

Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da



Trisul

FUSÃO DAS EMPRESAS INCOSUL E TRICURY
www.trisul-sa.com.br

Trisul S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado
CNPJ/MF nº 08.811.643/0001-27
Avenida Paulista, nº 37, 15º andar
Jardim Paulista, CEP 01311-902, São Paulo, SP
28.985.000 Ações Ordinárias
Código ISIN das Ações: BRTRISACNOR4
Código de Negociação na BVSP: TRIS3
Valor da Distribuição: R\$318.835.000,00

Preço por Ação: R\$11,00

Trisul S.A. ("Companhia") e seus acionistas vendedores identificados neste documento ("Acionistas Vendedores") estão realizando uma distribuição pública de ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), que (i) compreende a distribuição pública primária de 28.985.000 Ações, a serem emitidas pela Companhia ("Oferta Primária"), e (ii) poderá compreender a distribuição secundária das Ações Suplementares, no caso do exercício da Opção de Ações Suplementares (conforme definido abaixo), de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta"), em mercado de balcão não-organizado, a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. ("Morgan Stanley" ou "Coordenador Líder") e do Banco J.P. Morgan S.A. ("J.P. Morgan" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta") sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme os procedimentos previstos na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e demais disposições legais aplicáveis, e com esforços de colocação nos Estados Unidos da América, a serem realizados pelo Morgan Stanley & Co. Incorporated e J.P. Morgan Securities, Inc. e determinadas instituições por eles contratadas ("Agentes de Colocação Internacional"), exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act of 1933* dos Estados Unidos da América, e alterações posteriores ("*Securities Act*"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com o Regulamento S do *Securities Act* e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, em ambos os casos a serem adquiridas por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM. Não foi, nem será, realizado nenhum registro da Oferta na SEC, nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

A quantidade total de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida de até 4.347.750 Ações, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, da Instrução CVM 400, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, em comum acordo com o J.P. Morgan, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, no prazo de até 30 dias a contar da data de início de negociação das Ações na Bolsa de Valores de São Paulo ("BVSP"), inclusive. A quantidade total de Ações inicialmente ofertada não foi acrescida de até 5.797.000 Ações, equivalentes a até 20% das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais"), a critério da Companhia, com a concordância dos Coordenadores da Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Ações Adicionais").

O preço por Ação ("Preço por Ação") foi fixado após a finalização do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*"), conduzido pelos Coordenadores da Oferta. O Preço por Ação foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, conforme ata publicada nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico, antes da concessão do registro da presente distribuição pública pela CVM.

| | Preço em R\$ | Comissões em R\$ ⁽¹⁾ | Recursos Líquidos em R\$ ⁽¹⁾ |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|
| Por Ação | 11,00 | 0,33 | 10,67 |
| Oferta Primária | 318.835.000,00 | 9.565.050,00 | 309.269.950,00 |
| Oferta Secundária ⁽²⁾ | - | - | - |
| Total⁽³⁾ | 318.835.000,00 | 9.565.050,00 | 309.269.950,00 |

⁽¹⁾ Sem dedução das despesas incorridas na Oferta.

⁽²⁾ Oferta Secundária realizada pelos Acionistas Vendedores sujeita ao exercício de Opção de Ações Suplementares.

⁽³⁾ Os valores indicados não incluem as Ações Suplementares.

A realização da Oferta Primária foi aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 25 de setembro de 2007, cuja ata será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, em 15 de outubro de 2007. Não é necessária nenhuma aprovação societária para a realização da Oferta Secundária, haja vista que todos os Acionistas Vendedores são pessoas físicas. O Preço por Ação foi aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.

Registro da Oferta na CVM: Oferta Primária: CVM/SRE/REM/2007/056, em 15 de 10 de 2007, e Oferta Secundária: CVM/SRE/SEC/2007/044, em 15 de 10 de 2007.

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

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de compra das Ações. Ao decidir por adquirir as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre a Companhia, seus negócios, suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento em Ações. Os investidores devem ler integralmente este Prospecto, inclusive a seção "Fatores de Risco" nas páginas 66 a 77 deste Prospecto para discussão de certos fatores de risco que devem ser considerados antes de efetuar sua decisão de investimento nas Ações.



"A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 4890254, atendendo, assim, a presente oferta pública, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da oferta pública."

Coordenador Líder
Morgan Stanley

Coordenadores da Oferta

Coordenador

JPMorgan

Coordenadores Contratados



A data deste Prospecto Definitivo é 11 de outubro de 2007.

[página intencionalmente deixa em branco]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

| | |
|---|----|
| Definições..... | 8 |
| Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras..... | 18 |
| Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações..... | 19 |
| • Informações Financeiras | 19 |
| • Informações Financeiras <i>Pro Forma</i> Não Auditadas..... | 19 |
| • Informações de Mercado..... | 21 |
| • Arredondamentos..... | 21 |
| • VGV | 21 |
| • Despesas Adicionais a serem Incorridas pela Companhia | 21 |
| • Outras Informações..... | 22 |
| Sumário da Companhia | 23 |
| • Introdução..... | 23 |
| • Nossas Vantagens Competitivas..... | 26 |
| • Nossa Estratégia | 29 |
| • Estrutura Societária | 30 |
| Sumário da Oferta | 31 |
| Informações Financeiras Seleccionadas..... | 39 |
| • Demonstrações de Resultado <i>Pro Forma</i> (Não Auditadas) | 41 |
| • Reconciliação do EBITDA <i>Pro Forma</i> com o lucro líquido do exercício | 42 |
| • Trisul – Demonstrativo de Resultado (Auditado) | 43 |
| • Trisul - Balanço Patrimonial (Auditado) | 44 |
| Informações Relativas à Oferta | 45 |
| Dispensa do Estudo de Viabilidade..... | 57 |
| • Introdução | 57 |
| • Nossa Viabilidade Econômico-Financeira | 57 |
| • Despesas Adicionais a serem incorridas pela Companhia | 58 |
| Identificação de Administradores, Consultores e Auditores | 60 |
| Declarações para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 62 |
| Informações Cadastrais da Companhia | 64 |
| Fatores de Risco..... | 66 |
| • Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário | 66 |
| • Riscos Relacionados ao Brasil | 72 |
| • Riscos Relacionados à Oferta e às Nossas Ações | 74 |
| Destinação dos Recursos..... | 78 |

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

| | |
|---|-----|
| Capitalização..... | 80 |
| Diluição | 81 |
| Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos | 83 |
| • Geral | 83 |
| • Negociação na Bolsa de Valores de São Paulo..... | 83 |
| • Governança Corporativa e Novo Mercado | 84 |
| • Regulamentação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários | 85 |
| Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas..... | 86 |
| Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional..... | 97 |
| • Introdução..... | 97 |
| • Reorganização Societária | 98 |
| • Ambiente de Atuação da Trisul | 98 |
| • Principais Práticas Contábeis..... | 100 |
| • TRISUL..... | 105 |
| • Trisul – Demonstrativo de Resultados..... | 105 |
| • Trisul - Resultados Operacionais – período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007 | 105 |
| • Trisul - Balanço Patrimonial | 107 |
| • Trisul - Contas Patrimoniais em 30 de junho de 2007 | 107 |
| • Fontes e Usos dos Recursos | 109 |
| • Investimentos | 110 |
| • Fluxo de Caixa | 110 |
| • Endividamento | 111 |
| • Obrigações Contratuais | 111 |
| • Política de Concessão de Crédito e Política de Cobrança..... | 111 |
| • Capacidade de Pagamento de Compromissos Financeiros | 112 |
| • Operações não Registradas nas Demonstrações Financeiras..... | 112 |
| • Avaliação Quantitativa e Qualitativa dos Riscos do Mercado | 112 |
| • Tricury | 113 |
| • Tricury – Demonstrativo de Resultados | 113 |
| • Tricury - Resultados Operacionais- Período de seis meses encerrado em | 114 |
| 30 de junho 2007 comparado ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 | |
| • Tricury – Resultados Operacionais-Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 | 117 |
| comparado ao Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 | |
| • Tricury - Resultados Operacionais- Exercício encerrado em 31 de dezembro de | 119 |
| 2005 comparado Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 | |
| • Tricury - Balanço Patrimonial | 121 |
| • Tricury - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro de 2006 comparado a | |
| 30 de junho de 2007 | 123 |
| • Tricury - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro 2005 comparado a | |
| 31 de dezembro de 2006 | 124 |
| • Tricury - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro 2005 comparado a | |
| 31 de dezembro de 2004 | 126 |
| • Incosul | 127 |
| • Incosul - Demonstrativo de Resultados..... | 128 |
| • Incosul - Resultados Operacionais – período de seis meses encerrado em 30 de junho 2007 | |
| comparado ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 | 129 |
| • Incosul - Resultados Operacionais - Exercício encerrado em 31 de dezembro | |
| de 2006 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005..... | 132 |

| | |
|---|-----|
| • Incosul - Resultados Operacionais - Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004..... | 135 |
| • Incosul - Balanço Patrimonial..... | 138 |
| • Incosul - Contas Patrimoniais em 30 de junho 2007 comparado a 31 de dezembro de 2006 | 139 |
| • Incosul - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro de 2006 comparado a 31 de dezembro de 2005 | 141 |
| • Incosul - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro 2005 comparado a 31 de dezembro de 2004 | 142 |
| Informações Financeiras <i>Pro Forma</i> Não Auditadas..... | 145 |
| • Demonstração do Resultado <i>Pro Forma</i> para o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2004 | 146 |
| • Reconciliação do EBITDA <i>Pro Forma</i> com o Lucro Líquido do Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2004 | 146 |
| • Demonstração do Resultado <i>Pro Forma</i> para o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2005 | 147 |
| • Reconciliação do EBITDA <i>Pro Forma</i> com o Lucro Líquido do Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2005 | 147 |
| • Demonstração do Resultado <i>Pro Forma</i> para o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2006 | 148 |
| • Reconciliação do EBITDA <i>Pro Forma</i> com o Lucro Líquido do Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 | 148 |
| • Demonstração do Resultado <i>Pro Forma</i> para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 | 149 |
| • Reconciliação do EBITDA <i>Pro Forma</i> com o Lucro Líquido do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 | 149 |
| • Demonstração do Resultado <i>Pro Forma</i> para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 | 150 |
| • Reconciliação do EBITDA <i>Pro Forma</i> com o Lucro Líquido do Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 | 150 |
| Visão Geral do Setor | 151 |
| • O Modelo de Incorporação Imobiliária no Brasil..... | 151 |
| • Fatores que Influenciam o Mercado Imobiliário | 152 |
| • Mercado Imobiliário Brasileiro..... | 155 |
| • Regulamentação do Setor Imobiliário | 156 |
| • Aspectos Ambientais..... | 159 |
| Nossas Atividades..... | 162 |
| • Introdução..... | 162 |
| • Nossas Vantagens Competitivas..... | 165 |
| • Nossa Estratégia | 167 |
| • Estrutura Societária | 169 |
| • Histórico..... | 169 |
| • Nossos Mercados..... | 170 |
| • Segmento de Negócios | 170 |
| • Nossas Operações | 174 |
| • Concorrência..... | 180 |
| • Instalações | 180 |
| • Sazonalidade..... | 181 |
| • Nossas Sociedades de Propósito Específico | 181 |
| • Propriedade Intelectual | 183 |
| • Tecnologia da Informação..... | 183 |
| • Licenças dos Empreendimentos | 183 |

| | |
|---|-----|
| • Ativos Imobilizados..... | 183 |
| • Meio Ambiente | 183 |
| • Responsabilidade Social, Patrocínio e Incentivo Cultural | 184 |
| • Seguros..... | 184 |
| • Funcionários | 184 |
| • Remuneração..... | 185 |
| • Sindicatos | 186 |
| • Benefícios | 186 |
| • Segurança e Medicina do Trabalho..... | 186 |
| • Contratos Relevantes | 186 |
| • Contratos de Aquisição de Terrenos | 188 |
| • Investimentos Relevantes e Desinvestimentos | 190 |
| • Pendências Judiciais | 190 |
| Administração | 193 |
| Principais Acionistas e Acionistas Vendedores..... | 199 |
| Operações com Partes Relacionadas..... | 202 |
| Descrição do Capital Social | 204 |
| Dividendos e Política de Dividendos..... | 206 |
| • Valores Disponíveis para Distribuição | 206 |
| • Reservas..... | 206 |
| • Distribuição Obrigatória..... | 207 |
| • Histórico de Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio..... | 209 |
| Práticas de Governança Corporativa.. .. | 210 |

