	-430.324
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-581.284	-408.424
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.997	-21.900
7.03	Valor Adicionado Bruto	215.935	113.289
7.04	Retenções	-3.317	-2.026
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.317	-2.026
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	212.618	111.263
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	43.708	42.989
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.257	41.900
7.06.02	Receitas Financeiras	22.451	1.089
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	256.326	154.252
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	256.326	154.252
7.08.01	Pessoal	13.924	7.878
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.438	4.590
7.08.01.02	Benefícios	2.635	1.925
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.851	1.363
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	32.721	23.309
7.08.02.01	Federais	31.832	22.530
7.08.02.03	Municipais	889	779
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	189.338	104.593
7.08.03.01	Juros	185.390	103.410
7.08.03.02	Aluguéis	3.948	1.183
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	20.343	18.472
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	20.343	18.472

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	2.985.268	2.220.434
1.01	Ativo Circulante	1.412.001	1.317.519
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	387.871	35.672
1.01.02	Aplicações Financeiras	60.224	67.381
1.01.03	Contas a Receber	512.748	607.020
1.01.03.01	Clientes	512.748	607.020
1.01.04	Estoques	350.873	454.794
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	100.285	152.652
1.01.08.03	Outros	100.285	152.652
1.01.08.03.02	Impostos a compensar	10.540	2.900
1.01.08.03.03	Outros ativos Financeiros	82.746	142.087
1.01.08.03.04	Outros ativos	6.999	7.665
1.02	Ativo Não Circulante	1.573.267	902.915
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.522.477	883.134
1.02.01.03	Contas a Receber	906.949	553.713
1.02.01.03.01	Clientes	906.949	553.713
1.02.01.04	Estoques	422.104	260.206
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	193.424	69.215
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	1.634	2.052
1.02.01.09.05	Outros ativos financeiros	191.790	67.163
1.02.02	Investimentos	26.988	4.246
1.02.02.01	Participações Societárias	26.988	4.246
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	26.988	4.246
1.02.03	Imobilizado	22.497	14.925
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	22.497	14.925
1.02.04	Intangível	1.305	610

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	2.985.268	2.220.434
2.01	Passivo Circulante	607.195	445.257
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	192.034	231.849
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	192.034	231.849
2.01.05	Outras Obrigações	408.915	210.878
2.01.05.02	Outros	408.915	210.878
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	11.911	0
2.01.05.02.04	Contas a pagar de terrenos	116.119	61.108
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	98.836	34.374
2.01.05.02.06	Outros Passivos Financeiros	84.157	68.404
2.01.05.02.07	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	83.021	42.416
2.01.05.02.08	Tributos Correntes	14.871	4.576
2.01.06	Provisões	6.246	2.530
2.01.06.02	Outras Provisões	6.246	2.530
2.02	Passivo Não Circulante	1.971.632	1.491.879
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	523.822	110.645
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	523.822	110.645
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	523.822	110.645
2.02.02	Outras Obrigações	1.392.177	1.332.806
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.182.294	1.103.260
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	1.182.294	1.103.260
2.02.02.02	Outros	209.883	229.546
2.02.02.02.03	Contas a pagar de terrenos	111.921	95.842
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	87.549	64.827
2.02.02.02.06	Outros Passivos Financeiros	87	47.796
2.02.02.02.07	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	10.326	21.081
2.02.03	Tributos Diferidos	48.572	43.884
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	48.572	43.884
2.02.03.01.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.713	25.314
2.02.03.01.02	Pis e cofins diferidos	25.859	18.570
2.02.04	Provisões	7.061	4.544
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.936	3.778
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3.584	1.550
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.648	2.107
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.704	121
2.02.04.02	Outras Provisões	125	766
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	406.441	283.298
2.03.01	Capital Social Realizado	249.000	249.000
2.03.02	Reservas de Capital	102.800	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	102.800	0
2.03.04	Reservas de Lucros	38.238	38.238
2.03.04.01	Reserva Legal	2.507	2.507
2.03.04.02	Reserva Estatutária	35.731	35.731
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	16.403	-3.940

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	362.136	1.017.679	192.336	634.920
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-283.679	-732.227	-123.462	-442.066
3.03	Resultado Bruto	78.457	285.452	68.874	192.854
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-35.300	-92.784	-17.124	-48.800
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.535	-45.696	-8.231	-26.182
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.159	-33.028	-4.283	-15.150
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-4.183	-10.741	-3.647	-5.440
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-423	-3.319	-963	-2.028
3.04.05.01	Depreciações e Amortizações	-423	-3.319	-963	-2.028
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	43.157	192.668	51.750	144.054
3.06	Resultado Financeiro	-33.629	-160.635	-37.956	-103.879
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.528	32.033	13.794	40.175
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.065	-11.690	-8.966	-21.703
3.08.01	Corrente	-5.348	-14.290	-2.427	-5.180
3.08.02	Diferido	4.283	2.600	-6.529	-16.523
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.463	20.343	4.838	18.472
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	8.463	20.343	4.838	18.472
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.463	20.343	4.838	18.472
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	8.463	20.343	4.838	18.472
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0,12000	0,28000	0,07000	0,02600
3.99.01.01	ON				

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2011 à 30/09/2011	01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-199.374	-558.263
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	216.256	120.907
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) de exercício	20.343	18.472
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	3.319	2.028
6.01.01.03	Despesas e Receitas de Empréstimos	169.459	79.841
6.01.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social	11.688	21.703
6.01.01.05	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.624	-1.137
6.01.01.06	Provisão para garantia	4.665	0
6.01.01.07	Provisão para Contingências	3.158	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-415.630	-679.170
6.01.02.01	Diminuição (aumento) contas a receber	-211.912	-541.624
6.01.02.02	Diminuição (aumento) de estoques	7.577	107.572
6.01.02.03	Diminuição (aumento) demais ativos	-143.266	-85.577
6.01.02.04	Diminuição (aumento) fornecedores	134.148	26.705
6.01.02.05	Diminuição (aumento) demais passivos	-29.451	-21.827
6.01.02.06	Juros Pagos	-161.526	-159.829
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-11.200	-4.590
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	28.688	-12.243
6.02.01	Aquisição de bens ativo imobilizado	-8.641	-7.297
6.02.02	Pagamento na Aquisição de Investimentos	-4.365	-4.246
6.02.03	Aquisição de intangível	-2.945	-700
6.02.04	Resgates de aplicações Financeiras	67.381	0
6.02.05	Adiantamento a Partes Relacionadas	-22.742	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	522.885	591.975
6.03.02	Valores Recebidos de Empréstimos	634.167	709.969
6.03.03	Amortização de Empréstimos	-217.269	-117.994
6.03.04	Adiantamentos de partes relacionadas	105.987	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	352.199	21.469
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	35.672	39.230
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	387.871	60.699

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Reserva	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Inicial	249.000	38.238	0	-3.940	0	283.298	0	283.298
5.03	Saldo Inicial Ajustados	249.000	38.238	0	-3.940	0	283.298	0	283.298
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	0	102.800	0	0	0	102.800	0	102.800
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	102.800	0	0	0	0	0	102.800
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.343	0	20.343	0	20.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.343	0	20.343	0	20.343
5.07	Saldo Final	249.000	141.038	0	16.403	0	406.441	0	406.441

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Reserva	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	249.000	0	0	-15.536	0	233.164	0	233.164
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	249.000	0	0	-15.536	0	233.164	0	233.164
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.472	0	18.472	0	18.472
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.472	0	18.472	0	18.472
5.07	Saldo Finais	249.000	0	0	2.536	0	251.636	0	251.636

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2011 à 30/09/2011	01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	1.051.050	652.576
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.054.674	653.713
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-3.624	-1.137
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-800.196	-482.202
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-777.923	-468.249
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.273	-13.953
7.03	Valor Adicionado Bruto	250.854	170.374
7.04	Retenções	-3.319	-2.028
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.319	-2.028
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	247.535	168.346
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	28.194	1.263
7.06.02	Receitas Financeiras	28.194	1.263
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	275.729	169.609
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	275.729	169.609
7.08.01	Pessoal	13.924	5.496
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.438	2.208
7.08.01.02	Benefícios	2.635	1.925
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.851	1.363
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	48.684	39.285
7.08.02.01	Federais	47.795	38.506
7.08.02.03	Municipais	889	779
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	192.778	106.356
7.08.03.01	Juros	188.830	105.142
7.08.03.02	Aluguéis	3.948	1.214
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	20.343	18.472
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	20.343	18.472

Mensagem do Presidente

A demanda por imóveis de alta qualidade e bem localizados continua estável e os fundamentos sustentando essa demanda permanecem robustos – escassez de oferta, persistência dos altos níveis de confiança do consumidor, baixas taxas de desemprego e maior acesso a financiamento. Nos primeiros nove meses de 2011 todos os mercados em que operamos, com exceção de Campinas, continuaram a crescer em termos de lançamentos e vendas contratadas. A demanda no mercado brasileiro de imóveis continua forte, conforme demonstrado por nossas vendas em todas as linhas de produtos, incluindo imóveis residenciais, corporativos e salas comerciais.

Como alcançar níveis de rentabilidade superiores é um de nossos principais objetivos, continuamos focados em melhorar nossa lucratividade. Prosseguimos com nossos esforços para gerar retorno e monetizar nossos projetos de longo prazo, melhorando nossa necessidade de capital de giro, em especial, por meio do aumento da participação de financiamento de construção em nosso *mix* de endividamento.

Um elemento chave de nossa estratégia para melhorar a rentabilidade inclui a implementação de controles rígidos de custos e despesas. Nossas despesas operacionais para o trimestre indicam que estamos no caminho certo. Além disso, desenvolvemos soluções criativas, como uma maquete 3D testada em alguns de nossos projetos recentemente além de uma postura mais ativa na campanha de marketing nos pré-lançamentos.

Nós continuaremos focados em aumentar o retorno por meio da melhora da rentabilidade, redução do nosso custo de capital e implementação de estratégias que fazem o melhor uso do nosso capital a qualquer momento.

Nicholas Reade, Diretor Presidente

Notas Explicativas

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA O TRIMESTRE E PERÍODO DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2011
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, salvo se indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A (doravante também denominada “Controladora” ou “Sociedade”) com sede na Av. das Nações Unidas, 14.171 - torre B - 14º andar – VC Gertrudes – São Paulo, foi constituída em maio de 1982 e esta registrada na bolsa de valores de São Paulo (“BOVESPA”), e tem como acionista controladora integral a Brookfield Incorporações S.A. (BISA).

O objeto social da Sociedade e suas controladas é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
- c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente;
- f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

Os empreendimentos com incorporação imobiliária da Sociedade com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específica - SPEs.

Em 22 de outubro de 2008, foi aprovado pelos acionistas da Sociedade em Assembléias Gerais Extraordinárias, os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária da Sociedade e da BISA em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Sociedade pela Brascan SPE SP-3 S.A. (“SPE SP-3 S.A.”), subsidiária da BISA, seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3 S.A., e complementada (ii) pela incorporação da SPE SP-3 S.A pela BISA, permitindo, assim, a unificação da base acionária da Sociedade à base acionária da BISA, nos termos dos Fatos Relevantes conjuntos da Sociedade e da BISA divulgados em 10 e 12 de setembro de 2008.

Em razão desta reorganização, foi pago pela BISA aos ex-acionistas da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., o valor total de R\$200.000, em moeda corrente nacional, correspondente à soma do pagamento: (a) de R\$100.000, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em Assembléia Geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R\$100.000 referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Sociedade, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da Incorporação de Ações e, portanto, da Reorganização Societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Sociedade receberam 76.978.000 novas ações da BISA ou 1,0690 ação da BISA para cada uma (1) ação a Sociedade.

Na rubrica “Provisões referentes à aquisição de investimentos”, no consolidado, encontra-se provisionado o valor referente a compra das empresas Catch Empreendimentos e Participações S.A no montante de R\$ 6.023, Horizon 11 Participações Ltda no montante de R\$ 6.353, Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A no montante de R\$ 1.958 e Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda no montante de 285 (R\$ 6.779 referente a compra da empresa Catch Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2010).

Faria Lima

Em 31 de maio de 2010 a Sociedade concluiu o processo de escolha das ofertas para a venda das unidades correspondentes a toda sua participação de 20% no projeto “triple A” Faria Lima, perfazendo o total de 34.020 metros quadrados de área privativa. A proposta aceita pela Sociedade foi a apresentada pela Maragogipe Investimentos e Participações Ltda. (“Maragogipe”), empresa do Grupo Victor Malzoni e de um veículo não financeiro do grupo BTG Pactual.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

O preço de venda total foi de R\$ 600.640, equivalente a aproximadamente R\$ 17,7 por metro quadrado de área privativa. A forma de pagamento foi estruturada de forma que a Sociedade receba o valor equivalente a 80% do preço de venda até a emissão do “Habite-se” para o empreendimento, sendo:

- 1 - 5% de sinal no valor de R\$ 30.000, valor este já recebido;
- 2 - 35% na assinatura do contrato definitivo de venda da participação no empreendimento, valor este já recebido;
- 3 - 40% durante o período de construção do empreendimento.

Os 20% restantes do preço de venda deverão ser pagos à Sociedade após a obtenção do “Habite-se” para o empreendimento.

A construção do empreendimento está estimada para ser concluída em dezembro de 2011.

Alienação de ações de controlada por ex-controladores

No dia 18 de outubro de 2010, os ex-controladores da Sociedade, em conformidade com o Segundo Aditivo do Acordo de Acionistas da controladora Brookfield Incorporações S.A., alienaram no mercado 13.333.000 ações ordinárias da controladora Brookfield Incorporações S.A. (3,0% do capital social total). Com esta alienação, os ex-controladores da Sociedade passaram a deter 26.697.860 ações ordinárias da controladora Brookfield Incorporações S.A. (6,1% do capital social total).

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS**2.1. Declaração de conformidade e base de elaboração**

As informações trimestrais da Sociedade compreendem as demonstrações financeiras intermediárias, controladora e consolidado, e foram preparadas com base no CPC 21 – Demonstração Intermediária e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais. Adicionalmente, as demonstrações financeiras intermediárias consolidadas foram preparadas também de acordo com o IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As informações trimestrais individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em empreendimentos controlados em conjunto e coligadas, quando aplicável, pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Desta forma, essas informações trimestrais individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidados atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações trimestrais consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovado pelo CPC, pela CVM e pelo CFC e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas informações trimestrais individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Sociedade optou por apresentar essas informações trimestrais individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

2.2. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos

As informações trimestrais consolidadas incluem as informações trimestrais da Sociedade e de suas controladas, inclusive as entidades de propósitos específicos.