3. ANEXOS

| | |
|--|-----|
| Estatuto Social | 229 |
| Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberou sobre a Oferta | 265 |
| Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberou sobre o Preço por Ação..... | 268 |
| Declarações da Companhia e do Coordenador Líder de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400 | 271 |
| Informações Anuais da Companhia (apenas as informações não constantes do Prospecto) | 275 |

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

| | |
|--|-----|
| Demonstrações Financeiras auditadas da Trisul Relativas ao Período de Três Meses Encerrado em 30 de junho de 2007, e Parecer dos Auditores Independentes..... | 311 |
| Demonstrações Financeiras auditadas da Tricury Relativas aos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2004, de 2005 e de 2006, e Parecer dos Auditores Independentes..... | 347 |
| Demonstrações Financeiras da Tricury Relativas aos períodos de Seis Meses Encerrados em 30 de junho de 2006 (revisada) e de 2007 (auditada) | 376 |
| Demonstrações Financeiras auditadas da Incosul Relativas aos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2004, de 2005 e de 2006, e Parecer dos Auditores Independentes..... | 408 |
| Demonstrações Financeiras auditadas da Incosul Relativas aos períodos de Seis Meses Encerrados em 30 de junho de 2006 e de 2007, e Parecer dos Auditores Independentes | 436 |

Parte I – INTRODUÇÃO

- Definições
- Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras
- Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações
- Sumário da Companhia
- Sumário da Oferta
- Informações Financeiras Seleccionadas
- Informações Relativas à Oferta
- Dispensa do Estudo de Viabilidade
- Identificação de Administradores, Consultores e Auditores
- Declarações para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Informações Cadastrais da Companhia
- Fatores de Risco
- Destinação dos Recursos

DEFINIÇÕES

| | |
|---|--|
| Abecip | Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. |
| Acionista Controlador | Trisul Participações S.A. |
| Acionistas Vendedores | Srs. Jorge Cury Neto, José Roberto Cury, Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg e Marco Antonio Cattini Mattar. |
| Ações | Ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto desta Oferta. |
| Ações Adicionais | Lote adicional de até 5.797.000 Ações, equivalente a até 20% do total das Ações inicialmente ofertadas, conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. |
| Ações Suplementares | Lote suplementar de até 4.347.750 Ações, equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas, conforme dispõe o artigo 24, caput, da Instrução CVM 400. |
| ADEMI | Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário. |
| Agentes de Colocação Internacional | Morgan Stanley & Co. Incorporated e J.P. Morgan Securities Inc. |
| Alto Padrão | Unidade dirigida ao público consumidor de Unidades com preço de venda superior a R\$350 mil. |
| ANBID | Associação Nacional dos Bancos de Investimento. |
| ANDIMA | Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro. |
| Anúncio de Encerramento | Anúncio de Encerramento da Oferta de Ações, informando acerca do resultado da Oferta, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400. |
| Anúncio de Início | Anúncio de Início da Oferta de Ações, informando acerca do início da Oferta, na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400. |
| Anúncio de Retificação | Anúncio a ser publicado na hipótese de revogação ou qualquer modificação na Oferta por meio dos jornais Valor Econômico e Diário Oficial do Estado de São Paulo, conforme disposto nos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 400. |
| Audidores Independentes da Trisul e da Tricury | Terco Grant Thornton Auditores Independentes. |
| Audidores Independentes da Incosul | Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes. |
| Aviso ao Mercado | Aviso ao Mercado informando acerca da Oferta, na forma do artigo 53 da Instrução CVM 400. |

| | |
|---------------------------------|--|
| Banco Central ou BACEN | Banco Central do Brasil. |
| Banco Tricury | Banco Tricury S.A. |
| BM&F | Bolsa de Mercadorias e Futuros. |
| BNDES | Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social S.A. |
| BVSP | Bolsa de Valores de São Paulo S.A - BVSP. |
| Brasil ou País | República Federativa do Brasil. |
| CBLC | Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia. |
| CDI | Certificado de Depósito Interfinanceiro. |
| CEF | Caixa Econômica Federal. |
| CETESB | Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental. |
| CETIP | Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos. |
| CFC | Conselho Federal de Contabilidade. |
| CGMP | Centro de Gestão de Meios de Pagamentos. |
| Cliente Ativo | Adquirentes de Unidades, os quais compõem a nossa carteira de recebíveis. |
| CMN | Conselho Monetário Nacional. |
| Código Civil | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações. |
| COFINS | Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social. |
| Companhia ou Trisul | Trisul S.A. |
| Conselheiro Independente | Conforme o Regulamento do Novo Mercado, caracteriza-se por: (i) não ter qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ser Acionista Controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não ser ou não ter sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não ter sido, nos últimos três anos, empregado ou diretor da Companhia, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação de capital estão excluídos desta restrição). Conforme Regulamento do Novo Mercado, no mínimo 20% dos membros do Conselho devem ser Conselheiros Independentes. |

Quando, em resultado do cálculo do número de Conselheiros Independentes, obter-se um número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5; ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5. Serão ainda considerados "Conselheiros Independentes" aqueles eleitos mediante as faculdades previstas no artigo 141 parágrafos 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações.

| | |
|---|---|
| Contrato de Distribuição | Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, celebrado entre nós, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a CBLC, na qualidade de interveniente-anuente, a fim de regular a Oferta. |
| Contrato de Estabilização | Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Trisul S.A., celebrado entre nós, os Acionistas Vendedores, o Coordenador Líder e o Morgan Stanley & Co. Incorporated. |
| Contrato de Participação no Novo Mercado | Contrato de Participação no Novo Mercado, firmado entre nós, nossos Administradores, Acionistas Controladores e a BVSP, em 25 de setembro de 2007, cuja vigência terá início na data de publicação do Anúncio de Início |
| Controladas Operacionais | Tricury Construções e Participações Ltda. e Incosul Incorporação e Construção Ltda. |
| Coordenador Líder | Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. |
| Coordenadores Contratados | Banco ABN Amro Real S.A. e Banco ABC Brasil S.A. |
| Coordenadores da Oferta | Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. e Banco J.P. Morgan S.A. |
| Corretoras Consorciadas | Corretoras credenciadas junto à CBLC para participar da Oferta Brasileira. |
| CPMF | Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores ou de Créditos e Direitos de Natureza Financeira. |
| CRI | Certificado de Recebível Imobiliário, que consiste em um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro, regido pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e posteriores alterações. |
| CSLL | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| CVM | Comissão de Valores Mobiliários. |
| Data de Liquidação | Data de liquidação física e financeira da Oferta que ocorrerá no terceiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início. |
| Diretoria | Diretoria da Companhia. |
| Dólar, Dólar Norte-Americano ou US\$ | Moeda corrente dos Estados Unidos. |

EBITDA

O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, das despesas financeiras líquidas, das despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo o BR GAAP, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular EBITDA de forma diferente da que calculamos. Em nossos negócios, utilizamos o EBITDA como medida de desempenho operacional. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, as despesas e receitas com juros (financeiras), o imposto de renda e a contribuição social, e a depreciação e amortização, o EBITDA funciona como um indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. Conseqüentemente, acreditamos que o EBITDA funciona como uma ferramenta significativa para comparar, periodicamente, nosso desempenho operacional, bem como para embasar determinadas decisões de natureza administrativa. Acreditamos que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só sobre o nosso desempenho financeiro, como também sobre a nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações passivas e de obter recursos para nossas despesas de capital e para nosso capital de giro. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Embraesp

Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.

Estatuto Social

Nosso Estatuto Social.

EUA ou Estados Unidos

Estados Unidos da América.

Evolução Financeira

Parcela da obra efetivamente construída, mensurada em percentual dos desembolsos até dado momento em relação ao total orçado.

Exchange Act

Securities Exchange Act de 1934, dos Estados Unidos, e posteriores alterações, que entre outras disposições, regulamenta a negociação de valores mobiliários no mercado secundário.

FGTS

Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

FGV

Fundação Getulio Vargas.

Governo Federal, Governo ou Governo Brasileiro

Governo Federal da República Federativa do Brasil.

Habite-se

Autorização emitida pela prefeitura do município no qual o empreendimento foi construído, mediante vistoria, que indica que a obra foi executada conforme o projeto, apresentando as devidas condições para sua habitação e ocupação.

| | |
|--|---|
| IBAMA | Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. |
| IBGE | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| IBRACON | Instituto dos Auditores Independentes do Brasil. |
| IFRS | <i>International Financial Reporting Standards</i> , correspondente às normas internacionais de contabilidade. |
| IGP-M | Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela FGV. |
| INCC | Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado, divulgado pela FGV. |
| Incosul | Incosul Incorporação e Construção Ltda. |
| Índice BVSP | Um dos indicadores de desempenho do mercado de ações no Brasil. O índice é o valor atual de uma carteira teórica de ações negociadas na BVSP constituída a partir de uma aplicação hipotética, que reflete não apenas as variações dos preços das ações, mas também o impacto da distribuição dos proventos, sendo considerado um indicador que avalia o retorno total das ações que compõem o índice. |
| INPC | Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado pelo IBGE. Tem o objetivo de orientar o reajuste de salários dos trabalhadores. |
| INPI | Instituto Nacional da Propriedade Industrial. |
| Instituições Participantes da Oferta Brasileira | Coordenadores da Oferta, Coordenadores Contratados e Corretoras Consorciadas. |
| Instrução CVM 325 | Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, e posteriores alterações. |
| Instrução CVM 400 | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e posteriores alterações, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários e os programas de distribuição de valores mobiliários. |
| Investidores Estrangeiros | Investidores residentes ou domiciliados no exterior, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução 2.689 e da Instrução CVM 325. |
| Investidores Institucionais | Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BVSP, cujas ordens específicas de investimento excederem o limite máximo de R\$300 mil estabelecido para a Oferta de Varejo, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BVSP, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e Investidores Estrangeiros. |

| | |
|--|--|
| Investidores Não-Institucionais | Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, bem como clubes de investimento registrados na BVSP, nos termos da regulamentação em vigor, que decidiram participar da Oferta de Varejo, por meio da efetivação de Pedidos de Reserva no Período de Reserva. |
| IPCA | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE. |
| IRPJ | Imposto de Renda Pessoa Jurídica. |
| Landbank | Estoque de terrenos adquiridos à vista ou a prazo, bem como opionados ou sobre os quais possuímos o direito de realizar incorporações imobiliárias. |
| Lei das Sociedades por Ações | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e posteriores alterações. |
| Lei de Incorporação | Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores alterações. |
| Lei de Registros Públicos | Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e posteriores alterações. |
| Lei de Zoneamento | Lei Municipal nº 13.885, de 6 de outubro de 2004, do Município de São Paulo, e posteriores alterações. |
| Lei 9.514 | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e posteriores alterações. |
| Médio Padrão | Unidade dirigida ao público consumidor de Unidades com preço de venda entre R\$150 mil e R\$350 mil. |
| Novo Mercado | Segmento especial de listagem da BVSP, que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa para a Companhia, seus administradores e seus Acionistas Controladores. |
| Oferta | A Oferta registrada sob o nº RJ 2007/10693 em 23 de agosto de 2007, compreenderá: (i) a distribuição pública de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio dos Coordenadores da Oferta, com a participação de Banco ABN Amro Real S/A e Banco ABC Brasil S/A. na qualidade de Coordenadores Contratados, e as Corretoras Consorciadas, e, simultaneamente (ii) esforços de colocação de Ações a serem realizados pelo Morgan Stanley & Co. Incorporated e pelo J.P. Morgan Securities Inc. e determinadas instituições por eles contratadas, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A, editada ao amparo do <i>Securities Act</i> , em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no <i>Securities Act</i> , e investidores nos demais países, exceto os Estados Unidos da América e o Brasil, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S editado pela SEC ao amparo do <i>Securities Act</i> , que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento previstos na Resolução CMN 2.689, e na Instrução 325, de 27 de janeiro de 2000, e alterações posteriores, da CVM. |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Oferta Primária | Distribuição pública de 28.985.000 Ações a serem emitidas pela Companhia, com exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e dentro do limite de capital autorizado previsto no seu Estatuto Social. |
| Oferta Secundária | Distribuição pública de 4.347.750 Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores sujeita ao exercício da Opção de Ações Suplementares. |
| Oferta Institucional | Distribuição de Ações, no âmbito da Oferta, direcionada a Investidores Institucionais. |
| OPA | Oferta Pública de Aquisição de Ações. |
| Opção de Ações Adicionais | Opção não exercida pela Companhia, com a concordância dos Coordenadores da Oferta, para ofertar as Ações Adicionais, nas mesmas condições e preço inicialmente ofertados. |
| Opção de Ações Suplementares | Opção outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, para a distribuição das Ações Suplementares, a ser exercida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o J.P. Morgan, nas mesmas condições e preço inicialmente ofertados, no prazo de até 30 dias a contar da data de início de negociação das Ações na BVSP, inclusive. |
| Padrão Econômico | Unidade dirigida ao público consumidor de Unidades com preço de venda entre R\$60 mil e R\$150 mil. |
| Pedido de Reserva | Formulário específico celebrado em caráter irrevogável e irretratável, para reserva de Ações, no âmbito da Oferta de Varejo, por Investidores Não Institucionais. |
| Período de Colocação | Prazo para os Coordenadores da Oferta Brasileira efetuarem a colocação das Ações, de até 3 dias úteis contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início. |
| Período de Reserva | Os Investidores Não-Institucionais tiveram o prazo de 7 dias, iniciado em 03 de outubro de 2007, inclusive, e encerrado em 10 de outubro de 2007, inclusive, para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva. |
| Pessoas Vinculadas | Investidores que sejam: (1) nossos administradores; (2) controladores ou administradores de qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta Brasileira ou dos Coordenadores da Oferta Internacional; (3) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (4) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (1), (2) ou (3). |
| PIB | Produto Interno Bruto. |
| PIS | Programa de Integração Social. |

| | |
|--|--|
| Práticas Contábeis Adotadas no Brasil | Práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais são baseadas na Lei das Sociedades por Ações, de acordo com as normas emitidas pela CVM, com as normas contábeis emitidas pelo IBRACON e com as resoluções do CFC. |
| Prazo de Distribuição | Prazo máximo de seis meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, para realização da distribuição das Ações objeto da Oferta. |
| Preço por Ação | R\$11,00. |
| Procedimento de Bookbuilding | Procedimento de coleta de intenções de investimento realizado junto a Investidores Institucionais no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, III, da Lei das Sociedades por Ações, e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400. |
| Prospecto Preliminar | Prospecto Preliminar da Oferta de Ações de Emissão da Trisul. |
| Prospecto ou Prospecto Definitivo | Prospecto Definitivo da Oferta de Ações de Emissão da Trisul. |
| Real ou R\$ | Moeda corrente do Brasil. |
| Regra 144A | Regra 144A do <i>Securities Act</i> . |
| Regulamento S | Regulamento S do <i>Securities Act</i> . |
| Regulamento do Novo Mercado | Regulamento de listagem no Novo Mercado, editado pela BVSP. |
| Reorganização Societária | Operação que resultou na constituição da Trisul em 24 de abril de 2007 por meio da integralização do aumento de seu capital social, mediante a conferência da totalidade das quotas do capital social da Tricury e da Incosul pelos Acionistas Vendedores, passando estas sociedades a serem controladas da Companhia. |
| Resolução CFC 963 | Resolução do CFC nº 963, de 16 de maio de 2003, que estabeleceu novas regras contábeis aplicáveis às companhias do setor imobiliário em relação às unidades lançadas a partir de 1º de janeiro de 2004. |
| Resolução 2.689 | Resolução do CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000. |
| Sarbanes-Oxley | Lei Sarbanes Oxley de 2002, dos Estados Unidos, que regulamenta os procedimentos de registro e divulgação das informações financeiras. |
| SBPE | Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos. |
| SCP | Sociedade em Conta de Participação. |
| SEC | <i>Securities and Exchange Commission</i> . |

| | |
|---|--|
| SECOVI | Sindicato da Habitação de São Paulo – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. |
| <i>Securities Act</i> | <i>Securities Act</i> de 1933, dos Estados Unidos, e posteriores alterações, que prevê o registro de oferta de valores mobiliários. |
| SFH | Sistema Financeiro de Habitação. |
| SFI | Sistema Financeiro Imobiliário, criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e posteriores alterações. |
| SELIC | Taxa dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia. |
| SMA | Secretaria de Estado do Meio Ambiente de São Paulo. |
| SPE | Sociedade de Propósito Específico. |
| SRF ou Receita Federal | Secretaria da Receita Federal. |
| Tabela SAC | Sistema de amortização constante, em que o valor da prestação é composto por uma parcela de juros decrescente e outra de amortização constante. |
| TJLP | Taxa de Juros de Longo Prazo, conforme determinado pelo CMN. |
| Tricury | Tricury Construções e Participações Ltda. |
| Tricury Armazéns | Tricury Armazéns S/C Ltda. |
| Trisul Participações | Trisul Participações S.A. |
| Trisul <i>life</i> | Produto que segue padrões construtivos pré-determinados modulares com duas opções de planta, sendo uma com dois dormitórios em 45m ² e outra com três dormitórios em 65m ² . |
| Unidade | Unidade residencial ou comercial que compõe edificação ou conjunto de edificações construídas ou em fase de construção, consideradas, cada qual, uma propriedade autônoma. |
| U.S. GAAP | Práticas contábeis geralmente aceitas nos Estados Unidos. |
| Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva | Valores mínimo e máximo para investimento nas Ações pelos Investidores Não Institucionais, por meio de Pedidos de Reserva equivalentes a, respectivamente, R\$3,0 mil e R\$300 mil. |
| Vendas Contratadas | Valor dos contratos firmados com nossos clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura. |

VG

Valor Geral de Vendas.

VG Lançado

Corresponde ao valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de determinado empreendimento imobiliário lançado ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VG Lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de Unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada Unidade poderá divergir do preço de lançamento.

Neste Prospecto, utilizamos os termos "Trisul", "Companhia", "nós" e "nossos" para nos referir à Trisul e suas controladas, a Tricury e a Incosul, exceto quando o contexto requerer de outra forma.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive nas seções "Fatores de Risco", na página 66 deste Prospecto, "Sumário da Companhia", na página 23 deste Prospecto, "Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras", na página 97 deste Prospecto, e "Nossas Atividades", na página 162 deste Prospecto.

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

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

- alterações nos preços de matérias-primas, mão-de-obra e imóveis do mercado imobiliário, na demanda e na situação financeira de nossos clientes;
- fatores demográficos e disponibilidade de renda;
- capacidade de pagamento de nossos financiamentos e cumprimento de nossas obrigações financeiras;
- capacidade de contratar novos financiamentos e executar o nosso plano de expansão;
- capacidade de competir com êxito e dirigir os nossos negócios no futuro;
- inflação e flutuações na taxa de juros;
- alterações na legislação e regulamentação aplicáveis ao setor imobiliário;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- disponibilidade de financiamento ao consumidor no Brasil;
- outros fatores de risco apresentados na seção "Fatores de Risco" (página 66 deste Prospecto); e
- outros fatores que possam afetar nossas condições financeiras, liquidez e resultados de nossas operações.

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

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras e suas respectivas notas explicativas, as quais foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, incluídas neste Prospecto, e com as Seções "Informações Financeiras e Operacionais Seleccionadas", "Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas", "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" e "Informações Financeiras Pro Forma Não Auditadas".

Informações Financeiras

Fomos legalmente constituídos em 24 de abril de 2007, como resultado da união entre a Tricury e a Incosul, que se deu por meio a conferência dos acervos líquidos das empresas Tricury e Incosul ao nosso capital social. Por esta razão, não dispomos de demonstrações financeiras para qualquer período anterior àquela data. Portanto, nossas demonstrações financeiras, as quais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e que se encontram anexas a este prospecto, refletem apenas o resultado de três meses decorrentes de nossas atividades e podem não servir de parâmetro para a avaliação de nossa situação financeira, perspectiva comercial ou do valor futuro de nossas ações ordinárias. Para informações adicionais sobre a Reorganização Societária vide a seção "Reorganização Societária" (página 98 deste Prospecto).

Desta forma, estamos apresentando o seguinte conjunto de demonstrações financeiras:

1. Demonstrações financeiras históricas individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria. As demonstrações contábeis em 30 de junho de 2007 da sociedade controlada Incosul e suas controladas, foram examinadas por outros auditores independentes e a opinião da Terco Grant Thornton Auditores Independentes, no que diz respeito ao valor deste investimento em 30 de junho de 2007, do lucro por ele produzido para o período de três meses encerrado naquela data e demais informações relevantes, está baseada, exclusivamente, no parecer desses outros auditores independentes;
2. Demonstrações financeiras históricas individuais e consolidadas da Tricury (atualmente controlada da Companhia) relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; e (iii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, as quais foram objeto de revisão especial por parte da Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas emitidas pela CVM, com as normas contábeis emitidas pelo IBRACON e com as resoluções do CFC; e
3. Demonstrações financeiras históricas individuais e consolidadas da Incosul (atualmente, controlada da Companhia) relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas

Adicionalmente, com o exclusivo objetivo de permitir uma melhor compreensão da nossa condição financeira e nossos resultados levando em conta a nossa recente Reorganização Societária, também apresentamos neste Prospecto, na seção "Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas" (página 145 deste Prospecto), as demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, e aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006.