Para os empreendimentos controlados em conjunto Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda., Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Helbor Infinite, PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Horizon 11 Participações Ltda., Brookfield Paysage San Lourenzo SPE Ltda, Brookfield SAB L'adress Empreendimento Imobiliário S.A., Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A., Fibra Brookfield FM Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield SAB Curitiba Emp. Imob. Ltda, Brookfield SP-17 Ltda, Brookfield QOPP 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield QOPP 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda e Villa Branca Empreendimento Econômico Ltda a consolidação contém as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Das participações no capital, reservas e lucros (prejuízos) acumulados das empresas consolidadas;
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

As informações trimestrais consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Empresas	Participação - %		Participação - %	
	30/09/2011		31/12/2010	
Brookfiels SP-2 SPE S.A	Indireta	99,90	Direta	99,9
Brookfiels SP-4 SPE S.A	Indireta	99,90	Direta	99,9
Brookfiels SP-5 SPE S.A	Indireta	99,90	Direta	99,9
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	Indireta	99,90	Direta	99,9
Brookfield SPE SP-6 S.A. (1)	Indireta	99,90	-	-
Brookfield SPE SP-7 S.A. (1)	Indireta	99,90	-	-
Brookfield SPE SP-8 S.A.	Indireta	99,90	Direta	100
Brookfield SPE SP-9 S.A. (1)	Indireta	99,90	-	-
Brookfield SAB Curitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1) e (3)	Indireta	70,00	-	-
Brookfield SPE SP-11 S.A. (1)	Indireta	99,90	-	-
Brookfield SPE SP-12 S.A. (1)	Indireta	99,90	-	-
Brookfield SPE SP-13 S.A. (1)	Indireta	99,90	-	-
Brookfield QOPP 3 Emp. Imob. Ltda. (1) e (3)	Indireta	85,00	-	-
Brookfield SPE SP-15 S.A. (1)	Indireta	99,90	-	-
Brookfield QOPP 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1) e (3)	Indireta	85,00	-	-
Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1) e (3)	Indireta	85,00	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (2)	Indireta	100,00	Indireta	35,00
Brooklin Company Ltda.	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Rdv 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100,00	Indireta	100,00
Villa branca Emp. Econ. Ltda (1)	Indireta	51,00	-	-
Brookfield SAB L'Adresse (2)	Indireta	65,00	Indireta	100,00
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	Indireta	60,00	Indireta	60,00
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	Indireta	99,90	Indireta	99,90
Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A.	Indireta	70,00	Indireta	70,00
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda (1)	Indireta	50,00	Indireta	50,00
Horizon 11 Participações Ltda	Indireta	50,00	Indireta	50,00
Company Real Park Loteamentos SA	Indireta	51,00	Indireta	51,00
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda	Indireta	90,00	Indireta	90,00
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	Indireta	70,00	Indireta	70,00
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda	Indireta	70,00	Indireta	70,00
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda	Indireta	51,00	Indireta	51,00
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	Indireta	50,00	Indireta	50,00
Brookfield Urbanismo Emp. Ltda.	Indireta	99,90	-	-

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

- (1) Empresas adquiridas durante o período de nove meses findo em setembro de 2011. Representam empresas não operacionais que não detêm ativos e passivos significativos ou que detêm apenas terrenos que serão utilizados em projetos de incorporação imobiliária.
- (2) Empresas que tiveram suas participações alteradas no período de nove meses findo em setembro de 2011. Não houve ganho ou perda nas transações de mudança de participação.
- (3) Empresas que tiveram suas razões sociais alteradas durante o ano de 2011.

Nas informações trimestrais individuais da Sociedade as participações das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

Quando necessário, as informações trimestrais das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Sociedade, bem como foram usadas informações trimestrais das controladas na mesma data base da Sociedade.

2.3. Participações em empreendimentos em conjunto (“*joint ventures*”)

Uma “*joint venture*” é um acordo contratual através do qual a Sociedade e suas controladas com outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “*joint venture*” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os acordos de “*joint venture*” que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de entidades controladas em conjunto.

A Sociedade apresenta suas participações em entidades controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Sociedade nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto, são combinadas com os correspondentes itens nas informações trimestrais consolidadas da Sociedade linha a linha.

Nas informações trimestrais individuais da controladora, as participações em entidades controladas em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

2.4. Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares.

A política da Sociedade e suas controladas para o reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários está descrita na nota explicativa nº 2.5 abaixo.

2.5. Empreendimentos imobiliários (contratos de construção)

As práticas adotadas para reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários seguem procedimentos e normas estabelecidos pela Deliberação CVM nº 653, de 16 de dezembro de 2010, que aprova a OCPC 04, que trata da aplicação da ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem levar à revisão das práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

2.5.1 Unidades em construção

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

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

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como “Receita de incorporações e vendas imobiliárias” devido a Sociedade e suas controladas financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional, conforme descrito na nota explicativa nº 1.

2.5.2 Unidades construídas

A receita de vendas de unidades construídas é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- A Sociedade e suas controladas transferiram ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade das unidades;
- A Sociedade e suas controladas não mantêm envolvimento continuado na gestão das unidades vendidas em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais unidades;
- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade;
- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Sociedade e suas controladas; e;
- Os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

A receita de venda de unidades concluídas é reconhecida quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Sociedade e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro, as unidades são entregues e a titularidade legal é transferida.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas**2.5.3 Prestação de serviços de empreitada**

A receita de um contrato para prestação de serviços de empreitada é reconhecida de acordo com o estágio de conclusão do contrato. O estágio de conclusão dos contratos é assim determinado:

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

2.6. Custos de empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte do custo dos projetos em desenvolvimento (ativos qualificáveis - “Estoque de imóveis a comercializar”), até a data em que estejam prontos para a venda pretendida, ou no caso de empréstimos e financiamentos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificados como “Custos de incorporações e vendas imobiliárias”.

Todos os outros custos com empréstimos e financiamentos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.7. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos.

2.7.1. Tributos correntes e a compensar

O imposto de renda e a contribuição social são calculados de acordo com a legislação fiscal vigente na data dos balanços.

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 nos critérios contábeis descritos nos item 2 para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, poderão optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido. No critério de apuração pelo lucro real, os tributos são calculados como um percentual do lucro líquido ajustado aplicando-se uma alíquota de 25% para o imposto de renda 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 alíquotas de 25% e 9%, respectivamente, ao lucro presumido.

Para alguns projetos, a Sociedade e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, (alterada pela MP 460/09) optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos tributos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

De acordo com a Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009, que dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e sobre o pagamento unificado de tributos aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida”, os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social são tributados à alíquota total de 1% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 0,53% aos tributos PIS e COFINS e 0,47% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

2.7.2. Tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas informações trimestrais e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Sociedade e suas controladas apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Os tributos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil.

A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, no final de cada trimestre e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado

Os tributos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os tributos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente. Quando os tributos correntes e diferidos resultam da contabilização inicial de uma combinação de negócios, o efeito fiscal é considerado na contabilização da combinação de negócios.

2.8. Imobilizado

Terrenos, edificações, móveis e utensílios, instalações, veículos, estandes de vendas (apartamento modelo) e equipamentos estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Os terrenos não sofrem depreciação.

De acordo com a orientação OCPC 01- 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 no ativo imobilizado, e depreciando-os de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada.

Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da construção ou da venda total de unidades do referido projeto. Caso a vida útil estimada seja inferior a 12 meses, a Sociedade e suas controladas os reconhecem diretamente ao resultado como “Despesas de vendas”.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados, no mínimo, no final de cada exercício (exceto para estandes de vendas e apartamento modelo) e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. A revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda e apartamento modelo, é efetuada em bases mensais, considerando-se os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão do seu término. A despesa de depreciação de estandes de vendas e apartamento modelo, conforme determinado pela orientação OCPC 01, é contabilizada na rubrica de “Despesas de vendas”.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

2.9. Ativos intangíveis

2.9.1. Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para serem utilizados, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada, quem tem por base o padrão de consumo da Sociedade e suas controladas dos benefícios econômicos futuros gerados por tais ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados, no mínimo, no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.10.2. Baixa de ativos intangíveis

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, mensurados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo, são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado.

2.10. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Sociedade e suas controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Sociedade e suas controladas calculam o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida, incluindo o ágio fundamentado em expectativa de rentabilidade futura, ou ainda não disponível para uso são submetidos ao teste de redução ao valor recuperável pelo menos uma vez ao ano e sempre que houver qualquer indicação de que o ativo possa apresentar perda por redução ao valor recuperável.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos tributos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o caso do ágio representado pela rentabilidade futura cuja perda por redução ao valor recuperável não é revertida, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em períodos anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

2.11. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta

São registrados no “Estoque de imóveis a comercializar” os custos de aquisição de terrenos, 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

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

aquisição e o desenvolvimento dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A mais valia paga na aquisição de empresas que detinham imóveis para desenvolvimento de projetos cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor justo e valor contábil destes imóveis para desenvolvimento, foi realocado para a rubrica de “Estoque de imóveis a comercializar” nas informações trimestrais consolidadas, e é amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de “Depreciações e amortizações” nas informações trimestrais individuais e reclassificado para a rubrica “Custos de incorporações e vendas imobiliárias” nas informações trimestrais consolidadas. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades a serem construídas, o valor do terreno adquirido pela Sociedade e suas controladas, foi contabilizado por seu valor justo, como um componente do “Estoque de 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.

2.12. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que fossem recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.12.1. Processos judiciais e obrigações legais

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Sociedade e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável. As provisões para as obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária e fiscal estão contabilizadas no grupo “Provisões”, no passivo não circulante.

2.12.2. Garantias

O custo dos imóveis vendidos pela Sociedade e suas controladas compreendem os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Tais garantias são reconhecidas na venda das respectivas unidades imobiliárias com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Sociedade e suas controladas, sendo tais gastos estimados com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Sociedade e suas controladas.

2.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

2.14. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“para negociação”), investimentos mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

2.15.1. Método de juros efetivos

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar os seus juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e custos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2.15.2. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“para negociação”)

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados são contabilizados pelo valor justo na data do reconhecimento inicial, acrescidos dos rendimentos auferidos no período e ajustados ao valor de mercado. Esses ativos estão classificados no ativo circulante. Os rendimentos, as valorizações e as desvalorizações sobre esses títulos e valores mobiliários são reconhecidos no resultado.

O valor justo é determinado conforme descrito na nota explicativa nº 22.8.

2.15.3. Investimentos mantidos até o vencimento

Os investimentos mantidos até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Sociedade e suas controladas têm a intenção e a capacidade financeira de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, cujos rendimentos auferidos são contabilizados no resultado do período, menos eventual perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

2.15.4. 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 passivos e ativos circulantes, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade e suas controladas compreendem os empréstimos a partes relacionadas, 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, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

2.15.4.1. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda por redução do valor recuperável (provisão para créditos de liquidação duvidosa).

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

2.15.4.2. Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como Outros ativos financeiros.

2.15.5. Caixa e equivalentes de caixa

Este grupo é representado pelos saldos de numerários em espécie no caixa, depósitos bancários a vista e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez (com negociação inferior a três meses), prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, sendo demonstrados pelo valor justo nas datas de encerramento do trimestre apresentado e não superam o valor de mercado.

2.15.6. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso da provisão para créditos de liquidação duvidosa, apurada conforme Nota explicativa nº 3.2.2. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão para créditos de liquidação duvidosa. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

Para ativos financeiros registrados ao custo amortizado, se em um período subsequente o valor da perda da redução ao valor recuperável diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento ocorrido após a redução ao valor recuperável ter sido reconhecida, a perda anteriormente reconhecida é revertida por meio do resultado, desde que o valor contábil do investimento na data dessa reversão não exceda o eventual custo amortizado se a redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

2.15.7. Baixa de ativos financeiros

A Sociedade e suas controladas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transfere o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Se a Sociedade e suas controladas não transferirem substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade do ativo financeiro e/ou

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

continuarem a controlar o ativo transferido, a Sociedade e suas controladas continuam reconhecendo a parcela retida desse ativo, além de um empréstimo garantido pela receita recebida.

2.15.7.1. Securitização de recebíveis imobiliários

A Sociedade e suas controladas realizam operações utilizando seus recebíveis oriundos da venda de unidades imobiliárias a clientes no intuito de monetizar estes ativos. A Sociedade e suas controladas contabilizam essas operações de acordo com o OCPC 01.

Entre as operações que a Sociedade e suas controladas realizaram ao longo dos últimos anos, podemos destacar quatro tipos de operações:

- Empréstimos com garantia de recebíveis
- Venda de recebíveis
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

2.15.7.1.1 Empréstimos com garantia de recebíveis

Estas operações são realizadas através da contratação de um empréstimo (capital de giro ou outro similar), no qual é estabelecido que um determinado conjunto de recebíveis seja dado em garantia deste empréstimo.

Neste caso todo o valor recebido e os juros e correções monetárias incorridas são contabilizadas como passivo na conta “Empréstimos e financiamentos” e os respectivos recebíveis dados em garantia não são baixados.

2.15.7.1.2 Venda de recebíveis

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda em troca de um valor pago pela compradora.

Tendo em vista que as operações realizadas pela Sociedade e suas controladas:

- Transferem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis;
- Transferem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis;
- Transferem a terceiros todos os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos; e,
- Nenhuma garantia é concedida aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados.

Estas operações são contabilizadas através da baixa dos valores dos recebíveis vendidos em contrapartida do caixa recebido.

2.15.7.1.3 Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos já foram entregues é cedido para uma Securitizadora.

A Securitizadora então emite CRIs em duas séries:

- Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é utilizado primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série;
- Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.

Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Sociedade e suas controladas juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora.

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis, transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis e não concederem nenhuma garantia aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Sociedade e suas controladas.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- Os recebíveis cedidos são transferidos da conta de ativo “Contas a receber de clientes” para a conta de ativo “Outros ativos financeiros”;
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Outros passivos financeiros”.