Estas demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas apresentam a condição financeira e os resultados das operações combinadas como se a Reorganização Societária que consubstanciou a união entre a Tricury e a Incosul houvesse ocorrido em 01 de janeiro de 2004, e foram extraídas:

- 1) das demonstrações financeiras históricas consolidadas da Tricury relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; e (iii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, as quais foram objeto de revisão especial por parte da Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo IBRACON em conjunto com o CFC; e
- 2) das demonstrações financeiras históricas consolidadas da Incosul relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

Sob as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as demonstrações de resultado *pro forma* não podem ser auditadas uma vez que não representam o conjunto completo de demonstrações financeiras e, também devido ao fato de que a Tricury e a Incosul não estiveram sob controle comum anteriormente a abril de 2007, data em que os acervos líquidos destas sociedades foram integralizados na Companhia, fatos estes que não permitem a combinação de seus resultados, entretanto:

- a) As demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas foram elaboradas a partir das demonstrações financeiras consolidadas históricas da Tricury auditadas ou revisadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes e das demonstrações financeiras consolidadas históricas da Incosul auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
- b) Foram registrados, unicamente, ajustes para reclassificação *pro forma* ao somatório das demonstrações financeiras referidas no parágrafo anterior, os quais refletem, unicamente, reclassificações que foram realizadas entre linhas de despesas operacionais (despesas administrativas, despesas tributárias, provisão para contingências e outras despesas operacionais) tendo por objetivo uniformizar os procedimentos e a apresentação das informações financeiras *pro forma*. As colunas referentes a tais ajustes de reclassificação, bem como o somatório final, foram objeto de revisão por parte da Terco Grant Thornton Auditores Independentes. Essa revisão consistiu, principalmente, na discussão e análise das premissas utilizadas pela administração da Companhia, verificação da aplicação dos ajustes para reclassificações *pro forma* ao somatório das demonstrações financeiras históricas auditadas ou revisadas, conforme o caso; e
- c) Será emitida pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes carta de conforto nos termos da NPA 12 do Ibracon, cobrindo as demonstrações de resultado *pro forma* da Companhia

As demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas são apresentadas exclusivamente para fins informativos e não deverão ser interpretadas como nossas demonstrações de resultado efetivo, caso os acervos líquidos de nossas controladas tivessem sido integralizados na Companhia na data de 01 de janeiro de 2004, ou utilizadas como indicativo de nossas futuras demonstrações consolidadas de resultado. As demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas são baseadas em premissas que consideramos ser razoáveis, devendo ser lidas em conjunto com as demais informações financeiras inseridas neste Prospecto, inclusive com as nossas demonstrações financeiras auditadas e com as demonstrações financeiras auditadas de nossas controladas.

Para maiores informações a esse respeito, vide a seção “Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas” deste Prospecto.

Arredondamentos

Alguns percentuais e outros valores incluídos neste Prospecto foram arredondados para facilitar a apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma exata dos valores que os precedem.

Grupamento

Os nossos acionistas, em assembléia geral realizada em 24 de setembro de 2007, aprovaram o grupamento de nossas ações à razão de 2:1. As informações contidas neste Prospecto, salvo quando disposto de forma contrária, foram adaptadas para refletir tal grupamento.

Informações de Mercado

As informações constantes neste Prospecto sobre estimativas de mercado, nossa situação em relação aos nossos concorrentes, e nossa participação no mercado imobiliário brasileiro foram baseadas em informações obtidas de fontes que consideramos confiáveis, tais como EMBRAESP, ADEMI, SECOVI, IBGE e o BACEN, entre outros.

A menos que indicado de outra forma, todas as informações macroeconômicas foram obtidas junto ao BACEN, IBGE ou FGV.

Não temos motivos para acreditar que tais informações não são corretas em seus aspectos relevantes, razão pela qual não as verificamos de forma independente.

VGV

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

Despesas Adicionais a Serem Incorridas pela Companhia

Em virtude, exclusivamente, do processo de abertura de capital, estimamos incorrer em despesas adicionais totais no valor de até R\$2,5 milhões ao ano, decorrentes principalmente das despesas com departamento de relações com investidores (incluindo Diretor de Relações com Investidores), da publicação de atos societários e outras informações e da contratação de prestadores de serviço, incluindo auditores independentes para auditoria das nossas demonstrações financeiras. Os custos adicionais que estimamos incorrer, são, em média, R\$0,615 milhão por trimestre, aproximadamente. Considerando nossas demonstrações financeiras *Pro Forma* de 30 de junho de 2007, esses custos adicionais representariam 1,3% da nossa receita operacional bruta, 1,45% da nossa receita operacional líquida e 4,5% do nosso lucro líquido do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Desse modo, as receitas e resultados atualmente gerados são suficientes para arcar com os custos adicionais decorrentes da manutenção do nosso registro de companhia aberta.

GASTOS ANUAIS

| Custos de Companhia Aberta | Pré IPO | Pós IPO | Acréscimo |
|--|----------------|-----------------|------------------|
| | | (Em R\$) | |
| Auditoria (incluindo US GAAP) | 240.000 | 1.000.000 | 760.000 |
| Departamento de Relação com Investidores | - | 400.000 | 400.000 |
| Publicações e taxas | - | 500.000 | 500.000 |
| Diretoria de Relações com Investidores | - | 700.000 | 700.000 |
| Outros Gastos | - | 100.000 | 100.000 |
| Sub Total (1) | 240.000 | 2.700.000 | 2.460.000 |

Além disso, em razão do processo de reestruturação societária e do aumento da estrutura para suportar o crescimento planejado pela administração da Companhia, estimamos incorrer em despesas adicionais totais no valor de até R\$9,8 milhões ao ano, conforme demonstrado na tabela abaixo:

GASTOS ANUAIS

| Custos Adicionais Decorrentes do Crescimento da Companhia | Pré IPO | Pós IPO | Acréscimo |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| | | (em R\$) | |
| Ocupação (Aluguel, Condomínio e IPTU) | 180.000 | 1.891.200 | 1.711.200 |
| Folha de Pagamento | 7.440.000 | 12.480.000 | 5.040.000 |
| Outros Gastos | - | 250.000 | 250.000 |
| Remuneração dos Administradores (excluindo Diretora de Relações com Investidores) | | 2.800.000 | 2.800.000 |
| Sub Total (2) | 7.620.000 | 17.421.200 | 9.801.200 |
| TOTAL GLOBAL ANUAL (1) + (2) | 7.860.000 | 20.121.200 | 12.261.200 |

Dessa forma, estimamos incorrer em um total de custos adicionais de R\$12,3 milhões em base anual (R\$3,1 milhões por trimestre). Considerando nossas demonstrações financeiras *Pro Forma* de 30 de junho de 2007, esses custos adicionais representariam 6,6% da nossa receita operacional bruta, 7,3% da nossa receita operacional líquida e a 38,0% do nosso lucro líquido do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Desse modo, as receitas e resultados atualmente gerados são suficientes para arcar com os custos adicionais decorrentes do crescimento esperado pela Companhia, os quais esperamos que sofram diluição decorrente do crescimento de nossas receitas.

Outras Informações

Neste Prospecto, utilizamos os termos "Grupo", "Companhia", "nós" e "nosso" para nos referirmos à Companhia e suas Controladas, exceto quando expressamente definirmos de maneira diversa.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

Apresentamos a seguir um sumário de nossas atividades, nossas vantagens competitivas e estratégias. Este sumário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de decidir investir em nossas Ações. Para uma melhor compreensão das nossas atividades e da Oferta, o potencial investidor deverá ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, incluindo as informações contidas nas seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", "Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas" (página 86 deste Prospecto), "Fatores de Risco" (página 66 deste Prospecto) e "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais", seção "Informações Financeiras Pro Forma Não Auditadas" (página 145 deste Prospecto), bem como nas nossas demonstrações financeiras, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, também incluídos neste Prospecto.

Introdução

Somos uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo, de acordo com o *ranking* da Embraesp de 2005, com aproximadamente 30 anos de experiência no desenvolvimento e construção de empreendimentos residenciais voltados ao segmento de Padrão Econômico. Do número total de Unidades que lançamos ao longo dos últimos 21 anos, 61,7% correspondem a Unidades voltadas ao Padrão Econômico, totalizando aproximadamente 7.000 Unidades distribuídas em 47 empreendimentos. Adicionalmente, nos últimos quatro anos, acumulamos experiência no desenvolvimento de empreendimentos voltados aos segmentos de Médio e Alto Padrão, adaptando nossas atividades às condições econômicas e ao mercado imobiliário vigentes sempre que necessário, sem, contudo, deixar de atuar no segmento de Padrão Econômico. Acreditamos que o sucesso alcançado ao longo dessas três décadas nos credencia como uma empresa experiente com comprovada atuação no setor de Padrão Econômico, preparada para se beneficiar do forte crescimento esperado no mercado imobiliário brasileiro. Nesse sentido, acreditamos estar devidamente preparados para atender a demanda por moradias nesse segmento, no qual concentrávamos 69,2% do VGV do nosso *Landbank* em 21 de setembro de 2007.

A Trisul é o resultado da Reorganização Societária ocorrida em abril de 2007, que consubstanciou a união entre a Tricury e a Incosul, duas das mais tradicionais empresas de incorporação e construção imobiliária da Região Metropolitana de São Paulo, ambas fundadas no final da década de 1970. As similaridades de foco, mercado de atuação, estratégias e histórico da Tricury e da Incosul viabilizaram a associação das duas empresas e garantiram um processo de transição tranquilo, onde sinergias vêm sendo gradativamente apuradas, sem maiores dificuldades operacionais ou administrativas. Desde 2004, lançamos 29 empreendimentos, representando um VGV total lançado de aproximadamente R\$1,0 bilhão. A Reorganização Societária permitiu a Companhia ganhar escala e ao mesmo tempo lhe permitirá capitalizar-se por meio da Oferta, de modo a expandir suas atividades de incorporação e construção.

Acreditamos que a união das atividades da Tricury e da Incosul nos posiciona de maneira ainda mais competitiva frente aos nossos concorrentes, devido à: (i) criação de uma das maiores incorporadoras do Brasil em um mercado fragmentado e em processo de consolidação; (ii) união de duas empresas com forte experiência em empreendimentos de Padrão Econômico, segmento de maior crescimento esperado dentro do setor imobiliário brasileiro, sendo que nos últimos 21 anos, a Tricury lançou aproximadamente 4.000 Unidades de Padrão Econômico e a Incosul lançou aproximadamente 3.000 Unidades; (iii) complementaridade das atividades de incorporação e construção por meio da união de expertise da Tricury, com forte atuação na atividade de incorporação graças a um grande foco na prospecção de terrenos e levantamento de oportunidades e da Incosul, com forte atuação na atividade de construção devido a existência de um consistente departamento de engenheiros; (iv) racionalização das despesas gerais e administrativas; (v) diluição ainda maior dos riscos de nossa carteira de projetos; (vi) maior poder de barganha com fornecedores; e (vii) adoção das melhores práticas de gestão de cada empresa. Acreditamos que tal posicionamento permitirá a expansão dos nossos negócios de maneira acelerada, diversificada e sustentável.

Nossas atividades na área de incorporação e construção são verticalizadas e incluem: (i) a prospecção, negociação e compra de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; (iii) a definição e a implementação da estratégia de *marketing*; (iv) a venda dos empreendimentos por intermédio de corretores contratados e por uma força de vendas própria, atualmente em implementação; (v) a construção; (vi) a concessão de financiamento e, finalmente, (vii) a prestação de serviços "pós-chaves". Essa verticalização nos garante um diferencial estratégico, na medida em que nos permite manter um padrão construtivo adequado e a custos competitivos, ao mesmo tempo em que garante a qualidade de nossos empreendimentos. Essa vantagem competitiva é ainda ampliada pela nossa baixa rotatividade de pessoal, o que resulta em alta produtividade, construída através de uma equipe própria de engenharia e construção com grande experiência.

Com o objetivo de garantir a execução de nossos projetos, historicamente adotamos uma política de planejamento da construção com relação ao suprimento de matérias-primas e mão-de-obra. Trabalhamos com monitoramento das programações e capacidades produtivas de nossos fornecedores, de maneira a nos assegurar a disponibilidade de fornecimento de matérias-primas e equipamentos. Como parte desse planejamento e a fim de garantir a necessidade de acréscimo de mão-de-obra para a execução dos nossos empreendimentos de Padrão Econômico, estamos desenvolvendo parcerias comerciais diferenciadas com nossos prestadores de serviços, compreendendo:

- Parcerias com exclusividade com empreiteiras menores: estamos em negociação com aproximadamente 4 empreiteiras de menor porte (até 200 funcionários) que atenderão nossa necessidade de acréscimo de mão-de-obra terceirizada, com exclusividade para a Trisul, para a execução dos nossos empreendimentos de Padrão Econômico, os quais serão geridos por nós e atuarão sob a coordenação de nossa equipe de engenharia. Tais parcerias estão em fase final de negociação e formalização;
- Parcerias com empreiteiras de maior porte (mais de 200 funcionários) através de contratos de prestação de serviço, nas quais a empreiteira garante um número pré-determinado de mão-de-obra a ser alocada para a Trisul. A gestão continuará sob a coordenação de nossa equipe própria de engenharia. Tais parcerias estão em fase final de negociação e formalização; e
- Outra prática que estamos desenvolvendo é a formação pró-ativa do nosso corpo técnico, através da criação de um centro de treinamento (no canteiro de obra), construído em parcerias com instituições educacionais, com o objetivo de capacitar novos profissionais de campo, tais como apontadores, carpinteiros, armadores e pedreiros.