2.15.7.1.4 Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Sociedade e suas controladas cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

- Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos estão em construção é cedido para uma Securitizadora;
- A Sociedade e suas controladas emitem uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) em valor equivalente ao valor das unidades ainda não vendidas destes empreendimentos;
- A Securitizadora então emite CRIs em duas séries lastreados nos recebíveis cedidos e na CCB:
 - Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é utilizado primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série.
 - Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.
- Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Sociedade e suas controladas juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora e da CCB.
- A Sociedade e suas controladas são coobrigadas pelo desempenho dos recebíveis até a entrega do empreendimento e após esta data os recebíveis que estiverem adimplentes segundo determinados parâmetros estabelecidos nos contratos são definitivamente transferidos aos detentores dos CRIs cessando qualquer garantia relativa a desempenho destes recebíveis.

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis e transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis, até a entrega dos empreendimentos é concedida garantia com relação ao desempenho destes recebíveis e após esta data como as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Sociedade e suas controladas.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- Até a data do “habite-se” os recebíveis cedidos são mantidos na conta de ativo “Contas a receber de clientes” uma vez que esta cessão ainda não é definitiva;
- Após a data do “habite-se” os recebíveis que forem definitivamente cedidos serão contabilizados através da transferência da conta de ativo “Contas a receber de clientes” para a conta de ativo “Outros ativos financeiros”;
- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada na CCB é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Empréstimos e financiamentos”;

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

- O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada nos recebíveis cedidos é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros;
- O valor recebido através da entrega dos CRIs da Série Júnior é contabilizado como um ativo na conta Outros ativos financeiros em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros não circulantes.

2.15. Passivos financeiros

2.16.1. Classificação como instrumento de dívida ou de patrimônio

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos pela Sociedade e suas controladas são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio.

2.16.2. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “Outros passivos financeiros”.

2.16.2.1. Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

2.16.2.1.1. Contas a pagar – aquisição de imóveis em desenvolvimento

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (“pro rata temporis”), líquido do ajuste a valor presente.

2.16. Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

2.17. Despesas de vendas

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas de vendas” quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos trimestres, de acordo com seu respectivo período de veiculação.

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

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e apartamento modelo de cada empreendimento, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de despesas com vendas e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

2.18. Ajuste a valor presente

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

O efeito dos ajustes a valor presente nas contas a receber, em contrapartida à conta de “receita de incorporação e vendas imobiliárias” está descrito na nota explicativa nº 2.15.4.1

O efeito dos ajustes a valor presente no “contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento”, em contrapartida à conta de “estoque de imóveis a comercializar” está descrito na nota explicativa nº 7.

2.19. Moeda funcional

A Sociedade e suas controladas definiram o Real como sua moeda funcional.

2.20. Classificação entre circulante e não circulante

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulante.

2.21. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Sociedade que estiver dentro da parcela equivalente aos dividendos mínimos obrigatórios é registrada como passivo na rubrica “Dividendos propostos” por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Sociedade; Os dividendos superiores a esse limite são destacados em conta específica no patrimônio líquido denominada “Proposta de distribuição de dividendos adicionais”.

2.22. Apresentação de informações por segmento

As informações por segmentos operacionais devem ser apresentadas de modo consistente com a forma pela qual a Administração analisa suas operações. As decisões operacionais de investimentos são realizadas pelo Comitê de Investimentos do Grupo Brookfield Incorporações, no qual a Sociedade está inserida, com base nas unidades de negócio, segregadas entre: Unidade de negócios Rio de Janeiro; Unidade de negócios São Paulo; Unidade de negócios Centro-Oeste; e Unidades de negócios Econômico.

As operações da Sociedade estão, substancialmente, concentradas na Unidade de negócios São Paulo. As informações pelos segmentos reportáveis considerados pela Administração do Grupo Brookfield Incorporações, incluindo as informações da Unidade de negócios São Paulo, estão apresentadas nas informações trimestrais da Brookfield Incorporações S.A., controladora da Sociedade, publicadas em 11 de novembro de 2011.

2.23. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e suas controladas e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Sociedade e suas controladas, conforme requerido pela legislação societária brasileira e pela CVM, como parte de suas informações trimestrais individuais e como informação suplementar às informações trimestrais consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme o IAS 34, aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovado pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das informações trimestrais e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

2.24. Demonstração de resultados abrangentes

Não existem resultados abrangentes nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e 30 de setembro de 2010 e, por isso, a demonstração de resultados abrangentes não está sendo apresentada.

2.25. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

2.25.1 Pronunciamentos, interpretações e alterações de normas existentes em vigor em 30 de setembro de 2011 e que não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis da Sociedade.

As interpretações e alterações das normas existentes a seguir foram editadas e estavam em vigor em 30 de setembro de 2011. Entretanto, não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis da Sociedade:

Melhorias nas IFRSs – 2010

Alteração de diversos pronunciamentos contábeis, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011.

Alterações ao IFRS 1 - Adopção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro

Isenção limitada de divulgações comparativas da IFRS 7 para adotantes iniciais, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010.

Alterações ao IAS 24 – Divulgações de partes relacionadas

Divulgações de partes relacionadas, sendo aplicável períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011.

Alterações ao IFRIC 14 - Benefícios a Empregados

Pagamentos antecipados de exigência mínima de financiamento, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011.

Alterações ao IAS 32 - Instrumentos Financeiros: Apresentação

Classificação dos direitos de emissão, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de fevereiro de 2010.

IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos Patrimoniais

Extinção de passivos financeiros através de instrumentos patrimoniais, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010.

2.25.2 Pronunciamentos, interpretações e alterações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Sociedade.

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos anuais da Sociedade iniciados em ou após 1º de julho de 2011. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Sociedade.

IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Conforme alterada em 2010, tem como principais exigências os instrumentos financeiros e é aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

Alterações ao IFRS 1 - Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro

Eliminação de datas fixas para adotantes pela primeira vez das IFRSs, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011.

Alterações ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação

Divulgações - transferências de ativos Financeiros, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011.

Alterações ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro

Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo de acordo com a IAS 40, sendo aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012.

IAS 28 - Investimentos em Coligadas Entidades com Controle Compartilhado

Revisão em 2011 do IAS 28 incluindo as alterações introduzidas pelos IFRSs 10, 11 e 12, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IAS 27 - Demonstrações Financeiras Separadas

Revisado em 2011, se referem aos requerimentos do IAS 27 relacionados às demonstrações financeiras consolidadas são substituídos pelo IFRS 10. Requerimentos para demonstrações financeiras separadas são mantidos, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas

Substituiu o IAS 27 em relação aos requerimentos aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas e a SIC 12. O IFRS 10 determinou um único modelo de consolidação baseado em controle, independentemente da natureza do investimento, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 11 - Contratos Compartilhados

Eliminou o modelo de consolidação proporcional para as entidades com controle compartilhado, mantendo apenas o modelo pelo método da equivalência patrimonial. Eliminou também o conceito de “ativos com controle compartilhado”, mantendo apenas “operações com controle compartilhado” e “entidades com controle compartilhado”, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades

Expande os requerimentos de divulgação das entidades que são ou não consolidadas na quais as entidades possuem influência, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 13 - Mensurações ao Valor Justo

Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo, orienta como determinar o valor justo e os requerimentos de divulgação relacionados à mensuração do valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento ou alteração com

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

Alterações ao IAS 19 - Benefícios aos Empregados

Eliminação do enfoque do corredor (“corridor approach”), sendo os ganhos ou perdas atuariais reconhecidos como outros resultados abrangentes para os planos de pensão e ao resultado para os demais benefícios de longo prazo, quando incorridos, entre outras alterações, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

Alterações ao IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras

Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre itens que são e os que não são posteriormente reclassificados para lucros e perdas, sendo aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

Considerando as atuais operações da Sociedade e de suas controladas, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis a partir de sua adoção.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) de manter atualizado o conjunto de normas emitidas com base nas atualizações feitas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

2.26 Ajuste e /ou reclassificações

Os seguintes ajustes e/ou reclassificações foram efetuados nos saldos de 31 de dezembro de 2010, apresentados para fins de comparação, nas informações trimestrais referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2010:

- I. O valor de R\$ 3.940 referente aos efeitos de Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos sobre a capitalização de determinados custos não relacionados diretamente aos custos de aquisição e de transformação durante o exercício de 2010 foi ajustado no Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2010, em contrapartida do resultado do exercício social findo naquela data, sendo R\$2.136, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2010 e R\$1.804, referentes ao período de outubro a dezembro de 2010. Este ajuste está demonstrado no Patrimônio Líquido da Sociedade na rubrica “Lucros e Prejuízos Acumulados” em 31 de dezembro de 2010.
- II. O saldo de R\$ 272.770 referente à empréstimos com partes relacionadas registradas no passivo circulante foi reclassificado para a rubrica de empréstimos com partes relacionadas no passivo não circulante, na controladora. A mesma reclassificação foi feita para o saldo de R\$ 49.939 referente à empréstimos com partes relacionadas no passivo circulante que foi reclassificado para a rubrica de empréstimos com partes relacionadas no passivo não circulante, no consolidado.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Notas Explicativas**3. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS**

Na aplicação das políticas contábeis da Sociedade e suas controladas descritas na nota explicativa nº 2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos que não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (vide nota explicativa nº 3.2), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Sociedade e suas controladas e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas informações trimestrais.

3.1.1. Baixa de recebíveis

A nota explicativa nº 2.15.7 descreve que a Sociedade e suas controladas realizam operações utilizando seus recebíveis oriundos da venda de unidades imobiliárias a clientes.

Entre as operações que a Sociedade e suas controladas realizaram ao longo dos últimos anos, podemos destacar quatro tipos de operações:

- Venda de recebíveis
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues
- Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

Para fazer esse julgamento, a Administração levou em consideração o critério detalhado de baixa de recebíveis oriunda da venda de tais recebíveis descrito na OCPC 01 aprovado pela Deliberação 561 da CVM, de 17 de dezembro de 2008, alterado pela Deliberação 624 da CVM de 28 de janeiro de 2010, em particular, que as operações de cessão de recebíveis imobiliários devem ser contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Após a análise criteriosa, de cada uma das formas de venda de recebíveis efetuadas pela Sociedade e suas controladas, a Administração concluiu sobre a prática contábil a adotar em cada um dos casos que está descrita na nota explicativa nº 2.15.7.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

A preparação das informações trimestrais requer que a Administração da Sociedade e de suas controladas se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetem os ativos e passivos, receitas e despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas utilizadas referem-se a:

3.2.1. Reconhecimento de receita, recebíveis e estoque dos projetos em desenvolvimento de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.1, a porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção ou formação do estoque das unidades não vendidas em construção é medida em relação a custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais exige que a Administração estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

3.2.2. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.15.6, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber de clientes, 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.

3.2.3. Vida útil dos bens do imobilizado

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.10, a Sociedade e suas controladas revisam a vida útil estimada dos bens do imobilizado anualmente no final de cada período de relatório.

3.2.4. Avaliação de instrumentos financeiros

Conforme descrito na nota explicativa nº 23.8, os valores justos dos instrumentos financeiros 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 Sociedade e suas controladas. A nota explicativa nº 24 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas.

A Administração acredita que as técnicas de avaliação selecionadas e as premissas utilizadas são adequadas para a determinação do valor justo dos instrumentos financeiros.

3.2.5. Avaliação de passivos relacionados a processos judiciais

A Sociedade e suas controladas reconhecem provisão para processos judiciais tributários, cíveis e trabalhistas, conforme descrito na nota explicativa nº 15 A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas
4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Os equivalentes de caixa são ativos de liquidez imediata e sem carência e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está composto da seguinte forma:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Total de caixa e depósitos bancários	<u>58.960</u>	<u>14.409</u>	<u>69.373</u>	<u>35.672</u>
Equivalentes de caixa avaliados ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB – pós) (a)	185.580	-	240.733	-
Operações compromissadas em debêntures (b)	66.090	-	73.369	-
Outras	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>4.396</u>	<u>-</u>
Total de equivalentes de caixa	<u>251.688</u>	<u>-</u>	<u>318.498</u>	<u>-</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>310.648</u>	<u>14.409</u>	<u>387.871</u>	<u>35.672</u>

- (a) A Sociedade e suas controladas possuem aplicações em CDB, que em 30 de setembro de 2011, apresentaram rendimento com média ponderada de 100,4% do CDI.
- (b) A sociedade e suas controladas possuem operações compromissadas em debêntures que, em 30 de setembro de 2011, apresentaram rendimento com média ponderada de 100,2% do CDI.