Regularmente, utilizamos uma metodologia padrão para selecionar nossos potenciais terrenos. Esta metodologia é composta por três fases:

- Na primeira fase, os terrenos analisados passam por uma pré-seleção com base em critérios qualitativos e quantitativos, tais como localização e zoneamento, topografia, relação entre preços dos terrenos e o VGV potencial e oferta de empreendimentos concorrentes, entre outros;
- Na segunda fase, adotamos uma metodologia própria de viabilidade estática, na qual avaliamos a rentabilidade do projeto e o custo relativo do terreno a partir de determinados parâmetros, tais como (i) custo do terreno e sua forma de pagamento; (ii) definição básica do produto tais como tipologia e preço de venda por m²; (iii) despesas de marketing, corretagem e outros; (iv) custo de construção, entre outros. Caso apresentem indicadores de rentabilidade superiores aos nossos mínimos aceitáveis, esses terrenos são então submetidos a uma terceira etapa de seleção; e
- A terceira e última fase consiste em uma análise econômico-financeira dinâmica (Método VPL), na qual estimamos nossos retornos através de uma análise mais precisa tomando em consideração um conjunto maior de premissas, tais como a velocidade de venda e a curva de desembolso da obra. Nessa fase é também considerado o resultado dos estudos técnicos e arquitetônicos mais avançados como estudo de implantação e análises *in-loco*.

De janeiro a setembro de 2007, cerca de 992 terrenos foram colocados sob uma pré-seleção (fase 1), dos quais 248 terrenos foram submetidos à nossa metodologia própria de análise de viabilidade estática (fase 2) e 58 terrenos foram submetidos à análise de viabilidade econômico-financeira dinâmica (fase 3). Dentre esses terrenos, realizamos a aquisição de 42 terrenos. Acreditamos que essa metodologia criteriosa e objetiva nos mantém ágeis na aquisição de terrenos ao mesmo tempo em que nos assegura rentabilidade e retorno superiores em nossos projetos.

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

| | Exercício social encerrado em 31 de dezembro de | | | Semestre encerrado em 30 de junho de | |
|---|---|-----------|----------|--------------------------------------|----------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2006 | 2007 |
| LANÇAMENTOS | | | | | |
| (em milhões de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | |
| Número de Empreendimentos | 2 | 13 | 9 | 3 | 4 |
| Número de Unidades ⁽¹⁾ | 44 | 1.266 | 799 | 183 | 444 |
| Área útil (m ²) | 9.897,7 | 167.270,4 | 71.616,6 | 18.749,5 | 49.706,2 |
| VGV Lançado Total | 32,2 | 620,7 | 179,3 | 45,8 | 139,0 |
| VGV Lançado da Trisul ⁽²⁾ | 26,5 | 265,3 | 96,6 | 26,0 | 64,4 |
| Preço médio de venda (em R\$/ m ²) | 3.253,3 | 3.710,5 | 2.504,0 | 2.442,7 | 2.796,4 |
| VENDAS | | | | | |
| Número de Unidades | 502 | 857 | 1.001 | 492 | 616 |
| Vendas Totais Contratadas (em milhões de R\$) | 78,9 | 254,4 | 297,9 | 164,5 | 183,9 |
| Vendas Contratadas da Trisul (em milhões de R\$) | 61,2 | 146,6 | 147,1 | 76,5 | 99,6 |
| Preço médio de venda (em R\$/m ²) | 1.997,7 | 2.679,4 | 2.977,3 | 3.305,6 | 2.824,6 |
| INFORMAÇÕES FINANCEIRAS | | | | | |
| Receita Operacional Líquida | 76,3 | 87,5 | 114,9 | 50,9 | 85,1 |
| Lucro Líquido | 21,5 | 30,3 | 34,1 | 19,3 | 16,3 |
| Patrimônio Líquido | 90,8 | 121,8 | 150,6 | 139,9 | 123,9 |
| Empréstimos e Financiamentos (curto e longo prazo) | 43,4 | 27,2 | 19,1 | 23,5 | 37,5 |
| Contas a Receber (curto e longo prazo) | 78,1 | 79,7 | 84,3 | 88,0 | 114,3 |
| Terrenos Para Futuras Incorporações (curto e longo prazo) | 5,9 | 10,2 | 24,4 | 6,6 | 58,1 |
| Credores Por Imóveis Compromissados (curto e longo prazo) | 1,8 | 11,0 | 19,6 | 6,9 | 49,4 |
| EBITDA ⁽⁴⁾ | 19,7 | 21,8 | 29,9 | 13,8 | 22,9 |
| Margem de EBITDA (%) ⁽⁵⁾ | 25,8% | 24,9% | 26,1% | 27,0% | 26,9% |
| Margem Líquida (%) ⁽⁶⁾ | 28,2% | 34,7% | 29,7% | 37,9% | 19,2% |
| Inadimplência (Saldo de parcela em atraso curto e longo prazo) ⁽⁷⁾ | - | - | 7,0 | - | 6,6 |
| VGV dos imóveis entregues ⁽⁸⁾ | 189,7 | 138,8 | 140,6 | 116,4 | 38,0 |

⁽¹⁾ Excluídas as Unidades objeto de permuta.

⁽²⁾ Valor geral das vendas (VGV) é usado para mensurar nossa performance. Este não é um método de mensuração de performance de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. O valor das vendas é calculado por meio da multiplicação do número de Unidades pelo preço unitário de vendas.

⁽³⁾ Extraídas das Informações Financeiras *Pro Forma* da Companhia, para maiores informações veja seção "Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas", na página 145 deste Prospecto.

⁽⁴⁾ O EBITDA corresponde ao lucro (prejuízo) líquido antes dos impactos do imposto de renda e da contribuição social, resultado financeiro líquido, depreciação e amortização. O cálculo do EBITDA não corresponde a uma Prática Contábil Adotada no Brasil, não possui um significado padronizado e a nossa definição de EBITDA pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA utilizada por outras companhias. O EBITDA não deve ser considerado isoladamente ou como um substituto do lucro (prejuízo) líquido ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez ou de capacidade de pagamento. Para uma reconciliação entre o EBITDA e nosso lucro líquido, veja a seção "Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas", na página 145 deste Prospecto.

⁽⁵⁾ Corresponde ao resultado da divisão do EBITDA pela receita líquida. O cálculo da Margem EBITDA não corresponde a uma Prática Contábil Adotada no Brasil, não possui um significado padronizado e a nossa definição de Margem EBITDA pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA utilizada por outras companhias. Para uma reconciliação entre o EBITDA e nosso lucro líquido, veja a seção "Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas", na página 145 deste Prospecto.

⁽⁶⁾ Corresponde ao resultado da divisão do lucro (prejuízo) líquido pela receita líquida de vendas.

⁽⁷⁾ Não dispomos de informações relativas a 2004, 2005 e junho de 2006. Inadimplência se refere ao saldo acumulado de parcelas atrasadas nas datas referenciadas, ou seja, inadimplência significa o não pagamento no prazo, naquela data.

⁽⁸⁾ Este VGV está atualizado para a data-base: julho de 2007.

Possuíamos, em 21 de setembro de 2007, um *Landbank* correspondente a um VGV potencial de R\$3,5 bilhões (% Trisul), dos quais R\$0,5 bilhão deverão ser lançados em 2007, R\$1,6 bilhão em 2008 e o restante em 2009. Desse total, R\$2,4 bilhões são voltados ao Padrão Econômico, sendo o restante distribuído entre os segmentos de Alto e Médio Padrão. Nosso *Landbank* voltado ao Padrão Econômico é composto por terrenos com área média de 50 mil m², fator importante na diluição de despesas para o desenvolvimento de empreendimentos voltados ao segmento de Padrão Econômico. Além disso, nossos terrenos apresentam características topográficas favoráveis como superfície plana e solo compacto, fatores que minimizam custos de construção relacionados a preparação do terreno e fundação.

A tabela abaixo apresenta o resumo do nosso *Landbank*¹ em 21 de setembro de 2007.

Resumo do Nosso *Landbank*

| | Padrão Econômico | Médio Padrão | Alto Padrão | Total |
|--|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| VGV Total (em milhões de R\$) | 2.713,6 | 1.016,3 | 630,8 | 4.360,7 |
| VGV Trisul (em milhões de R\$) | 2.440,1 | 806,2 | 281,7 | 3.528,1 |
| Número de Projetos | 29 | 13 | 9 | 51 |
| Número de Unidades | 25.007 | 4.358 | 1.367 | 30.732 |
| Preço por Unidade (em milhares de R\$) | 108,5 | 233,2 | 461,4 | 141,9 |
| Preço por m ² (R\$/m ²) | 1.797 | 2.459 | 3.168 | 2.054 |

1) Não inclui nossos 2 projetos de loteamento com um VGV total de R\$55,0 milhões e VGV Trisul de R\$27,5 milhões.

Nossas Vantagens Competitivas

Destacamos como nossas principais vantagens competitivas:

Experiência Comprovada no Segmento com Maior Potencial de Crescimento do Setor Imobiliário.

Somos uma das maiores incorporadoras em atuação no Brasil com comprovada experiência em empreendimentos de Padrão Econômico, uma vez que já incorporamos mais de 7.000 Unidades e 47 empreendimentos neste segmento ao longo da nossa história, representando 61,7% de todas as nossas Unidades incorporadas. Acreditamos que essa expertise adquirida nos posiciona de forma diferenciada da nossa concorrência para intensificarmos a atuação nesse segmento e assim aproveitar a trajetória de expansão da oferta de crédito imobiliário e de queda das taxas de juros que implicarão em forte crescimento da demanda por empreendimentos de Padrão Econômico.

A tabela abaixo representa nossa experiência ao longo de nossos 21 anos de atuação:

| Número de Unidades Lançadas | 1985 - 1989 | 1990 - 1994 | 1995 - 1999 | 2000 - 2007 | Total | Em % |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------|
| Padrão Econômico | 221 | 1.408 | 2.766 | 2.607 | 7.002 | 61,7 |
| Médio Padrão | 0 | 305 | 654 | 1.733 | 2.692 | 23,7 |
| Alto Padrão | 57 | 41 | 96 | 1.468 | 1.662 | 14,6 |
| Total | 278 | 1.754 | 3.516 | 5.808 | 11.356 | 100,0 |

Produto Alinhado à Nossa Estratégia e ao Nosso Landbank. Em 21 de setembro de 2007, 46,2%, 62,0% e 86,0% do VGV do nosso *Landbank* a ser lançado em 2007, 2008 e 2009, respectivamente, ou R\$2,4 bilhões, é composto por empreendimentos voltados ao Padrão Econômico, razão pela qual nossa expertise nos levou a desenvolver um conceito próprio de produto denominado Trisul *life*.

Ao longo de 30 anos, lançamos com sucesso 47 empreendimentos de Padrão Econômico com formato similar ao Trisul *life*, o que fundamentou a criação e desenvolvimento deste produto. O conceito Trisul *life* reproduz toda a nossa experiência adquirida na execução de aproximadamente 7.000 Unidades. Os empreendimentos Trisul *life* seguem padrões construtivos pré-determinados e modulares com apenas duas opções de planta; com dois dormitórios em uma área de 45m² ou três dormitórios em uma área de 65 m². A uniformização dos empreendimentos nos permite replicar os projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos e elétricos, bem como fidelizar fornecedores de materiais de acabamento como portas, janelas e cerâmicas, proporcionando ganho de escala e reduzindo custos. Dessa forma, acreditamos que a padronização do produto Trisul *life* nos proporciona: (i) produção de Unidades voltadas ao Padrão Econômico em maior volume e com maior agilidade; (ii) maior poder de negociação junto a fornecedores; (iii) ganhos de produtividade da mão-de-obra; (iv) maior controle de qualidade; e (v) maior confiabilidade nos prazos de entrega dos empreendimentos, assegurando assim a manutenção de nossas margens de rentabilidade.

Acreditamos que o Trisul *life* seja um produto diferenciado se comparado aos demais produtos voltados ao Padrão Econômico oferecidos, atualmente, no mercado. Dentre os seus diferenciais, destacamos: (i) localização privilegiada; (ii) estacionamento; (iii) terraço; (iv) áreas comuns de lazer (piscinas, quadras esportivas e áreas verdes); (v) paisagismo; e (vi) segurança do condomínio. Note-se que a utilização de tais áreas comuns de lazer estará condicionada ao pagamento em dia do condomínio por seus moradores com o objetivo de promover a manutenção das instalações do empreendimento e assim proporcionar uma melhoria na qualidade de vida de nossos clientes. Adicionalmente, os empreendimentos Trisul *life* contarão com administração terceirizada por empresas especializadas, as quais reverterão o condomínio pago por seus moradores em investimentos na manutenção dos empreendimentos, o que acreditamos ser um importante fator na consolidação da marca Trisul *life* como sinônimo de qualidade e durabilidade em empreendimentos de Padrão Econômico ao longo dos anos. O Trisul *life* pode ser oferecido sob a forma de casas, prédios ou um mix de ambos, de acordo com as características apresentadas no terreno e a demanda da região.

Dois diferenciais importantes do Trisul *life* referem-se: (i) ao tamanho das áreas de construção para o produto Trisul *life*. Os terrenos de nosso *Landbank* onde serão desenvolvidos empreendimentos Trisul *life* são terrenos grandes que permitem não só uma diluição de custos para a empresa, mas também uma diluição das despesas do condomínio para os adquirentes e (ii) à sua localização em regiões de fácil acesso, com serviços públicos e infra-estrutura; aspectos importantes na percepção do valor de nossos produtos perante nossos clientes.

Adicionalmente, o perfil de crédito do cliente de Padrão Econômico requer um financiador capaz de conceder crédito com prazo suficientemente longo e compatível com a capacidade de pagamento de tal cliente. Para tanto, já contamos com linhas de crédito no montante de R\$220 milhões junto a algumas das principais instituições financeiras do país, com prazos de até 20 anos, de forma a atender às especificidades de crédito nesse segmento, aumentando ainda mais a atratividade desse produto. Tais linhas são remuneradas à uma taxa de 9,0% ao ano durante a construção, e oferecemos como garantia a hipoteca dos imóveis construídos além de caução de recebíveis.

Tomando-se como exemplo uma Unidade Trisul *life* de R\$100 mil (preço médio aproximado dos empreendimentos Trisul *life* atualmente em nosso *Landbank*), um adquirente que tome um financiamento bancário de 80% desse valor pelo prazo de 30 anos à taxa de TR somada a 8,65% ao ano incorrerá em uma prestação mensal (incluindo amortização, juros, seguro e taxa de administração) máxima de R\$866 de acordo com a Tabela SAC. Considerando-se que as carteiras imobiliárias dos bancos comerciais estipulam que no máximo um terço da renda mensal familiar possa ser comprometida com financiamento imobiliário, uma família de renda mensal de R\$2.597 (ou 6,8 salários mínimos) estaria apta a adquirir uma Unidade Trisul *life*.

Oferta Continuada de Produtos de Alta Lucratividade. Apresentamos margens de EBITDA de 25,8%, 24,9%, 26,1% e 26,9% em 31 de dezembro de 2004, 2005, 2006 e 30 de junho de 2007, respectivamente, estando dentre as mais rentáveis companhias se comparada às companhias abertas do setor de incorporação e construção no Brasil. Nossa alta rentabilidade decorre principalmente dos seguintes fatores: (i) a *expertise* na compra de terrenos estrategicamente localizados e a preços e condições favoráveis; (ii) preservação da margem de construção por possuímos equipes de engenharia, mestres de obra e equipamentos de construção próprios; (iii) baixos custos operacionais e administrativos, e (iv) capacidade de identificar e desenvolver os produtos mais adequados a cada terreno adquirido, de forma a garantir maior liquidez e lucratividade ao empreendimento. Ademais, acreditamos que a estratégia adotada para os empreendimentos Trisul *life*, com padrões construtivos pré-determinados e modulares, asseguram uma produção em escala a custos competitivos por meio da uniformização dos materiais de construção e acabamentos, além do ganho de produtividade da mão-de-obra, proporcionando uma maior lucratividade. Ademais, o nosso foco no desenvolvimento de empreendimentos para o segmento de Padrão Econômico nos permite adquirir terrenos na periferia dos grandes centros urbanos, em regiões onde a competição por terrenos é menor e onde há maior disponibilidade de grandes áreas, proporcionando, assim, a diluição dos nossos custos.

Incorporação e Construção Integradas. Possuímos atualmente uma equipe composta por funcionários dedicados diretamente às nossas construções (composta por engenheiros, apontadores, mestres de obra e demais operários). Tal integração nos permite, dentre outras coisas:

- um melhor controle de custos e maior escala na compra de matéria-prima;
- a preservação da margem da construção para a Companhia por intermédio da economia na contratação de terceiros;
- um melhor controle de qualidade em todas as etapas do processo, incluindo uma maior capacidade de planejamento junto a empreiteiras e fornecedores de matérias-primas a fim de garantir um suprimento adequado mesmo em um cenário de forte crescimento de nossas atividades; e
- a adequação de nossos cronogramas de construção ao fluxo de caixa de recebíveis.

Acreditamos que esta integração seja importante especialmente para o desenvolvimento de empreendimentos de Padrão Econômico com rentabilidade, por meio do rígido controle de custos e maximização das margens de construção.

Ao atuarmos também na construção de nossos empreendimentos acreditamos haver desenvolvido e aperfeiçoado *know-how* e melhores práticas construtivas ao longo de nossa história. Com relação a empreendimentos de Padrão Econômico, em particular, optamos pela utilização de blocos de concreto pré-moldados, os quais acreditamos ser mais eficientes em custo e prazo de construção para empreendimentos populares de até 12 andares.

Disposição Estratégica para Participar do Movimento de Consolidação do Setor. A região metropolitana de São Paulo, um de nossos principais mercados de atuação, é caracterizada pela alta fragmentação, sendo que as 5 maiores incorporadoras da região possuíam, em 2005, 15,2% de participação de mercado, segundo o *ranking* da Embraesp. Desde setembro de 2005, 18 incorporadores residenciais se capitalizaram via ofertas públicas de ações, levantando aproximadamente R\$11 bilhões em recursos primários e contribuindo, assim, para o aumento da competição no setor. Maiores detalhes encontram-se na seção “Visão Geral do Setor”, na página 151 deste Prospecto. Nesse contexto, acreditamos ser o resultado de uma das mais significativas consolidações no setor até o momento, devido à disposição estratégica em nos estabelecermos como consolidadores, tirando proveito da fragmentação do setor imobiliário e, portanto, buscando parcerias; que acreditamos agregar valor às nossas operações.

Administração Experiente e Voltada para Resultados. Nossos administradores são profissionais altamente dedicados, qualificados e experientes, com cerca de 25 anos de atuação no setor imobiliário, em média. A maior parte de nossos administradores iniciou suas carreiras no setor imobiliário, tendo estabelecido ampla rede de relacionamentos profissionais e de credibilidade com incorporadores, empreiteiros e demais participantes do setor. Além disso, a Reorganização Societária agregou experiências complementares, proporcionando a troca de melhores práticas de gestão entre ambas, ajudando-nos a otimizar processos em nossa estrutura, na qual funções duplicadas foram consolidadas e profissionais experientes passaram a dedicar mais tempo à geração e à implementação de novos negócios e prospecção de oportunidades. Nesse sentido, a agilidade e eficiência sempre foram características presentes ao longo de nossa história na tomada de decisões estratégicas.

Os administradores que foram responsáveis nos últimos anos pelos resultados financeiros de Tricury e Incosul são os mesmos que compõem atualmente a administração de nossa Companhia. Dessa forma, o nosso atual Presidente era o antigo Presidente da Tricury, enquanto que o nosso Diretor Financeiro era o antigo Diretor Financeiro da Incosul. Os demais ex-acionistas e diretores da Tricury e da Incosul permanecem atuantes na Companhia, ocupando atualmente posições em nosso Conselho de Administração.

Nossa Estratégia

Nossa estratégia tem como objetivo a expansão acelerada e sustentável de nossas atividades, com o aproveitamento de nossas vantagens competitivas, e se baseia nos seguintes princípios:

Expandir a Nossa Oferta de Empreendimentos de Padrão Econômico. Pretendemos concentrar nossa expansão especificamente no segmento residencial de empreendimentos de Padrão Econômico, por intermédio do produto Trisul *life*, por acreditarmos que esse segmento apresenta potencial de crescimento superior aos demais, devido, principalmente, a fatores como: (i) o aumento na disponibilidade de financiamento de longo prazo e em um ambiente de queda nas taxas de juros, e (ii) o déficit significativo de habitação de qualidade para essa parcela da população. A fim de desenvolvermos essa estratégia, possuímos um *Landbank* destinado, principalmente, a este segmento. Atualmente, 69,2% do VGV potencial do nosso *Landbank*, ou R\$2,4 bilhões, é composto por terrenos para desenvolvimento de empreendimentos Trisul *life* voltados para esse segmento.

Continuar a Aproveitar Oportunidades nos Segmentos de Alto e Médio Padrão. Com base na nossa *expertise* adquirida principalmente nos últimos anos e nos altos índices de rentabilidade encontrados nos segmentos de Médio e Alto Padrão, pretendemos continuar aproveitando oportunidades de mercado em tais segmentos, mantendo diversificado o nosso portfólio de produtos e reduzindo nosso perfil de risco. Acreditamos possuir todas as condições necessárias para aproveitar as oportunidades que se fizerem presentes nesses segmentos nas regiões em que atuamos. Do nosso *Landbank* atual, 30,8% é voltado para estes segmentos, representando um VGV potencial de R\$1,1 bilhão.