Os saldos de equivalentes de caixa mensurados ao valor justo por meio do resultado se enquadram na categoria de nível 2 correspondente ao grau observável do valor justo.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS E OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Aplicações financeiras restritas avaliadas ao valor justo por meio do resultado (a)				
Debêntures	<u>60.224</u>	-	<u>60.224</u>	-
Aplicações financeiras avaliadas ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB – pós) (b)	-	23.694	-	25.996
Operações compromissadas em debêntures (c)	-	17.183	-	33.859
Outras	<u>-</u>	<u>123</u>	<u>-</u>	<u>7.526</u>
Total de aplicações financeiras	<u>60.224</u>	<u>41.000</u>	<u>60.224</u>	<u>67.381</u>
Circulante	60.224	41.000	60.224	67.381
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de aplicações financeiras	<u>60.224</u>	<u>41.000</u>	<u>60.224</u>	<u>67.381</u>
<i>Ativos financeiros mantidos até o vencimento registrados ao valor de custo amortizado</i>				
Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (d)	19.854	19.854	19.854	19.854
Créditos referentes a operações de securitização	755	1.660	13.067	11.384
Depósitos judiciais (e)	599	12	599	12
Adiantamento a fornecedores	8.425	354	21.328	7.901
Adiantamento para aquisição de terrenos	20.825	30.168	30.084	30.168
Outros	<u>23.978</u>	<u>6.281</u>	<u>27.526</u>	<u>22.664</u>
	<u>74.436</u>	<u>58.329</u>	<u>112.458</u>	<u>91.983</u>
Empréstimos para partes relacionadas – controladas (f)	<u>269.071</u>	<u>190.740</u>	<u>162.078</u>	<u>117.267</u>
Total de outros ativos financeiros	<u>343.507</u>	<u>249.069</u>	<u>274.536</u>	<u>209.250</u>
Circulante	47.460	168.922	82.746	142.087

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Não circulante	<u>296.047</u>	<u>80.147</u>	<u>191.790</u>	<u>67.163</u>
Total de outros ativos financeiros	<u>343.507</u>	<u>249.069</u>	<u>274.536</u>	<u>209.250</u>
Total de aplicações financeiras e outros ativos financeiros	<u>403.731</u>	<u>290.069</u>	<u>334.760</u>	<u>276.631</u>

- (a) O montante de aplicações financeiras restritas refere-se a operações compromissadas em debêntures. As aplicações financeiras restritas compromissadas em debêntures possuem uma taxa efetiva média de 100,0% do CDI. Ambas aplicações possuem sua disponibilização dos correspondentes recursos vinculadas a construção de determinados empreendimentos construídos pela Sociedade e com prazos estipulados de finalização até o ano de 2013.
- (b) A Sociedade e suas controladas possuem aplicações em CDB, que em 31 de dezembro de 2010, apresentaram rendimento com média ponderada de 100,5% do CDI.
- (c) As operações compromissadas em debêntures que, em 31 de dezembro de 2010, apresentaram rendimento com média ponderada de 101,0% do CDI.
- (d) Referem-se a valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de direito urbanístico adicional dentro do perímetro de uma operação urbana consorciada
- (e) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. Os depósitos judiciais relativos a causas fiscais são atualizados Taxa Referencial - TR e pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, conforme legislação vigente e os relativos a causas cíveis e trabalhistas são atualizados monetariamente pela TR, conforme legislação vigente.
- (f) Referem-se a empréstimos entre a Brookfield São Paulo e as suas controladas em conjunto onde se efetua consolidação proporcional à participação total detida no capital social das seguintes controladas em conjunto Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda., Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Helbor Infinite, PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Horizon 11 Participações Ltda., Brookfield SAB L'adress Empreendimento Imobiliário S.A., Fibra Brookfield FM Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield SAB Curitiba Emp. Imob. Ltda, Brookfield QOPP 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Brookfield QOPP 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda. Adicionalmente encontram-se registrados nesta rubrica R\$ 6.823 referentes a dividendos a receber, conforme descrito na nota 23.

Os saldos de aplicações financeiras mensuradas ao valor justo por meio do resultado se enquadram na categoria de nível 2 correspondente ao grau observável do valor justo.

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Construções em curso (a)	810.338	751.746	947.403	936.451
Unidades concluídas (b)	269.327	76.164	461.896	226.951
Serviços medidos (c)	55.980	29.640	55.979	29.661
Ajuste a valor presente (d)	(27.762)	(22.912)	(35.042)	(25.415)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (e)	<u>(4.443)</u>	<u>(3.905)</u>	<u>(10.539)</u>	<u>(6.915)</u>
	<u>1.103.440</u>	<u>830.733</u>	<u>1.419.697</u>	<u>1.160.733</u>
Circulante	427.180	441.835	512.748	607.020
Não circulante	<u>676.260</u>	<u>388.898</u>	<u>906.949</u>	<u>553.713</u>
	<u>1.103.440</u>	<u>830.733</u>	<u>1.419.697</u>	<u>1.160.733</u>

- (a) O principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP) ou no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (b) A Sociedade e suas controladas financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

- (c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de cooperativas habitacionais, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e medição de serviços. As contas a receber são atualizadas mensalmente com base na variação do INCC. A partir da entrega das unidades aos cooperados, as contas a receber são atualizadas pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com as cooperativas.
- (d) O efeito do ajuste a valor presente no resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, é de uma redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 9.627 (redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 2.690 no período findo em 30 de setembro de 2010), conforme práticas contábeis descritas acima na nota explicativa nº 2.18.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos das contas a receber de clientes sobre unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação e vendas. Totalizaram no período findo em 30 de setembro de 2011 uma receita de R\$ 25.352 (30 de setembro de 2010 – uma receita de R\$ 24.554).

- (e) A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade deduzidos os custos para recuperação e venda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que, o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. Abaixo é demonstrada a movimentação ocorrida no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011:

	30/09/2011	
	Controladora (BR GAAP)	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldo Inicial	3.905	6.915
Adições	1.655	4.849
Baixas	<u>(1.117)</u>	<u>(1.225)</u>
Saldo Final	<u>4.443</u>	<u>10.539</u>

O saldo de contas a receber possui a seguinte expectativa de recebimento:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
2011	245.653	724.156	315.668	941.289
2012	702.028	281.322	991.846	408.760
2013	421.545	239.634	585.441	295.477
2014	271.057	39.547	374.981	52.395
Após 2014	<u>262.105</u>	<u>71.916</u>	<u>285.710</u>	<u>101.994</u>
Total de contas a receber	<u>1.902.388</u>	<u>1.356.575</u>	<u>2.553.646</u>	<u>1.799.915</u>
Receitas não reconhecidas (*)	<u>(798.948)</u>	<u>(525.842)</u>	<u>(1.133.949)</u>	<u>(639.182)</u>
Total de recebíveis contabilizados	<u>1.103.440</u>	<u>830.733</u>	<u>1.419.697</u>	<u>1.160.733</u>

(*) As receitas não reconhecidas são referentes aos projetos em construção, cujos percentuais de construção não atingiram os limites definidos pela OCPC 01 (vide nota explicativa nº 2.5.1.)

Não há cliente que representa mais de 5% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada porque a base de clientes é abrangente.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Notas Explicativas
7. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Terrenos (a)	356.776	252.744	469.004	260.206
Unidades em construção	164.458	352.062	213.092	422.088
Unidades prontas	<u>77.938</u>	<u>31.529</u>	<u>90.881</u>	<u>32.706</u>
	<u>599.172</u>	<u>636.335</u>	<u>772.977</u>	<u>715.000</u>
Circulante	278.073	383.591	350.873	454.794
Não circulante	<u>321.099</u>	<u>252.744</u>	<u>422.104</u>	<u>260.206</u>
	<u>599.172</u>	<u>636.335</u>	<u>772.977</u>	<u>715.000</u>

- (a) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição, que não excedem o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida no passivo nas rubricas “contas a pagar por aquisição de imóveis para desenvolvimento” que estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M e “adiantamentos de clientes”, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período. Adicionalmente, foram alocados ao custo dos terrenos nas informações trimestrais consolidadas, as parcelas não amortizadas referente as mais valias:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Company Real Park Loteamentos S.A.	548	619
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	6.342	8.160
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	<u>1.030</u>	<u>1.366</u>
	<u>7.920</u>	<u>10.145</u>

8. INVESTIMENTOS

A seguir, são apresentados os detalhes das controladas da Sociedade no encerramento do período:

<u>Nome da controlada</u>	<u>Local de constituição</u>
Company Real Park Loteamentos S.A.	São Paulo
Brooklin Company Ltda.	São Paulo
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	São Paulo
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	São Paulo
Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	São Paulo
PB Desenvolvimento Imobiliário	São Paulo
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	São Paulo
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	São Paulo
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	São Paulo
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	São Paulo
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	São Paulo
Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	São Paulo
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	São Paulo
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	São Paulo
Brookfiels SP-2 SPE S.A.	São Paulo
Brookfiels SP-4 SPE S.A.	São Paulo
Brookfiels SP-5 SPE S.A.	São Paulo
Brookfield SPE SP-6 S.A.	Goiás
Brookfield SPE SP-7 S.A.	Goiás
Brookfield Emp. Imob. SP-9 Ltda	São Paulo
Brookfield SAB Curitiba Emp. Imob. Ltda	São Paulo

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	São Paulo
Brookfield Emp. Imob. SP-12 Ltda.	São Paulo
Brookfield Emp. Imob. SP-13 Ltda.	São Paulo
Brookfield QOPP 3 Emp. Imob. Ltda.	São Paulo
Brookfield SPE SP-15 Ltda.	Paraná
Brookfield QOPP 2 Emp. Imob. Ltda.	São Paulo
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	São Paulo
Brookfield Urbanismo Emp. Ltda.	São Paulo
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	São Paulo
Brookfield Sab L'Adresse S.A.	São Paulo
Horizon 11 Participações Ltda.	São Paulo
Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A.	São Paulo
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda	Paraná
Brookfield SPE SP-8 S.A.	São Paulo
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda	São Paulo
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	São Paulo
Villa Branca Emp. Econ. Ltda	São Paulo

Todas as controladas têm como atividade a incorporação imobiliária.

Sociedade investida	30 de setembro de 2011						
	Número de ações detidas pela Sociedade(€)	Lucro líquido (prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Capital social	Participação e capital votante detidos - %	Investimentos	Equivalência Patrimonial
Company Real Park Loteamentos S.A.	8.527.961	871	46.321	16.722	51%	23.624	444
Brooklin Company Ltda.	8.923.304	(1.639)	54.173	8.923	100%	54.173	(1.639)
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.206.075	(270)	16.151	10.294	70%	11.306	(189)
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	1.180	8.387	54.490	23.969	100%	54.490	8.387
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	1.570	588	-	70%	412	1.099
PB Desenvolvimento Imobiliário	900	(5)	(93)	1	90%	(84)	(5)
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.275.000	404	7.380	6.500	100%	7.380	404
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	4.398.029	(632)	5.683	4.398	100%	5.683	(632)
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	22.007.630	(1.887)	25.328	22.008	100%	25.328	(1.887)
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	33.879.748	2.580	40.000	33.880	100%	40.000	2.580
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	7.392.953	(6.141)	20.550	7.394	100%	20.550	(6.141)
Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0	24	572	-	20%	114	5
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.500.000	5.040	61.006	21.100	50%	30.503	2.520
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.995.753	3.989	17.986	5.284	51%	9.173	2.034
Brookfields SP-2 SPE S.A	999	(919)	4.311	6.139	100%	4.311	(919)
Brookfields SP-4 SPE S.A	999	5.939	15.004	7.968	100%	15.004	5.939
Brookfields SP-5 SPE S.A	999	(1.177)	6.349	5.541	100%	6.349	(1.177)
Brookfield SPE SP-6 S.A.	2.578	8	85	9	100%	85	8
Brookfield SPE SP-7 S.A.	1.000	(331)	(382)	3	100%	(382)	(331)
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	100	(6)	(6)	-	100%	(6)	(6)
Brookfield Sab L'Adresse S.A.	100	20.435	54.121	33.797	65%	35.179	13.283
Horizon 11 Participações Ltda.	6.352.960	(1.794)	10.783	12.706	50%	5.392	(897)
Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A.	10.000.000	422	13.846	14.966	70%	9.692	296
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda	4.500.000	(741)	3.488	4.500	60%	2.092	(445)
Brookfield SPE SP-8 S.A.	100	1.138	1.138	-	100%	1.138	1.138
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda	3.771.000	(112)	3.659	3.771	50%	1.829	(56)
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	2.797.427	(2.137)	660	2.797	100%	660	(2.137)
Brookfield SAB Curitiba Emp. Imob. Ltda	100	(0)	-	-	70%	-	-
Brookfield Emp. Imob. SP-9 Ltda	100	(0)	1	1	100%	1	-
Brookfield Urbanismo Emp. LTDA.	100	-	-	-	100%	-	-
Brookfield QOPP 2 Emp. Imob. Ltda.	1.000	(12)	(11)	1	85%	(9)	(10)
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	1.000	(530)	(529)	1	85%	(451)	(451)
Brookfield SPE SP-11 S.A.	100	(18)	(17)	1	100%	(17)	(18)
Brookfield SPE SP-12 S.A.	1.000	(0)	1	1	100%	1	-
Brookfield SPE SP-13 S.A.	1.000	(0)	1	1	100%	1	-
Brookfield SPE SP-14 S.A.	1.000	(0)	1	1	85%	1	-
Brookfield SPE SP-15 S.A.	100	-	-	-	100%	-	-
Villa Branca Emp. Econômicos LTDA.	590.163	118	709	590	51%	362	60
					Total de participação	363.884	21.257
					AFAC	131.451	
					Total de investimentos	495.335	

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

31 de dezembro de 2010

Controladas	Número de ações detidas pela Sociedade(*)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Capital Social	Participação e capital votante detidos - %	Investimentos	Equivalência Patrimonial
Company Real Park Loteamentos S.A.	8.527.961	39.981	45.475	15.985	51,00%	23.192	20.390
Brooklin Company Ltda.	8.923.304	17.716	55.329	8.923	100,00%	55.329	17.716
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.206.075	7.703	16.468	10.294	70,00%	11.528	5.392
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	1.180	27.201	46.103	23.969	100,00%	46.103	27.201
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	1.886	(947)	-	70,00%	(663)	1.320
PB Desenvolvimento Imobiliário	900	(78)	(88)	-	90,00%	(79)	(70)
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.275.000	5.807	8.841	6.500	35,00%	3.094	2.032
Bauúnea Empreendimentos e Participações Ltda.	4.398.029	1.645	6.311	4.398	100,00%	6.311	1.645
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	22.007.630	4.320	27.215	22.008	100,00%	27.215	4.320
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	33.879.748	2.444	37.420	33.880	100,00%	37.420	2.444
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	7.392.953	2.726	26.693	7.394	100,00%	26.693	2.726
Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	375	1.804	-	20,00%	361	75
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.500.000	30.162	39.077	11.000	50,00%	19.538	15.081
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.995.753	1.926	14.343	5.874	51,00%	7.315	982
Brookfiels SP-2 SPE S.A.	999	(630)	(770)	64	100,00%	(770)	(630)
Brookfiels SP-4 SPE S.A.	999	1.770	1.307	63	100,00%	1.307	1.770
Brookfiels SP-5 SPE S.A.	999	2.638	1.985	46	100,00%	1.985	2.638
Brookfield SPE SP-6 S.A.	2.578	91	68	1	100,00%	68	91
Brookfield SPE SP-7 S.A.	1.000	(50)	(50)	3	100,00%	(50)	(50)
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	100	(1)	(1)	-	100,00%	(1)	(1)
Brookfield Sab L'Adresse S.A.	100	(111)	(111)	-	100,00%	(111)	(111)
Horizon 11 Participações Ltda.	6.352.960	(494)	16.488	12.706	50,00%	8.244	(247)
Fletche Participações S.A.	10.000	(1.185)	(1.185)	-	70,00%	(829)	(829)
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda	4.500	(271)	(271)	-	60,00%	(162)	(162)
Brookfield SPE SP-8 S.A.	100	-	-	-	100,00%	-	-
Partifib Projetos Imobiliários F36 Ltda	3.771.000	-	15.980	-	100,00%	15.980	-
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	2.797.427	-	3.797	2.797	100,00%	3.795	-
						292.813	103.724
						AFAC	86.075
						Total de investimentos	378.888

30 de setembro de 2010

Sociedade investida	Número de ações(*)/cotas detidas pela Sociedade	Lucro Líquido (prejuízo) do Trimestre	Patrimônio líquido	Capital Social	%	Investimentos	Equivalência Patrimonial
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.275.000	7.717	17.937	6.500	35,00%	6.278	2.701
Brooklin Company Ltda.	8.923.304	5.096	44.510	8.923	99,99%	44.506	5.096
Bauúnea Empreendimentos e Participações Ltda.	4.398.029	458	5.519	4.398	99,99%	5.519	458
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	7.392.953	2.136	26.749	7.394	99,99%	26.746	2.136
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	22.007.630	1.872	24.807	22.008	99,99%	24.804	1.872
RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A.	33.879.748	4.424	39.222	33.880	99,99%	39.218	4.424
SCP Helbor Infinita	-	436	7.674	0	20,00%	1.534	87
Helbaaco Empreendimentos Imobiliário Ltda.	5.500.000	20.365	36.444	11.000	50,00%	18.222	10.181
Company Real Park Loteamentos S.A.	8.527.961	12.699	40.962	15.985	51,00%	20.891	6.477
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	1.180	2.049	27.412	23.969	100,00%	27.412	2.049
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.995.753	6.854	25.414	5.874	51,00%	12.961	3.496
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliário Ltda.	7.206.075	7.472	14.414	10.294	70,00%	10.090	5.230
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliário Ltda	70	(828)	(3.660)	0	70,00%	(2.562)	(579)
Brookfield SP-2 SPE S.A.	999	(944)	(1.084)	64	99,90%	(1.083)	(943)
Brookfield SP-4 SPE S.A.	999	(774)	(849)	63	99,90%	(848)	(773)
Brookfield SP-5 SPE S.A.	999	(20)	(70)	46	99,90%	(70)	(20)
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	49	(2)	(1)	0	99,99%	(1)	(2)
PB Desenvolvimento Imobiliário	900	(32)	(43)	0	90,00%	(39)	(29)
Horizon 11 participações LTDA.	6.352.960	84	14.832	12.706	50,00%	7.416	42
Brookfield SAB L'adress Emp. Imob. S.A. (**)	99	-	-	0	100,00%	-	-
MB Engenharia SPE 029 S.A.	8.999	(3)	3	9	99,90%	3	(3)
MB Engenharia SPE 080 S.A.	2.577	1	-	3	100,00%	-	1
Pretoria Investimentos Ltda.	999	-	-	1	100,00%	-	-
Aquikani Participações S.A. (**)	99	-	-	0	100,00%	-	-
						240.997	41.900
						AFAC	42.136
						Total de investimentos	283.133

(*) Todas as ações são ordinárias.

(a) O saldo de adiantamentos para futuro aumento de capital, em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, esta composto, detalhadamente, na nota 23.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Notas Explicativas

9. IMOBILIZADO

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Valores contábeis de:				
Móveis e utensílios	507	421	559	481
Equipamentos	1.456	673	1.456	673
Veículos	1.672	1.641	1.672	1.641
Estandes de vendas (a)	12.194	6.699	16.639	8.838
Benfeitorias	1.899	1.237	1.899	1.237
Outros	361	2.055	272	2.055
	<u>18.089</u>	<u>12.726</u>	<u>22.497</u>	<u>14.925</u>

- (a) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

Custo	Consolidado (IFRS e BR GAAP)						
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Veículos	Estados de vendas	Benfeitorias	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	619	2.150	2.474	16.843	2.111	2.447	26.644
Adições / Baixas	118	1.040	299	13.080	816	(1.757)	13.596
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>737</u>	<u>3.190</u>	<u>2.773</u>	<u>29.923</u>	<u>2.927</u>	<u>690</u>	<u>40.240</u>
Depreciação acumulada	Consolidado (IFRS e BR GAAP)						
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Veículos	Estados de vendas	Benfeitorias	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(138)	(1.477)	(833)	(8.005)	(874)	(392)	(11.719)
Despesas de depreciação	(40)	(257)	(268)	(5.279)	(154)	(26)	(6.024)
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>(178)</u>	<u>(1.734)</u>	<u>(1.101)</u>	<u>(13.284)</u>	<u>(1.028)</u>	<u>(418)</u>	<u>(17.743)</u>

Em 30 de setembro de 2011, o valor de depreciação do imobilizado no resultado representava R\$ 6.024 (R\$ 6.380 em 30 de setembro de 2010). Desse saldo, R\$ 5.279 são despesas com estandes de vendas e, conforme determinado pelo OCPC 01, é contabilizado na rubrica de despesas com marketing e vendas (R\$ 4.352 em 30 de setembro de 2010) e R\$ 745 são despesas com depreciação dos outros custos do imobilizado (R\$ 2.028 em 30 de setembro de 2010).

9.1. Perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas no trimestre

Nenhum item do imobilizado apresenta problemas de recuperação ou redução ao valor recuperável no encerramento do período.

As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada destes itens (entre 20% e 50% a.a.).

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Notas Explicativas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Empréstimos de construção (a)	302.229	208.226	361.687	222.645
Empréstimos de capital de giro (b)	325.772	10.462	325.772	63.060
Debêntures (c)	<u>28.397</u>	<u>56.789</u>	<u>28.397</u>	<u>56.789</u>
	<u>656.398</u>	<u>275.477</u>	<u>715.856</u>	<u>342.494</u>
Empréstimos de:				
Partes relacionadas (d) (ver Nota explicativa n. 23)	<u>1.271.463</u>	<u>1.191.661</u>	<u>1.182.294</u>	<u>1.103.260</u>
	<u>1.927.861</u>	<u>1.467.138</u>	<u>1.898.150</u>	<u>1.445.754</u>
Circulante	151.088	175.317	192.034	231.849
Não circulante	<u>1.776.773</u>	<u>1.291.821</u>	<u>1.706.116</u>	<u>1.213.905</u>
	<u>1.927.861</u>	<u>1.467.138</u>	<u>1.898.150</u>	<u>1.445.754</u>

10.1. Resumo das características dos empréstimos

- (a) Os empréstimos de construção se referem a financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Em 30 de setembro de 2011, os empréstimos são atualizados pela TR + taxa de juros de 8,3% a.a. a 13,0% a.a. (TR + taxa de juros de 9,0% a.a. a 13,0% a.a. em 31 de dezembro de 2010). Os empréstimos possuem vencimentos até 2016 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias dos projetos especificamente financiados.
- (b) Em 30 de setembro de 2011, os empréstimos de giro são atualizados pelo CDI mais taxas de juros de 1,2% a 4,3% a.a. (CDI + 1,2% a 4,3% a.a. e de TR + 11,0% a.a. em 31 de dezembro de 2010). Esses empréstimos possuem vencimentos até 2016. Até o dia 30 de setembro de 2011 foram liquidados certificados de recebíveis imobiliários, lastreados por cédulas de crédito bancário, com valor atualizado de R\$ 110.863. A remuneração destes certificados é composta pela variação acumulada da taxa DI, acrescida de 1,30% a.a..
- (c) Em 30 de setembro de 2011, o valor de R\$ 28.397 (R\$ 56.789 em 31 de dezembro de 2010) do saldo total de debêntures refere-se a uma emissão de 7.500 debêntures simples pela subsidiária Brookfield São Paulo, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirográfaria, em série única, com valor nominal de R\$ 10 perfazendo um total de R\$ 75.000 e captados em 1º de junho 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 foram pagos trimestralmente sem amortização da dívida. A partir desse período de carência, as debêntures estão sendo amortizadas em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas, e os juros passaram a ser pagos também mensalmente.
- (d) Na controladora, os empréstimos com partes relacionadas referem-se a empréstimos com empresas controladas e controladas em conjunto e remunerados a taxas que variam de IGPM + 12% a.a. e 14% a.a. ou CDI + 3,5% a.a. (IGPM + 12% a.a. e 14% a.a. ou CDI + 3,5% a.a. em 31 de dezembro de 2010).

Os vencimentos dos empréstimos e financiamentos com terceiros, em 30 de setembro de 2011, são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
2011	26.531	58.375
2012	176.119	192.751
2013	317.980	328.962
2014	87.501	87.501
Após 2014	<u>48.267</u>	<u>48.267</u>
	<u>656.398</u>	<u>715.856</u>

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Os contratos de empréstimos possuem diversas cláusulas de vencimento antecipado, mas não existem cláusulas em que índices financeiros devam ser observados. Em 30 de setembro de 2011, não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado dos empréstimos e financiamentos ou das debêntures emitidas pela Sociedade e suas controladas.

11. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Contas a pagar a fornecedores (a)	14.534	11.503	21.394	16.815
Contas a pagar por aquisição de imóveis em desenvolvimento (b)	226.255	155.034	228.041	156.950
Provisões referentes a aquisição de investimentos	18.455	15.090	20.917	16.552
Obrigações trabalhistas	26.034	14.615	26.034	15.885
Outras	19.868	10.766	25.001	14.245
	<u>305.146</u>	<u>207.008</u>	<u>321.387</u>	<u>220.447</u>
Circulante	184.867	96.577	199.140	103.524
Não circulante	<u>120.279</u>	<u>110.431</u>	<u>122.247</u>	<u>116.923</u>
	<u>305.146</u>	<u>207.008</u>	<u>321.387</u>	<u>220.447</u>

(a) As contas a pagar são as obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à produção das unidades dos projetos.

(b) Contas a pagar por aquisição de imóveis são compostas como segue:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Sadia	108.000	-	108.000	-
Zogbi Campinas	22.874	26.900	22.874	26.900
Hotel Cadoro	19.384	19.411	19.384	19.411
Giroflex	11.765	15.055	11.765	15.055
The PentHouses Tamboré	8.388	11.621	8.388	11.621
Bosca	6.317	7.198	6.317	7.198
Aricanduva	5.497	-	5.497	-
Marquês de São Vicente	4.304	-	4.304	-
Melchert	3.895	618	3.895	618
Terrara	3.989	8.540	3.989	8.540
Rua Pernambuco	1.010	4.572	1.010	4.572
BCDM	3.360	-	3.360	-
Said Aiach	-	-	3.213	-
Maria Callas	-	-	2.685	-
Doce Vida	4.066	4.243	4.066	4.243
Gabrielle D' Anuzzio	2.717	3.970	2.717	3.970
Maques de Lajes	2.385	-	2.385	-
Comercial Cambuí	80	-	80	-
Pamplona	-	-	1.711	-
Outros	<u>18.224</u>	<u>52.906</u>	<u>12.401</u>	<u>54.822</u>
	<u>226.255</u>	<u>155.034</u>	<u>228.041</u>	<u>156.950</u>

Contas a pagar por aquisição de imóveis em desenvolvimento são, em sua maioria, atualizadas pela variação do índice nacional de custo de construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda. Os próprios terrenos são parte da garantia. Do total acima, R\$ 54.837 em 30 de setembro de 2011 (R\$ 64.903 em 31 de dezembro de 2010) referem-se a obrigações oriundas de contratos de permuta financeira.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Notas Explicativas

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Recebimentos de clientes	44.020	32.822	57.691	34.374
Obrigações por permutas (a)	<u>44.816</u>	<u>45.540</u>	<u>128.694</u>	<u>64.827</u>
	<u>88.836</u>	<u>78.362</u>	<u>186.385</u>	<u>99.201</u>
Circulante	68.879	32.822	98.836	34.374
Não circulante	<u>19.957</u>	<u>45.540</u>	<u>87.549</u>	<u>64.827</u>
	<u>88.836</u>	<u>78.362</u>	<u>186.385</u>	<u>99.201</u>

Adiantamentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de unidades a serem construídas, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

(a) As obrigações por permutas da Sociedade e de suas controladas são compostas da seguinte forma:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Pamplona	-	-	35.000	-
Água Verde	8.718	11.235	8.718	11.235
Said Aiach	-	-	23.693	-
Conselheiro Brotero	-	-	14.402	14.120
Descampado	6.932	2.876	6.932	2.876
Hotel Cadoro	12.195	13.350	12.195	13.350
Oasis Residencial Clube	10.442	10.442	10.442	10.442
Francisco Morato	-	-	6.473	-
Outros	<u>6.529</u>	<u>7.637</u>	<u>10.839</u>	<u>12.804</u>
	<u>44.816</u>	<u>45.540</u>	<u>128.694</u>	<u>64.827</u>

13. OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Obrigação de entrega de contas a receber (a)	81.197	81.549	81.197	81.549
Obrigações referentes a operações de securitização	-	3.540	-	23.261
Outros	<u>2.955</u>	<u>24.994</u>	<u>3.047</u>	<u>11.390</u>
	<u>84.152</u>	<u>110.083</u>	<u>84.244</u>	<u>116.200</u>
Circulante	84.152	65.346	84.157	68.404
Não circulante	-	<u>44.737</u>	<u>87</u>	<u>47.796</u>
	<u>84.152</u>	<u>110.083</u>	<u>84.244</u>	<u>116.200</u>

(a) Refere-se ao saldo de contas a receber, referente à venda do projeto Terrara, que deve ser repassado para a Tiner Empreendimentos e Participações S.A., parceiro que detém 50% do projeto.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

Notas Explicativas

14. PROVISÕES

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Provisões relacionadas a processos judiciais e obrigações legais (a)	6.936	3.778	6.936	3.778
Provisão para garantia (b)	<u>3.052</u>	<u>1.760</u>	<u>6.371</u>	<u>3.296</u>
	<u>9.988</u>	<u>5.538</u>	<u>13.307</u>	<u>7.074</u>
Circulante	2.929	1.260	6.246	2.530
Não circulante	<u>7.059</u>	<u>4.278</u>	<u>7.061</u>	<u>4.544</u>
	<u>9.988</u>	<u>5.538</u>	<u>13.307</u>	<u>7.074</u>

- (a) A Sociedade e suas controladas constituíram provisões para processos judiciais levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como de desembolsos futuros prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja Sociedade e suas controladas estão questionando a sua legalidade.