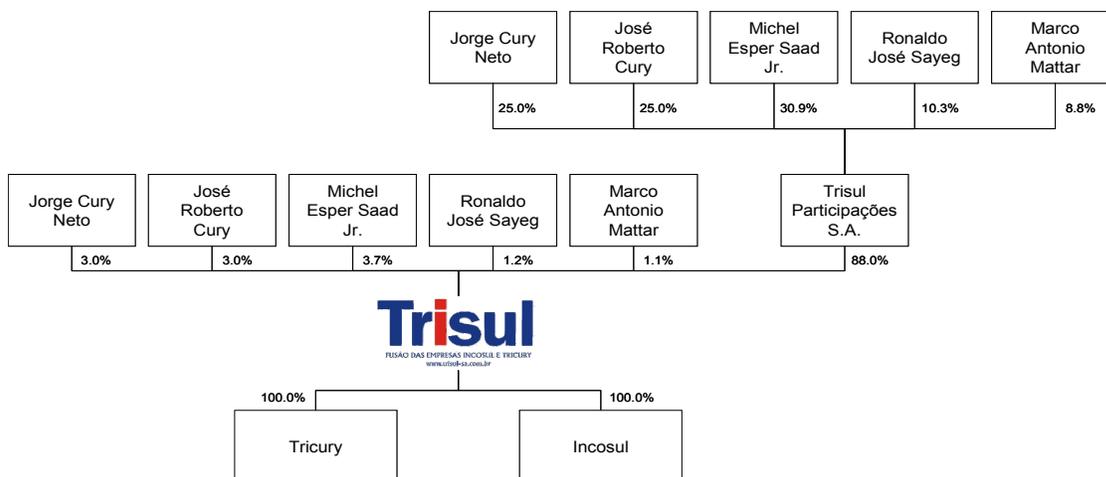
Expandir Nossa Atuação em Centros Habitacionais Consolidados. Atualmente, estamos presentes em 18 cidades situadas em um raio de até 400 quilômetros da cidade de São Paulo. Nossa estratégia é explorar as áreas em que operamos atualmente (favorecidas pela expansão de eixos rodoviários) e monitorar a demanda nas regiões vizinhas, visando ampliar o nosso raio de atuação. Acreditamos que esta estratégia seja complementar à expansão de nossas atividades no segmento de Padrão Econômico. Atualmente, a Trisul estuda o desenvolvimento de parcerias com empresas para atuação em outras regiões, principalmente no Sul e Nordeste. Fomentaremos nossa expansão geográfica por intermédio de intercâmbio de *know-how* com parceiros locais que consiste na utilização do conhecimento da região, que é de extrema importância para a escolha dos terrenos e entendimento do perfil dos clientes, ou seja, das peculiaridades e sutilezas dos locais e da aplicação de nossa tecnologia construtiva aos empreendimentos. Pretendemos direcionar nossos esforços para cidades com mais de 200.000 habitantes, o que corresponde a cerca de 37 cidades no estado de São Paulo e 130 cidades no Brasil, correspondendo a um total de aproximadamente 25,6 e 82,7 milhões de habitantes no Brasil, respectivamente, de acordo com a estimativa populacional dos municípios do IBGE de julho de 2006. Não obstante, podemos atuar em outros centros conforme haja oportunidade de empreendimento. O Estado de São Paulo possui um grande número de cidades cuja população excede os 200.000 habitantes e nas quais a oferta de terrenos é mais farta e a preços mais atrativos, além de apresentar renda *per capita* superior à média nacional.

Desenvolver uma Equipe Própria de Vendas. Pretendemos desenvolver uma equipe própria de vendas composta inicialmente por aproximadamente 30 corretores imobiliários focados exclusivamente na venda de nossos produtos, mais especificamente o Trisul *life*. Acreditamos que tal força de vendas desempenhe um papel estratégico por possibilitar concentrar nossos esforços de venda naqueles empreendimentos que julgemos mais apropriados, alocando corretores conforme nossa necessidade, além de preservar a margem, que de outra forma seria devida à empresa terceirizada de corretagem.

Aproveitar a Disponibilidade de Crédito para Alavancar nossas Operações. Historicamente, apresentamos rígida disciplina de avaliação e gestão financeira, o que resultou em um baixo endividamento para a Companhia. Nossa intenção é utilizar a maior disponibilidade de crédito para financiar a nossa produção e concentrar nossos recursos próprios na expansão de nosso *Landbank*. Além disso, pretendemos aproveitar a melhora do cenário macroeconômico que apresenta maior facilidade e disponibilidade de concessão de crédito, bem como menores taxas de juros, de forma a transferir aos bancos a atividade de financiamento de nossos clientes, principalmente no Padrão Econômico. Possuímos atualmente linhas de crédito aprovadas junto a algumas das maiores instituições financeiras do país em um montante total de R\$220 milhões, cujos prazos são de até 20 anos. Desta forma, alocaremos de maneira mais eficiente nosso capital, alavancando nossas operações e gerando maior valor aos nossos acionistas.

Estrutura Societária

Na data deste Prospecto, nossa estrutura societária era a seguinte:



* Percentuais aproximados. A Tricury e a Incosul são sociedades controladas pela Companhia, sendo que 1 quota de cada uma destas sociedades é de titularidade da Trisul Participações S.A.

Em virtude do processo crescimento de nossos negócios de Reorganização Societária, da abertura de capital e do valor aprovado para a remuneração dos administradores, estimamos incorrer em custos adicionais de até R\$12,3 milhões por ano. Para mais informações sobre os custos adicionais a serem incorridos pela Companhia, vide as seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" e "Dispensa de Apresentação do Estudo de Viabilidade", nas páginas 19 e 57 deste Prospecto.

Nossa sede está localizada na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Jardim Paulista, CEP 01311-902, na Capital do Estado de São Paulo, Brasil, e nosso telefone geral é (11) 3147-0000 e o nosso *website* é www.trisul-sa.com.br. O telefone de nosso Departamento de Relações com os Investidores é (11) 3147-0070 e a responsável pelo Departamento é a Sra. Rebeca Ouro-Preto. As informações contidas em nosso endereço eletrônico não constituem parte integrante deste Prospecto.

SUMÁRIO DA OFERTA

| | |
|---|---|
| Companhia | Trisul S.A. |
| Acionista Controlador | Trisul Participações S.A. |
| Acionistas Vendedores | Srs. Jorge Cury Neto, José Roberto Cury, Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg e Marco Antonio Cattini Mattar. |
| Agentes de Colocação Internacional | Morgan Stanley & Co. Incorporated e J.P. Morgan Securities Inc. |
| Coordenador Líder | Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. |
| Coordenador | Banco J.P. Morgan S.A. |
| Coordenadores da Oferta | Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. e Banco J.P. Morgan S.A. |
| Coordenadores Contratados | Banco ABN Amro Real S.A. e Banco ABC Brasil S.A. |
| Corretoras Consorciadas | Denominação atribuída às Instituições Intermediárias, subcontratadas pelo Coordenador Líder, para fazer parte do esforço de colocação das Ações exclusivamente perante Investidores Não-Institucionais. |
| Oferta | A Oferta registrada sob o nº RJ 2007/10693 em 23 de agosto de 2007 compreenderá (i) a distribuição pública de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio dos Coordenadores da Oferta, com a participação dos Coordenadores Contratados, e das Corretoras Consorciadas, e, simultaneamente (ii) esforços de colocação de Ações a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e determinadas instituições por eles contratadas, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A, editada ao amparo do <i>Securities Act</i> , em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no <i>Securities Act</i> , e investidores nos demais países, exceto os Estados Unidos da América e o Brasil, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S editado pela SEC ao amparo do <i>Securities Act</i> , que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento previstos na Resolução CMN 2.689, e na Instrução CVM 325. |
| Oferta Primária | Distribuição pública de 28.985.000 Ações emitidas pela Companhia, com exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e dentro do limite de capital autorizado previsto no seu Estatuto Social. |
| Oferta Secundária | Distribuição pública de 4.347.750 Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores sujeita ao exercício da Opção de Ações Suplementares. |
| Ações Adicionais | Lote adicional de até 5.797.000 Ações, equivalente a até 20% do total das Ações inicialmente ofertadas, conforme dispõe o artigo 24, caput, da Instrução CVM 400. |
| Ações Suplementares | Lote suplementar de até 4.347.750 Ações, equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas, conforme dispõe o artigo 24, caput, da Instrução CVM 400. |

| | |
|-------------------------------------|--|
| Opção de Ações Adicionais | Opção não exercida pela Companhia, com a concordância dos Coordenadores da Oferta, para ofertar as Ações Adicionais, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas. |
| Opção de Ações Suplementares | Opção outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, para a distribuição das Ações Suplementares, a ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o J.P. Morgan, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, no prazo de até 30 dias a contar da data de início de negociação das Ações na BVSP, inclusive. |
| Preço por Ação | <p>R\$11,00. O preço de emissão e/ou venda por Ação objeto da Oferta foi fixado após a efetivação dos Pedidos de Reserva e a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado junto a Investidores Institucionais, no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, e, no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, III, da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400, tendo como parâmetro o preço de mercado verificado para as Ações, considerando as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto a Investidores Institucionais. A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação é devidamente justificada, tendo em vista que tal preço não promoverá a diluição injustificada dos nossos atuais acionistas e que o valor de mercado das Ações a serem subscritas e/ou adquiridas foi aferido com a realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de subscrição e/ou aquisição de Ações no contexto da Oferta.</p> <p>Os Investidores Não-Institucionais que aderiram à Oferta de Varejo não participaram do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> nem, portanto, do processo de determinação do Preço por Ação.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso não haja excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações objeto da Oferta, serão aceitas ordens de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas durante o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, até o limite máximo de 20% do total de Ações objeto da Oferta. Nesta hipótese, os potenciais investidores nas ações devem estar cientes de que, em função da aceitação das ordens de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas durante o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, existe o risco de má formação do Preço por Ação e/ou liquidez das Ações no mercado secundário.</p> |
| Free Float | Após a realização da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, estimamos que o <i>free float</i> será de 36,7%. |
| Valor Total da Oferta | R\$318.835.000,00. |

Capital Social

Nosso capital social atualmente é de R\$107.685.000,00 e encontra-se dividido em 50.007.500 ações ordinárias já considerando o grupamento havido em 24 de setembro de 2007. Após a Oferta, nosso capital social será de R\$426.520.000,00 dividido em 78.992.900 ações ordinárias. Para mais informações sobre o nosso capital social após a realização da Oferta, vide seção "Informações Relativas à Oferta", na página 45 deste Prospecto.

Direitos e Vantagens das Ações

As Ações conferirão aos seus titulares os direitos e vantagens inerentes às ações ordinárias da Companhia, nos termos de seu Estatuto Social, legislação aplicável e Regulamento do Novo Mercado, incluindo, mas não se limitando ao direito de participar das nossas Assembléias Gerais e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às Ações, e ao recebimento integral de dividendos e demais proventos que vierem a ser declarados pela Companhia a partir de sua subscrição/aquisição, incluindo o recebimento de dividendo obrigatório não inferior a 25% do lucro líquido da Companhia apurado no respectivo exercício social e ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações. Para mais informações, vide seções "Descrição do Capital Social" e "Dividendos e Política de Dividendos", nas páginas 204 e 206 deste Prospecto.

Direito de Venda Conjunta (Tag-Along)

Em caso de alienação direta ou indireta, a título oneroso, do nosso poder de controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, todos os acionistas terão o direito de alienação das ações ordinárias em oferta pública de aquisição a ser realizada pelo adquirente, de forma a lhes assegurar as mesmas condições e preço àqueles dados ao acionista controlador alienante, nos termos da legislação vigente e do Regulamento do Novo Mercado.

Exercício do Poder de Controle Após a Oferta

Após a conclusão da Oferta, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares, nosso Acionista Controlador será detentor de 53,9% de nosso capital social, tendo poderes para, dentre outros, eleger a maioria dos membros de nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive reorganizações societárias, alienações.

Mecanismos de Proteção da Dispersão da Base Acionária

De acordo com nosso Estatuto Social, qualquer acionista adquirente, que realize oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de nossa emissão, usufruto ou fideicomisso que possa resultar em aquisição ou na titularidade de ações de nossa emissão, em quantidade igual ou superior a 15,0% do total de ações de nossa emissão, deverá, no prazo máximo de 30 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15,0% do total de ações de nossa emissão, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de nossa emissão, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, inclusive quanto à necessidade ou não de registro de tal oferta pública e os regulamentos da BVSP. A oferta pública de aquisição deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da nossa Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BVSP; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no nosso Estatuto Social, conforme aplicável; e (iv) para pagamento à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de aquisição de ações de nossa emissão.

A alteração do nosso Estatuto Social para alteração e/ou exclusão desta disposição estará sujeito a aprovação em assembléia geral por acionistas que representem a maioria absoluta de votos nos termos do disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Para mais informações ver “Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa – Mecanismos de Proteção da Base Acionária” e “Fatores de Risco - Nosso Estatuto Social contém disposição que pode dissuadir a aquisição da nossa Companhia e dificultar ou atrasar operações que podem ser do interesse dos investidores. Em determinadas circunstâncias, a reforma do nosso Estatuto Social para eliminação dessa disposição pode também ser contrária aos interesses dos investidores”, nas páginas 216 e 76 deste Prospecto.