Em 30 de setembro de 2011, a movimentação relacionada às provisões para processos judiciais e obrigações legais é a seguinte:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Provisão para processos judiciais e obrigações legais				
Saldo em 31 de dezembro de 2010	121	2.107	1.550	3.778
Provisões adicionais reconhecidas	<u>1.583</u>	<u>1.477</u>	<u>98</u>	<u>3.158</u>
Saldo em 30 de setembro de 2011	<u>1.704</u>	<u>3.584</u>	<u>1.648</u>	<u>6.936</u>

A Sociedade e suas controladas possuem os seguintes valores estimados de ações judiciais possíveis e prováveis, segregadas segundo a sua natureza e probabilidade de perda:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011		31/12/2010	
	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis
Cível	1.704	1.649	121	1.155
Tributária	3.584	-	1.550	-
Trabalhista	<u>1.648</u>	<u>15.831</u>	<u>2.107</u>	<u>8.818</u>
	<u>6.936</u>	<u>17.480</u>	<u>3.778</u>	<u>9.973</u>

Processos Tributários

A Sociedade e suas controladas questionam judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à COFINS, especificamente o afastamento dos artigos 2º e 3º da Lei 9.718/98 com a consequente manutenção da sistemática incluída pela Lei Complementar N° 70/91. Em razão da interposição de Recurso Extraordinário por parte da União, o processo n° 1999.61.00.09728-4 foi remetido para julgamento no STF e a probabilidade de perda é remota, segundo os assessores jurídicos. Por se tratar de uma obrigação legal esse saldo encontra-se integralmente provisionado.

Processos Trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos subsidiariamente e, em alguns casos, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviço contratadas por nós. Adotamos então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da exclusão da Sociedade e suas controladas do polo passivo.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Processos Cíveis

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

Causas Inestimáveis

Em 30 de setembro de 2011 a Sociedade e suas controladas possuem, aproximadamente, 35 (30 em 31 de dezembro de 2010) ações judiciais de natureza trabalhista e cível, as quais são relacionadas a danos morais, danos materiais, lucros cessantes ou verbas trabalhistas. Dentre essas ações, os consultores legais independentes da Sociedade e suas controladas avaliaram 12 ações judiciais com risco de perda provável. Eventuais valores de condenação da Sociedade e suas controladas, nessas 12 ações judiciais, não puderam ser razoavelmente estimados, considerando-se, sobretudo, o estágio inicial dos processos e/ou a ausência de jurisprudência sobre o objeto dos referidos processos; dessa forma, a correspondente provisão para processos judiciais e obrigações legais não pode ser contabilizada. À medida que novas informações forem disponibilizadas e os valores envolvidos puderem ser razoavelmente estimados, a correspondente provisão para contingências, se alguma, será contabilizada.

- (b) A provisão para garantia refere-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Sociedade e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração, a qual considera o valor presente das saídas de benefícios econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Sociedade e suas controladas de prestação de garantia prevista na legislação comercial local. A estimativa foi feita com base em tendências históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas.

15. CAPITAL SOCIAL

a) Capital autorizado

Em 29 de setembro de 2009, a Sociedade aprovou em sua assembleia geral extraordinária a alteração de seu estatuto social, autorizando o Conselho de Administração a aumentar seu capital social, até atingir o total de 550.000.000 (quinhentos e cinquenta milhões) de ações.

b) Capital subscrito

O capital social da Sociedade, em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, é de R\$ 249.000 dividido em 72.006.060 ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e totalmente integralizadas.

16. RESERVAS

16.1 Reservas de lucros

16.1.1 Reserva legal

A reserva legal é constituída, anualmente, como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital.

16.1.2 Reserva de investimento e capital de giro

A assembleia geral poderá atribuir à reserva para investimento e capital de giro, que não excederá a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei de sociedade por ações, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Sociedade e/ou suas controladas.

16.2 Dividendos propostos

O estatuto social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

16.3 Recursos para aumento de capital

O saldo refere-se a recursos de adiantamento para futuro aumento de capital efetuados pela controladora Brookfield Incorporações S.A.. Para fins de divulgação esse saldo encontra-se apresentado nas demonstrações das mutações do patrimônio líquido do formulário das ITR na coluna Reservas de capital, opções outorgadas e ações em tesouraria.

17. RECEITA DE INCORPORAÇÕES E VENDAS IMOBILIÁRIAS E OUTRAS RECEITAS

A seguir, a análise da receita da Sociedade e suas controladas no período de nove meses para operações continuadas:

	Controladora (BR GAAP)				Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Terceiro Trimestre 2011	Janeiro a setembro 2011	Terceiro Trimestre 2010	Janeiro a setembro 2010	Terceiro Trimestre 2011	Janeiro a setembro 2011	Terceiro Trimestre 2010	Janeiro a setembro 2010
Total de receita de incorporações e venda imobiliárias	336.862	786.454	165.281	500.041	388.449	1.025.395	188.641	610.636
Receita de serviços prestados (a)	<u>(2.820)</u>	<u>29.300</u>	<u>7.552</u>	<u>43.055</u>	<u>(2.841)</u>	<u>29.279</u>	<u>7.574</u>	<u>43.077</u>
Total de outras receitas	<u>(2.820)</u>	<u>29.300</u>	<u>7.552</u>	<u>43.055</u>	<u>(2.841)</u>	<u>29.279</u>	<u>7.574</u>	<u>43.077</u>
Receita operacional bruta	334.042	815.754	172.833	543.096	385.608	1.054.674	196.215	653.713
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	<u>(21.554)</u>	<u>(28.377)</u>	<u>(2.997)</u>	<u>(14.666)</u>	<u>(23.472)</u>	<u>(36.995)</u>	<u>(3.879)</u>	<u>(18.793)</u>
Receita operacional líquida	<u>312.488</u>	<u>787.377</u>	<u>169.836</u>	<u>528.430</u>	<u>362.136</u>	<u>1.017.679</u>	<u>192.336</u>	<u>634.920</u>

(a) Refere-se à prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

18. INFORMAÇÕES SOBRE A NATUREZA DAS DESPESAS RECONHECIDAS NA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

A Sociedade e suas controladas apresentaram a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado é apresentada a seguir:

	Controladora (BR GAAP)				Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Terceiro Trimestre 2011	Janeiro a setembro 2011	Terceiro Trimestre 2010	Janeiro a setembro 2010	Terceiro Trimestre 2011	Janeiro a setembro 2011	Terceiro Trimestre 2010	Janeiro a setembro 2010
Despesas com pessoal	(3.823)	(7.208)	103	(1.162)	(3.823)	(7.208)	924	1.220
Participação nos lucros, honorários e gratificações	(3.443)	(6.716)	(2.246)	(6.716)	(3.443)	(6.716)	(2.246)	(6.716)
Despesas com assessoria e consultoria	(800)	(2.937)	(40)	(3.406)	(938)	(3.126)	(47)	(3.618)
Despesas com Aluguel	(1.502)	(3.948)	(7)	(1.183)	(1.502)	(3.948)	(38)	(1.213)
Despesas com Propaganda e publicidade	(83)	(2.398)	(213)	(780)	(1.243)	(4.120)	(267)	(865)
Despesas com Luz, água e telefone	(351)	(1.142)	(135)	(480)	(351)	(1.159)	(163)	(508)

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Despesas com viagens e representações	(418)	(1.343)	(1.007)	(1.401)	(418)	(1.343)	(1.007)	(1.401)
Outras despesas	(1.337)	(4.737)	(1.137)	(1.751)	(1.441)	(5.408)	(1.869)	(3.422)
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(11.757)</u>	<u>(30.429)</u>	<u>(4.682)</u>	<u>(16.879)</u>	<u>(13.159)</u>	<u>(33.028)</u>	<u>(4.283)</u>	<u>(15.150)</u>
Despesa de depreciação e amortização	(423)	(3.317)	(961)	(2.026)	(423)	(3.319)	(963)	(2.028)
Total de depreciação e amortização	<u>(423)</u>	<u>(3.317)</u>	<u>(961)</u>	<u>(2.026)</u>	<u>(423)</u>	<u>(3.319)</u>	<u>(963)</u>	<u>(2.028)</u>
Total Geral	<u>(12.180)</u>	<u>(33.746)</u>	<u>(5.643)</u>	<u>(18.905)</u>	<u>(13.582)</u>	<u>(36.347)</u>	<u>(5.246)</u>	<u>(17.178)</u>

19. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora (BR GAAP)				Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Terceiro Trimestre 2011	Janeiro a setembro 2011	Terceiro Trimestre 2010	Janeiro a setembro 2010	Terceiro Trimestre 2011	Janeiro a setembro 2011	Terceiro Trimestre 2010	Janeiro a setembro 2010
Despesas financeiras :								
Juros de empréstimos e financiamentos do sistema financeiro da habitação (SFH)	(11.295)	(28.224)	(3.523)	(15.880)	(11.605)	(29.099)	(3.915)	(17.760)
Juros de financiamentos	(36.878)	(149.685)	(29.058)	(53.642)	(36.420)	(149.521)	(29.859)	(53.251)
Variações monetárias	(1.223)	(3.154)	(4.979)	(36.405)	(1.968)	(4.796)	(5.720)	(35.976)
Despesas bancárias	(205)	(244)	(258)	(2.252)	(244)	(297)	(710)	(3.495)
Outras despesas financeiras	<u>(1.070)</u>	<u>(7.237)</u>	<u>(74)</u>	<u>(1.006)</u>	<u>(2.347)</u>	<u>(9.913)</u>	<u>(90)</u>	<u>(1.222)</u>
	<u>(50.671)</u>	<u>(188.544)</u>	<u>(37.892)</u>	<u>(109.185)</u>	<u>(52.584)</u>	<u>(193.626)</u>	<u>(40.294)</u>	<u>(111.704)</u>
Receitas financeiras :								
Rendimentos de aplicações financeiras	6.654	11.855	625	2.870	8.646	16.519	843	3.132
Receitas financeiras sobre contas a receber	2.623	7.655	615	3.068	3.368	8.399	1.152	3.653
Outras receitas financeiras	<u>5.090</u>	<u>6.096</u>	<u>311</u>	<u>926</u>	<u>6.941</u>	<u>8.073</u>	<u>343</u>	<u>1.040</u>
	<u>14.367</u>	<u>25.606</u>	<u>1.551</u>	<u>6.864</u>	<u>18.955</u>	<u>32.991</u>	<u>2.338</u>	<u>7.825</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(36.304)</u>	<u>(162.938)</u>	<u>(36.341)</u>	<u>(102.321)</u>	<u>(33.629)</u>	<u>(160.635)</u>	<u>(37.956)</u>	<u>(103.879)</u>

As receitas referentes aos ativos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado são registradas em “Resultado financeiro, líquido”.

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL RELACIONADOS A OPERAÇÕES CONTINUADAS
20.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

A despesa de imposto de renda e contribuição social do período de nove meses pode ser conciliada com o lucro (prejuízo) contábil como segue:

	Controladora (BR GAAP)				Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Terceiro Trimestre 2011	Janeiro a setembro 2011	Terceiro Trimestre 2010	Janeiro a setembro 2010	Terceiro Trimestre 2011	Janeiro a setembro 2011	Terceiro Trimestre 2010	Janeiro a setembro 2010
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	8.316	24.688	12.706	35.008	9.528	32.033	13.794	40.175
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	<u>(2.827)</u>	<u>(8.394)</u>	<u>(4.320)</u>	<u>(11.903)</u>	<u>(3.239)</u>	<u>(10.891)</u>	<u>(4.690)</u>	<u>(13.660)</u>
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:								
Equivalência patrimonial	(7.127)	7.227	(4.537)	(14.246)	-	-	-	-
Parcela do lucro tributada por critério distinto do Lucro Real	<u>10.101</u>	<u>(3.178)</u>	<u>989</u>	<u>9.613</u>	<u>2.174</u>	<u>(799)</u>	<u>(4.266)</u>	<u>(8.043)</u>
Resultado de imposto de renda e contribuição social	<u>147</u>	<u>(4.345)</u>	<u>(7.868)</u>	<u>(16.536)</u>	<u>(1.065)</u>	<u>(11.690)</u>	<u>(8.956)</u>	<u>(21.703)</u>
Corrente	(1.203)	(4.224)	(1.340)	(3.193)	(5.348)	(14.290)	(2.427)	(5.180)
Diferido	1.350	(121)	(6.528)	(13.343)	4.283	2.600	(6.529)	(16.523)

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

A alíquota utilizada nas conciliações de 2011 e 2010 apresentadas anteriormente, é a alíquota de 34%, devida pelas pessoas jurídicas no Brasil sobre os lucros tributáveis, conforme previsto pela legislação tributária dessa jurisdição.

20.2. Tributos correntes ativos e passivos

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
TRIBUTOS CORRENTES E A COMPENSAR ATIVOS				
Restituição de impostos	10.096	2.507	11.575	2.900
Antecipações de IR/CS de períodos anteriores	-	<u>2.052</u>	599	<u>2.052</u>
	<u>10.096</u>	<u>4.559</u>	<u>12.174</u>	<u>4.952</u>
Circulante	8.755	2.507	10.540	2.900
Não Circulante	<u>1.341</u>	<u>2.052</u>	<u>1.634</u>	<u>2.052</u>
Total	<u>10.096</u>	<u>4.559</u>	<u>12.174</u>	<u>4.952</u>
TRIBUTOS CORRENTES PASSIVOS				
Outros tributos	<u>7.799</u>	<u>2.470</u>	<u>14.871</u>	<u>4.576</u>
Total	<u>7.799</u>	<u>2.470</u>	<u>14.871</u>	<u>4.576</u>
Circulante	<u>7.799</u>	<u>2.470</u>	<u>14.871</u>	<u>4.576</u>
TRIBUTOS DIFERIDOS PASSIVOS				
IRPJ /CSLL	17.654	17.534	22.713	25.314
PIS / COFINS	<u>11.136</u>	<u>3.620</u>	<u>25.859</u>	<u>18.570</u>
	<u>28.790</u>	<u>21.154</u>	<u>48.572</u>	<u>43.884</u>
Não Circulante	<u>28.790</u>	<u>21.154</u>	<u>48.572</u>	<u>43.884</u>

21. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO
21.1. Lucro líquido básico por ação

O lucro líquido e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro líquido básico por ação são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
Básico – operações continuadas				
Lucro líquido do período - operações continuadas	20.343	18.472	20.343	18.472
Quantidade média ponderada de ações em circulação durante o ano	72.006.060	72.006.060	72.006.060	72.006.060
Lucro líquido utilizado na apuração do lucro líquido básico total por ação das operações continuadas	0,28	0,26	0,28	0,26

21.2. Lucro líquido por ação diluído

Não há impacto de diluição a ser divulgado.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS
22.1. Gestão do risco de capital

A Sociedade e suas controladas administram seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que buscam maximizar o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e de o saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Sociedade e suas controladas permanecem inalteradas desde 2009.

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

A estrutura de capital da Sociedade e suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na notas explicativa nº 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras e saldos de bancos detalhados nas notas explicativas nº 4 e 5) e pelo patrimônio líquido da Sociedade (que inclui capital integralizado e reservas, conforme apresentado nas notas explicativas nº 16 e nº 17, respectivamente).

22.1.1. Índice de endividamento

O índice de endividamento no final do período de relatório é o seguinte:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Dívida (a)	656.398	275.477	715.856	342.494
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>370.872</u>	<u>55.409</u>	<u>448.095</u>	<u>103.053</u>
Dívida líquida	285.526	220.068	267.761	239.441
Patrimônio líquido (b)	406.411	283.298	406.411	283.298
Índice de endividamento líquido	70,26%	77,68%	65,88%	84,52%

(a) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos com terceiros circulantes e não circulantes, conforme detalhado nas notas explicativas nº 10

(b) O patrimônio líquido inclui o capital integralizado, as reservas e os lucros (prejuízos) acumulados.

22.2. Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Sociedade, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Sociedade e suas controladas. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de taxa de juros), risco de crédito e o risco de liquidez.

A Sociedade e suas controladas não contratam nem negociam instrumentos financeiros para fins especulativos, bem como não opera com nenhum tipo de derivativo.

22.3. Risco de mercado

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

- Níveis de emprego;
- Crescimento populacional;
- Confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- Disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- Disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- Disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- Condições de revenda no mercado imobiliário.

A Sociedade e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

22.4. Gestão do risco de taxa de juros

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros, uma vez que a Sociedade e suas controladas possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber pela venda de terrenos, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos circulantes e não circulantes tanto com taxas de juros prefixadas como pós-fixadas. Esse risco é administrado

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

pela Sociedade e suas controladas tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

22.5. Análise de sensibilidade a taxa de juros e aos índices inflacionários sobre ativos e passivos financeiros

A Sociedade e suas controladas possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M, IPCA ou CDI.

Na elaboração da análise de sensibilidade, a Sociedade e suas controladas adotaram as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Sociedade e suas controladas, e que é referenciada por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente);

Em 30 de setembro de 2011, a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários da Sociedade e de suas controladas, e os seus respectivos impactos no resultado do período, estão demonstrados para o período de 365 dias, conforme segue:

	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Equivalentes de caixa e aplicações financeiras	39.239	49.041	58.840
Contas a Receber de Clientes	109.595	133.673	157.458
Empréstimos e financiamentos com Terceiros	(78.092)	(88.045)	(98.122)
Exposição Líquida	70.742	94.562	118.176
Taxa Média do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC	10.5%	13.1%	15.8%
Taxa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA	5.7%	7.1%	8.6%
Taxa de Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M	5.6%	7.0%	8.3%
Tarifa Referencial- TR	1.0%	1.3%	1.5%

22.6. Gestão de risco de crédito

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em suas contas a receber de clientes. O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Sociedade e suas controladas a incorrerem em perdas financeiras. A Sociedade e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada (vide nota nº6).

As contas a receber de clientes estão compostas por um grande número de clientes de diferentes classes sociais e localizados em diferentes áreas geográficas do país. Durante o exercício de 2010, a Sociedade criou um Departamento de Gestão de Crédito no intuito de aperfeiçoar seu processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

22.7. Gestão do risco de liquidez

A Administração da Sociedade e suas controladas elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Sociedade e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos

Notas Explicativas

ativos e passivos financeiros. A Sociedade e suas controladas têm à disposição linhas de crédito não utilizadas que reduzem, ainda mais, o risco de liquidez.

22.8. Categoria dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
<u>Ativos financeiros</u>				
Aplicações financeiras	60.224	41.000	60.224	67.381
Contas a receber – Construção em curso	810.338	751.746	947.403	936.451
Contas a receber – Unidades concluídas	269.327	76.164	461.896	226.951
<u>Passivos financeiros</u>				
Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas	1.927.861	1.467.138	1.898.150	1.445.754
Contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos	244.710	170.124	248.958	173.502

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

Os valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo, quando possível mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- Equivalentes de caixa e aplicações financeiras: os equivalentes de caixa e as aplicações financeiras são instrumentos pós-fixados e, portanto, os saldos contábeis já refletem, substancialmente, o seu valor justo.
- Contas a receber de clientes:
 - Contas a receber de unidades em construção: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a receber de clientes de unidades em construção e a Sociedade e suas controladas não realizaram operações significativas até a data, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
 - Contas a receber de unidades concluídas: o valor justo das contas a receber de clientes de unidades concluídas foi determinado com base nos critérios utilizados nas operações de venda de recebíveis feita em Agosto de 2010, na qual um conjunto de recebíveis selecionado foi descontado a uma taxa de 7,80% a.a. O valor justo do contas a receber consolidado de clientes de unidades concluídas, em 30 de setembro de 2011, é de R\$ 327.901.
- Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de imóveis para desenvolvimento e a Sociedade e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Contas a pagar - aquisições de investimentos: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de investimentos e a Sociedade e

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.

- Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas: os contratos de empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas possuem cláusulas que proíbem a cessão de tais instrumentos a terceiros, e sendo assim, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.

Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial são agrupados em categorias específicas (nível 1, nível 2 e nível 3) de acordo com o correspondente grau observável do valor justo:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

Em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, conforme nota explicativa nº 2.16.2 referem-se aos equivalentes de caixa e às aplicações financeiras cuja mensuração utilizou valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificada no nível 2.

A Brookfield S.P. não possui instrumentos financeiros derivativos em 30 de setembro de 2011.

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As operações de empréstimos com partes relacionadas são decorrentes da necessidade do financiamento operacional de cada empresa como segue:

Empréstimos	Ativo Controladora (BR GAAP)		Passivo Controladora (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Brookfield Faria Lima	102.978	41.364	7.211	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	47.970	29.103	42.165	-
Brookfield Incorporações	32.256	32.256	378.863	-
Company Real Park Loteamentos S.A	25.715	25.714	-	-
Brooklin Company Ltda.	14.768	14.768	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliário Ltda.	9.118	5.631	-	-
SCP Infinito	4.605	5.395	-	-
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliário	3.046	2.701	-	-
Outros	2.404	1.248	8	-
Brookfield Rio de Janeiro	-	-	793.024	710.954
Brookfield Incorporações	1.318	-	-	418.604
Catch Empreendimentos e Participações S.A	13.528	-	-	-
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	-	-	19.085	19.085
RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A	-	-	16.435	16.435
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A	-	-	14.672	14.672
Brookfield SPE SP-8 S.A.	4.542	-	-	-
Rubi SPE	-	11.445	-	-
	<u>262.248</u>	<u>169.623</u>	<u>1.271.463</u>	<u>1.179.750</u>

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

AFAC	Ativo Controladora (BR GAAP)		Passivo Controladora (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Company Real Park Loteamentos S.A	16.338	15.220	-	-
Brooklin Company Ltda.	2.530	2.530	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliário Ltda.	4.610	4.610	-	-
Catch Empreendimentos e Participações S.A	44.985	24.785	-	-
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliário	8.410	8.380	-	-
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda	230	230	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	135	135	-	-
Bauinea Empreendimentos e Participações Ltda.	35	5	-	-
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A	10	10	-	-
RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A	95	95	-	-
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	3.896	3.896	-	-
SCP Infinite	745	745	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliário Ltda.	2.000	4.550	-	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	1.318	1.318	-	-
Brookfield SP-2 SPE S.A	-	5.455	-	-
Brookfield SP-4 SPE S.A	-	7.365	-	-
Brookfield SP-5 SPE S.A	1.450	1.855	-	-
MB Engenharia SPE 029 S.A.	385	-	-	-
MB Engenharia SPE 080 S.A.	7.960	-	-	-
Costa Esmeralda Desenvolvimentos Imobiliários	10	10	-	-
Brookfield Sab L'Adresse Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.760	790	-	-
Horizon 11 Participações Ltda.	5.605	1.250	-	-
Fletche Participações S.A	10.188	2.840	-	-
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	2.362	-	-	-
Brookfield SPE SP-8 S.A.	10	-	-	-
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda	4.384	-	-	-
Brookfield SP-10 SPE Ltda.	9.400	-	-	-
Brookfield Green Vale 3	1.140	-	-	-
Brookfield Empr Imob Sp-9	90	-	-	-
Brookfield Empr Imob Sp-11	180	-	-	-
Brookfield Empr Imob Sp-12	30	-	-	-
Brookfield Empr Imob Sp-13	30	-	-	-
Brookfield Empr Imob Sp-14	30	-	-	-
Brookfield Spe Sp-16 Ltda	100	-	-	-
Brookfield Incorporações	-	-	-	-
	<u>131.451</u>	<u>86.075</u>	=	=

AFAC	Ativo Consolidado (BR GAAP)		Passivo Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Company Real Park Loteamentos S.A	8.006	3.112	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliário Ltda.	1.383	1.134	-	-
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliário	2.523	-	-	-
PB Desenvolvimento Imobiliário	23	-	-	-
SCP Infinite	596	-	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliário Ltda.	1.000	-	1.000	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	646	-	-	-
Brookfield SAB L'Adresse	966	-	-	-
Horizon 11 Part. LTDA	2.803	-	-	-
Residencial Maria Callas Empreend. Imob. S.A. (Antiga	-	-	-	-
Fletche Participações S.A.)	3.056	-	-	-
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	944	-	-	-
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda	2.192	-	2.177	-
Brookfield SAB Curitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.820	-	-	-
Brookfield Empr Imob Sp-14	14	-	-	-
Brookfield Spe Sp-16 Ltda	16	-	-	-
MB Engenharia SPE 080 S.A.	-	-	10	-
Brookfield Incorporações S.A	-	-	-	-
	<u>26.988</u>	<u>4.246</u>	<u>3.187</u>	=

Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas
Notas Explicativas

Dividendos	Ativo Controladora (BR GAAP)		Passivo Controladora (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Catch Empreendimentos e Participações S.A	-	6.460	50.540	-
Brooklin Company Ltda.	-	4.207	1.293	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliário Ltda.	-	3.582	-	-
Company Real Park Loteamentos S.A	4.685	2.735	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliário Ltda.	1.281	1.281	-	-
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	-	646	3.554	-
Brookfield SP-5 SPE S.A	604	604	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	483	-	-
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	-	395	2.005	-
Brookfield SP-4 SPE S.A	-	387	5.610	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	233	233	-	-
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A	-	41	4.459	-
RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A	-	23	4.477	-
MB Engenharia SPE 029 S.A.	20	21	-	-
SCP Infinite	-	18	-	-
Brookfield SAB L'Adresse	-	-	1.700	-
Brookfield SP-2 SPE S.A	-	-	1.500	-
Brookfield Incorporações	-	-	11.911	11.911
	<u>6.823</u>	<u>21.117</u>	<u>87.049</u>	<u>11.911</u>

Empréstimos	Ativo Consolidado (BR GAAP)		Passivo Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Company Real Park Loteamentos S.A	14.896	12.600	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliário Ltda.	3.119	1.689	-	-
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliário	914	810	-	-
PB Desenvolvimento Imobiliário	7	7	-	-
Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.029	-	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	330	-	-
SCP Infinite	3.684	4.739	-	-
Brookfield MB Empreendimento Imobiliários	-	-	8	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	23.620	13.976	-	-
Brookfield Paysage San Lorenzo Spe Ltda.	41	-	-	-
Brookfield SAB L'Adresse	70	-	-	-
Residencial Maria Callas Empreend. Imob. S.A.	90	-	-	-
Brookfield Incorporações	32.256	30.307	7.211	419.361
Brookfield Faria Lima	102.978	41.364	378.863	-
Rubi SPE	-	11.445	793.025	-
Brookfield Rio de Janeiro	-	-	-	683.899
	<u>183.704</u>	<u>117.267</u>	<u>1.179.107</u>	<u>1.103.260</u>

Em 28 de setembro de 2011, a controladora Brookfield Brasil Ltda adquiriu da empresa Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. 80 % da Torre Sigma e do Mall do projeto Brookfield Towers no valor total de aproximadamente R\$ 373 milhões, sendo este valor mensurado conforme mercado, com area total de 66.000 m². O pagamento será efetuado da seguinte forma :

- 1 – 20% de entrada á vista, recebida em Setembro de 2011 no valor de aproximadamente R\$ 75 milhões;
- 2 – 65% em 36 parcelas de aproximadamente R\$ 7 milhões com início previsto para o primeiro trimestre de 2012;
- 3 – 15% no habite-se previsto para o primeiro trimestre de 2015, totalizando aproximadamente R\$ 56 milhões.

Em 29 de junho de 2011, a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (subsidiária integral da Brookfield Incorporações S.A.) celebrou contrato de compromisso de compra e venda com a CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários LTDA no montante de R\$ 135.000 de acordo com o instrumento particular da Sociedade limitada CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda. O capital social é de R\$ 1.000 dividido em 1.000 cotas, totalmente subscritas, a serem integralizadas, em moeda corrente nacional, até 31 de dezembro de 2011, de acordo com o seguinte :

- Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. : 999 quotas no valor total de R\$ 999,00;
- WGL administração e participação Ltda (acionistas minoritários da Sociedade): 1 quota no valor de R\$ 1,00

As controladas da Sociedade anteciparam recursos a título de dividendos que estão sujeitos à destinação de dividendos a ser proposta pela administração ao término do exercício e aprovada pela assembleia geral de acionistas.

Notas Explicativas
 Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Controladas

24. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO CAIXA

Durante o período de nove meses de 2011, a Sociedade e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa; portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

- Aquisição a prazo de imóveis para desenvolvimento no montante de R\$ 58.306 em 30 de setembro de 2011 (R\$ 31.152 em 31 de dezembro de 2010).
- Aumento de permutas físicas e financeiras no total de R\$ 15.933 em 30 de setembro de 2011 (redução de R\$ 9.093 em 31 de dezembro de 2010).
- Aumento de aplicações financeiras oriundas de recursos originados das operações de CRI no total de R\$ 60.224 em 30 de setembro de 2011.

25. COMPROMISSOS

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30/09/2011		31/12/2010	
	Aquisições de terrenos	Contratos de construção	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
2011	19.660	192.643	49.760	507.003
2012	60.343	573.580	22.427	482.249
2013	52.630	290.921	19.422	177.579
2014	37.185	103.521	151	82.846
Após 2014	<u>3.386</u>	-	<u>288</u>	<u>48</u>
Total	<u>173.204</u>	<u>1.160.665</u>	<u>92.048</u>	<u>1.249.725</u>

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de setembro de 2011. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Sociedade e suas controladas adquirem também terrenos por meio de permutas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos.

26. SEGUROS

As principais coberturas de seguros da Sociedade e suas controladas, em 30 de setembro de 2011, são:

<u>Modalidade</u>	<u>Abrangência</u>	<u>Importância segurada</u>
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	23.840
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	653.560
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	<u>2.000</u>
Total		<u>679.400</u>

27. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 10 de novembro de 2011.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Conselheiros, Diretores e Acionistas da
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Sociedade"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais, incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das informações intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis às Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração das informações intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis às Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de

nove meses findo em 30 de setembro de 2011, elaboradas sob a responsabilidade da Administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Roberto Paulo Kenedi
Auditores Independentes Contador
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ CRC 1RJ 081.401/O-5

14. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA BROOKFIELD CENTRO-OESTE

- Demonstrações Financeiras da Brookfield Centro-Oeste referentes ao exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2009
- Demonstrações Financeiras da Brookfield Centro-Oeste referentes ao exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 31 de dezembro de 2010
- Balanços Patrimoniais e Demonstrações de Resultados da Brookfield Centro-Oeste referentes ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras da Brookfield Centro-Oeste referentes ao exercícios findos em
31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

RAP. INF. P/ 04.123.0160001-00

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Srtores Acionistas, atendendo disposições legais e estatutárias, a administração da MB ENGENHARIA S.A. tem a honra de submeter a aprovação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras, referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2009 e 2008. Os valores apresentados revelam os resultados alcançados no período, bem como a posição patrimonial da Sociedade. Cobocamos-nos à disposição para prestar-lhes qualquer esclarecimento que julgarem necessários. A Administração.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS (Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2009, 2008, 2009, 2008. Rows include Receita operacional bruta, Despesas operacionais, Lucro líquido, etc.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Em milhares de reais)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2009, 2008, 2009, 2008. Rows include Receitas, Provisão para créditos de liquidação duvidosa, Outros resultados.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA E EQUIVALENTES (Em milhares de reais)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2009, 2008, 2009, 2008. Rows include Fluxo de caixa das atividades operacionais, Atividades de investimento, Atividades de financiamento.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de reais)

Table with columns: Capital, Reserva, Lucros, Total do Patrimônio Líquido. Rows include Saldo em 31 de dezembro de 2007, Aumento de capital, Lucro líquido do exercício.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de reais)

Table with columns: Capital, Reserva, Lucros, Total do Patrimônio Líquido. Rows include Saldo em 31 de dezembro de 2009, Aumento de capital, Lucro líquido do exercício.

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL - a Sociedade tem por objetivo atuar no segmento de construção civil, incorporação imobiliária, consultoria técnica, produção e comercialização de unidades residenciais e comerciais, administração de empreendimentos imobiliários, administração de projetos e prestação de serviços de obras próprias e de terceiros, administração de imóveis próprios e participação em outras empresas. 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira e dispõem de complementares das CVM - Outras Informações para Investidores de CAIXA - incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo limitado a 90 dias. 4. CONTAS A RECEBER - representam os valores a receber de terceiros relativos às obras contratadas por meio de empreitada e venda de unidades imobiliárias demonstradas por meio de escrituras e escrituras em andamento. 5. ESTOQUE DE MATERIAIS - representa o custo de participação em unidades imobiliárias em andamento. 6. INVESTIMENTOS - os investimentos em unidades imobiliárias são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, ou seja, os investimentos são avaliados ao custo de aquisição. 7. IMOBILIZADO - e registrado ao custo das para depreciação do imobilizado são: veículos - 20%, equipamentos e outros instalações - 10%, computadores - 20% e edifícios - 4%. 8. EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS - são representados pelo principal mais vencimentos mensais e juros incorridos até a data do fechamento do balanço. 9. OBRIGAÇÕES POR CONTRUÇÃO DE UNIDADES DE TERCEIROS - registra o principal e juros de empréstimos e financiamentos em andamento. 10. CONTAS A PAGAR - registra basicamente as obrigações referentes a aquisição de terrenos para desenvolvimento de projetos imobiliários.

CONSELHO

Presidente - Nicholas Vicini Resende, Conselheiros - Luiz Rogério Rodrigues Tosca, Walter Francisco Leffmann, Marcelo Martins Botelho, Antônio Fernando de Oliveira Maia, Marcelo Martins Botelho e Cristiano Claudio Castagna.

DIRETORIA

Antônio Fernando de Oliveira Maia - Diretor Geral e Presidente, Marcelo Martins Botelho - Diretor de Operações e Vice-Presidente, Mateus Leandro de Oliveira - Diretor Jurídico, Bráulio Sérgio Ferreira Baptista - Diretor da Controladoria Operacional - Diretor Administrativo e Financeiro, Diego Ruiz Martins Pinheiro - Controlador - CRC RJ-102025/O-4

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras da Brookfield Centro-Oeste referentes ao exercícios findos em
31 de dezembro de 2009 e 31 de dezembro de 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ:04.123.616/0001-00

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas, atendendo disposições legais e estatutárias, a administração da Brookfield MB ; revelam os resultados alcançados no período, bem como a posição patrimonial da Sociedade. Colocamos-nos à disposição para prestar-lhes quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

Empreendimentos Imobiliários S.A. tem a honra de submeter à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras, referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2010 e 2009. Os valores apresentados ;

BALANÇOS PATRIMONIAIS (Em milhares de reais)		DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Em milhares de reais)		DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Em milhares de reais)			
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	
ATIVOS CIRCULANTES							
Caixa e equivalentes de caixa	42.201	8.119					
Aplicações financeiras	26.676	-					
Contas a receber de clientes	60.525	125.738	85.398	84.849	111.102	167.202	
Estoque de imóveis a comercializar	50.712	19.461			(1.673)	(2.225)	
Empréstimos a partes relacionadas	96.680	-	932	250	125.747	3.385	
Impostos a compensar	7.744	1.706	1.673	29	235.176	168.162	
Outros ativos financeiros	5.206	2.935	142.477	-			
	289.744	157.959					
ATIVOS NÃO CIRCULANTES							
Aplicações financeiras	-	1.576					
Contas a receber de clientes	167.441	101.291					
Estoque de imóveis a comercializar	155.546	212.217					
Empréstimos a partes relacionadas	358.884	110.215					
Outros ativos financeiros	64.044	92.052					
Investimentos	232.544	221.541					
Imobilizado	14.250	15.129					
Intangível	871	80					
	993.580	754.101					
TOTAL DOS ATIVOS	1.283.324	912.060					
PASSIVOS CIRCULANTES							
Empréstimos e financiamentos	334	13.980					
Contas a pagar a fornecedores e outras	69.752	114.463					
Adiantamentos de clientes	162.725	5.684					
Dividendos a pagar	20.800	518					
	253.611	134.645					
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES							
Empréstimos e financiamentos	923	18.412					
Empréstimos com partes relacionadas	507.773	288.411					
Contas a pagar a fornecedores e outras	137.231	189.900					
Impostos diferidos	16.905	84					
Outros passivos financeiros	21.761	604					
	684.593	497.411					
TOTAL DOS PASSIVOS	938.204	632.056					
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social	225.591	225.591					
Reserva legal	7.386	3.116					
Reserva para investimentos e capital de giro	112.143	51.297					
	345.120	280.004					
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PASSIVOS	1.283.324	912.060					
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS							
(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)							
	2010	2009					
Receita Operacional Líquida	223.550	162.065					
Custos operacionais							
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(48.353)	(40.231)					
Outros custos	(124.412)	(85.813)					
	(172.765)	(126.044)					
Lucro Bruto	50.785	36.021					
Receitas (despesas) operacionais							
Despesas gerais e administrativas	(41.778)	(23.791)					
Despesas com marketing e vendas	(9.667)	(6.009)					
Equivalência patrimonial	142.477	108.684					
Outras Receitas / Despesas operacionais líquidas	2.510	(3.349)					
Depreciação e amortização	(932)	-					
	92.610	75.535					
Lucro operacional antes do resultado financeiro	143.395	111.556					
Resultado financeiro líquido	(56.863)	(20.595)					
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	86.532	90.961					
Imposto de renda e contribuição social	(1.134)	(6.112)					
Corrente	1.377	(1.707)					
Diferido	(2.511)	(4.405)					
Lucro líquido do exercício	85.398	84.849					
Lucro líquido do exercício por ação (em reais)	3,46	3,44					
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de reais)							
	Reservas						
	Reservas de lucros						
	Capital Social	Legal	Investimento	Lucros (Prejuízos)	Acumulados	Total do	
	capital de giro	capital de giro	-	-	-	Patrimônio líquido	
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008	225.591	389	-	(30.307)	-	195.673	
Dividendos	-	-	-	(518)	-	(518)	
Reserva Legal	-	2.727	-	(2.727)	-	-	
Reserva p/investimento e capital de giro	-	-	51.297	(51.297)	-	-	
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	84.849	-	84.849	
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009	225.591	3.116	51.297	-	-	280.004	
Dividendos	-	-	-	(20.282)	-	(20.282)	
Reserva Legal	-	4.270	-	(4.270)	-	-	
Reserva p/investimento e capital de giro	-	-	60.846	(60.846)	-	-	
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	85.398	-	85.398	
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010	225.591	7.386	112.143	-	-	345.120	
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS							
CONTEXTO OPERACIONAL - a Sociedade tem por objetivo atuar no segmento de construção civil, incorporação imobiliária, consultorias técnicas, produção e comercialização de unidades habitacionais e comerciais, por si ou por terceiros, intermediação na compra e venda de bens imóveis e prestação de serviços de obras próprias e de terceiros, administração de imóveis próprios e participação em outras empresas. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - incluem caixa, contas bancárias e aplicações financeiras de curto prazo. CONTAS A RECEBER - representam os valores a receber de terceiros relativos as obras contratadas. ESTOQUE DE IMÓVEIS - são registrados nesta rubrica os custos de aquisição de terreno, de construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. Os custos de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e do desenvolvimento do terreno, que não exceda o valor de mercado. IMOBILIZADO - é registrado ao custo de aquisição, e sua depreciação calculada de acordo com o método linear. As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos - 20%; equipamentos e outras instalações - 10%; computadores - 20% e edifícios - 4%. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS - Os custos de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte do custo dos projetos em desenvolvimento (ativos qualificáveis "Estoque de imóveis a comercializar") CAPITAL SOCIAL - o capital subscrito e integralizado está representado por 24.653.721 ações ordinárias, nominativas sem valor nominal.							
CONTADOR: DIEGO RUIZ MARTINS PINHEIRO - CRC RJ-102826/O-4							

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Balanços Patrimoniais e Demonstrações de Resultados da Brookfield Centro-Oeste referentes
ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
BALANÇOS PATRIMONIAIS

CNPJ: 04.123.616/0001-00

(Em milhares de reais)

	Controladora	Consolidado
	30/9/2011	30/9/2011
ATIVOS CIRCULANTES		
Caixa e equivalentes de caixa	5.336	47.317
Aplicações financeiras	9.542	124.592
Contas a receber de clientes	49.528	274.944
Estoque de imóveis a comercializar	54.901	570.960
Tributos Correntes e a Compensar	18.149	20.425
Outros ativos financeiros	9.302	53.818
	146.758	1.092.056
ATIVOS NÃO CIRCULANTES		
Estoque de imóveis a comercializar	163.051	543.723
Contas a receber de clientes	165.814	920.463
Impostos diferidos a recuperar	7.763	7.901
Outros ativos financeiros	605.779	90.757
Investimentos	469.656	-
Imobilizado	20.158	32.465
Intangível	684	684
	1.432.906	1.595.992
TOTAL DOS ATIVOS	1.579.663	2.688.048
PASSIVOS CIRCULANTES	30/9/2011	30/9/2011
Empréstimos e financiamentos	869	168.590
Contas a pagar a fornecedores e outras	64.903	302.567
Dividendos propostos e a pagar	211.985	20.818
Adiantamentos de clientes	118.381	464.789
Outros passivos financeiros	22.907	50.816
	419.045	1.007.581
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES		
Empréstimos e financiamentos	1.248	158.082
Empréstimos com parte relacionadas	550.191	562.071
Contas a pagar a fornecedores e outras	9.378	152.588
Impostos diferidos	10.390	79.262
Outros passivos financeiros	130.542	173.910
	701.749	1.125.913
TOTAL DOS PASSIVOS	1.120.793	2.133.493
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	225.591	226.877
Reservas	103.137	267.254
Prejuízos acumulados	-	(47.966)
Lucro líquido do período	130.141	108.390
	458.869	554.555
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PASSIVOS	1.579.663	2.688.048



DIEGO RUIZ MARTINS PINHEIRO
 CONTADOR
 CRC: RJ-102826/O-4

BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

CNPJ: 04.123.616/0001-00

(Em milhares de reais)

	Controladora	Consolidado
	30/9/2011	30/9/2011
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	188.610	824.098
CUSTOS OPERACIONAIS		
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(32.012)	(470.087)
Outros custos	(98.249)	(85.718)
	(130.261)	(555.805)
LUCRO BRUTO	58.349	268.294
DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas com marketing e vendas	(8.774)	(39.490)
Despesas gerais e administrativas	(16.389)	(16.981)
Depreciação e amortização	(994)	(1.210)
Outras despesas operacionais	(4.506)	(11.163)
Resultado de equivalência patrimonial	178.570	-
	147.907	(68.844)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	206.256	199.449
Resultado financeiro líquido	(75.745)	(70.160)
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	130.511	129.289
Imposto de renda e contribuição social	(370)	(20.900)
Lucro líquido do período	130.141	108.390



DIEGO RUIZ MARTINS PINHEIRO
CONTADOR
CRC RJ-10.828/O-1