Regras para Eleição dos Órgãos Societários

Somos administrados por um Conselho de Administração e uma Diretoria.

Os nossos conselheiros são eleitos em Assembléia Geral, com mandato unificado de dois anos, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento por acionistas da Companhia reunidos em Assembléia Geral. De acordo com as regras do Novo Mercado, no mínimo 20% dos membros do nosso Conselho de Administração devem ser conselheiros independentes.

Os nossos Diretores são eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia com mandato de 3 anos, permitida a reeleição e podendo, a qualquer tempo, serem por ele destituídos.

O nosso Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição em Assembléia Geral, a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 4% das ações ordinárias, com mandato até a primeira Assembléia Geral Ordinária seguinte à sua instalação. Adicionalmente, os acionistas minoritários que representem, no mínimo, 10% das ações ordinárias têm direito de eleger separadamente um membro do Conselho Fiscal e seu suplente, e os demais acionistas poderão eleger um membro a mais que o número total de membros eleitos pelos minoritários.

Para maiores informações, vide seção “Administração”, na página 193 deste Prospecto.

O Acordo de Acionistas de nosso Acionista Controlador, Trisul Participações S.A., determina que a sua manifestação ou de seus representantes em nossa administração quanto à eleição de membros para o nosso Conselho de Administração ou Diretoria, conforme o caso, deverão ser previamente aprovadas por acionistas representando 66% e 75% do capital social da Trisul Participações S.A., respectivamente.

Alinhamento de Interesses Entre Administradores e Acionistas

Remuneramos alguns de nossos altos administradores com base em salários fixos somados a bônus de desempenho, bem como em um Plano de Opção de Compra de Ações (“Plano”) que foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14 de setembro de 2007. As opções de compra de ações a serem outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 2,0% das ações do nosso capital social existentes no período, limitada ao limite do capital autorizado previsto em nosso Estatuto Social, sendo que o preço de exercício será fixado pelo Conselho de Administração, respeitadas as seguintes condições: o preço mínimo será equivalente a 90% do valor médio das ações da Companhia nos últimos 60 pregões na BVSP imediatamente anteriores à data da outorga da opção, corrigido monetariamente de acordo com o IGP-M, divulgado pela FGV, ou por outro índice que venha a ser determinado pelo Conselho de Administração. Os nossos acionistas não terão direito de preferência na outorga ou no exercício de opção de compra de ações de

acordo com o Plano, conforme previsto no art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações. Até a data deste Prospecto, não foi outorgada nenhuma opção em decorrência do Plano, assim sendo não há efeito na demonstração do resultado do exercício e no patrimônio líquido. Para informações adicionais sobre o nosso Plano de Opção de Compra de Ações, veja a seção “Administração – Plano de Opção de Compra de Ações”, na página 197 deste Prospecto.

Restrições à Venda de Ações (Lock-up)

Nós, os Acionistas Vendedores, nossos administradores e nossos acionistas controladores celebraremos um acordo de não disposição das Ações, pelo qual não poderemos, sem a expressa anuência dos Coordenadores da Oferta, direta ou indiretamente, vender, alienar, onerar, emprestar ou de qualquer outra forma dispor das Ações de nossa titularidade, bem como negociar ações de nossa emissão e derivativos lastreados em ações de nossa emissão, por um período de 180 dias após a publicação do Anúncio de Início, sujeitos tão somente às exceções previstas em referidos acordos.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, nos seis meses subseqüentes à consumação da Oferta, os nossos acionistas controladores e os nossos administradores não poderão vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações de nossa emissão, ou quaisquer derivativos lastreados em ações de nossa emissão (“Derivativos”), de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta e, após esse período inicial de seis meses, os nossos acionistas controladores e os nossos administradores não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações de nossa emissão, e derivativos de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta.

Público Alvo

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações objeto da Oferta por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, a Oferta de Varejo, direcionada a Investidores Não-Institucionais, e a Oferta Institucional, direcionada a Investidores Institucionais, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Investidores Não-Institucionais

Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, bem como clubes de investimento registrados na BVSP, nos termos da regulamentação em vigor, que decidirem participar da Oferta de Varejo, por meio da efetivação de Pedidos de Reserva no Período de Reserva, observados o limite mínimo de investimento de R\$3.000,00 e o limite máximo de R\$300 mil por Investidor Não-Institucional.

Investidores Institucionais

Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BVSP, cujas ordens específicas de investimento excederem o limite máximo de R\$300 mil estabelecido para a Oferta de Varejo, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BVSP, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e Investidores Estrangeiros.

Pedido de Reserva

Formulário específico a ser celebrado em caráter irrevogável e irretratável, para reserva de Ações, no âmbito da Oferta de Varejo, firmado por Investidores Não Institucionais.

| | |
|--|---|
| Período de Reserva | Os Investidores Não-Institucionais tiveram o prazo de 7 dias, iniciado em 03 de outubro de 2007, inclusive, e encerrado em 10 de outubro de 2007, inclusive, para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva. |
| Pessoas Vinculadas | Investidores que sejam: (1) nossos controladores ou administradores; (2) controladores ou administradores de qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta Brasileira ou dos Agentes de Colocação Internacional; (3) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (4) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (1), (2) ou (3) acima. |
| Período de Colocação | Prazo de até três dias úteis, contado da data de publicação do Anúncio de Início. |
| Prazo de Distribuição | Prazo máximo de seis meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início, para realização da distribuição das Ações objeto da Oferta. |
| Data de Liquidação | Data de liquidação física e financeira da Oferta que ocorrerá no terceiro dia útil da data de publicação do Anúncio de Início. |
| Data de Liquidação de Ações Suplementares | Data de liquidação física e financeira da Opção de Ações Suplementares que ocorrerá no terceiro dia útil seguinte à data de exercício da Opção de Ações Suplementares. |
| Regime de Colocação | As Ações serão colocadas no Brasil pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de garantia firme não solidária de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta. Caso a totalidade das Ações não seja colocada até o último dia do Período de Colocação, os Coordenadores da Oferta deverão adquirir e/ou subscrever, integralizar e/ou pagar, conforme o caso, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (a) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, conforme indicado no Contrato de Distribuição; e (b) o número de Ações efetivamente colocado e liquidado, observado o limite e a proporção da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta. Tal garantia é vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , deferido o registro da Oferta pela CVM, assinado o Contrato de Distribuição, disponibilizado o Prospecto Definitivo e publicado o Anúncio de Início. |
| Negociação no Mercado | Novo Após a efetivação da presente Oferta, o mercado de negociação de nossas Ações será a BVSP. Em 25 de setembro de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BVSP, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início, quando passaremos a estar registrados no segmento Novo Mercado. No dia da publicação do Anúncio de Início, nossas Ações passarão a ser negociadas sob o código "TRIS3". Não foi e não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações junto à SEC ou a qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil. |

| | |
|---|--|
| Estabilização do Preço das Ações | O Coordenador Líder, por intermédio da Morgan Stanley Dean Witter Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização do preço das Ações no prazo de até 30 dias a contar do início das negociações das Ações na BVSP, inclusive. As atividades de estabilização consistirão em operação de compra e venda em bolsa de Ações e serão regidas pelas disposições legais aplicáveis e pelo Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Trisul, o qual foi submetido à análise e aprovação da BVSP e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400. |
| Destinação dos Recursos | Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão utilizados para: (1) pagamento de terrenos pertencentes ao nosso <i>Landbank</i> ; (2) aquisição de novos terrenos; e (3) capital de giro. A Companhia não receberá nenhum recurso proveniente da Oferta Secundária. Para mais informações, vide seção "Destinação dos Recursos", na página 78 deste Prospecto. |
| Fatores de Risco | Para informações acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nas Ações, vide seção "Fatores de Risco", na página 66 deste Prospecto. |
| Inadequação da Oferta | Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. Como todo e qualquer investimento em renda variável, a aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", na página 66 deste Prospecto, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição e/ou aquisição das Ações. |
| Aprovações Societárias | A realização da Oferta Primária, com a exclusão do direito de preferência de nossos atuais acionistas foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de setembro de 2007. O nosso aumento do capital social, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social, e a fixação do Preço por Ação, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração realizada antes da concessão dos registros da Oferta pela CVM. Não é necessária nenhuma aprovação societária para a realização da Oferta Secundária, haja vista que todos os Acionistas Vendedores são pessoas físicas. |
| Cláusula Arbitral | Nós, nossos acionistas, administradores e membros do nosso Conselho Fiscal (quando instalado), nos obrigamos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, do nosso Estatuto Social, das normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado. |
| Política de Dividendos | Nosso Estatuto Social estabelece o pagamento de dividendo obrigatório aos acionistas de, pelo menos, 25% do lucro líquido apurado nas demonstrações contábeis, ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos da Lei das Sociedades por Ações e não pode ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Ver as seções |

"Dividendos e Política de Dividendos" e "Fatores de Risco – Riscos Relacionados à Oferta e às Nossas Ações", respectivamente nas páginas 206 e 74 deste Prospecto.

Aqueles que adquirirem/subscreverem Ações no âmbito da Oferta terão direito de recebimento de dividendos integrais declarados e demais proventos que vierem a ser distribuídos pela nossa Companhia a partir da Data de Liquidação.

Informações Adicionais

Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a seção "Informações Relativas à Oferta" na página 45 deste Prospecto. O registro da Oferta foi solicitado por nós, pelos Acionistas Vendedores e pelo Coordenador Líder em 23 de agosto de 2007, estando a presente Oferta sujeita à prévia aprovação da CVM.

Recomenda-se aos potenciais investidores que leiam o Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.

Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se, a partir da data de publicação do Aviso ao Mercado, ao endereço e página da rede mundial de computadores da Companhia (www.trisul-sa.com.br), dos Coordenadores da Oferta (<http://www.morganstanley.com.br/prospectos> e www.jpmorgan.com/pages/jpmorgan/investbk/brasil/prospecto/trisul), da CVM (www.cvm.gov.br) e da CBLC (www.cblic.com.br).

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

Apresentamos a seguir informações financeiras consolidadas selecionadas para cada um dos exercícios ou períodos indicados. As informações financeiras apresentadas abaixo devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras consolidadas e respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" (página 19 deste Prospecto), "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais" (página 97 deste Prospecto) e "Informações Financeiras Pro Forma Não Auditadas" (página 145 deste Prospecto).

Fomos legalmente constituídos no dia 24 de abril de 2007. Assim, não temos qualquer demonstração financeira para qualquer exercício ou período anterior àquela data. A tabela a seguir apresenta um resumo das nossas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007, que foram preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes.

Adicionalmente, apresentamos abaixo um resumo de nossas informações financeiras *Pro Forma* não auditadas (demonstrações de resultado *Pro Forma*) relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, e aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006.

Estas informações financeiras *Pro Forma* não auditadas apresentam a condição financeira e os resultados das operações combinadas como se a Reorganização Societária que consubstanciou a união entre a Tricury e a Incosul houvesse ocorrido em 01 de janeiro de 2004, e foram extraídas:

- a) das demonstrações financeiras históricas consolidadas da Tricury relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; e (iii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, as quais foram objeto de revisão especial por parte da Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo IBRACON em conjunto com o CFC; e
- b) das demonstrações financeiras históricas consolidadas da Incosul relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

Adicionalmente, com o exclusivo objetivo de permitir uma melhor compreensão da nossa condição financeira e nossos resultados levando em conta a nossa recente Reorganização Societária, também apresentamos neste Prospecto, na seção "Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas" (seção 146 deste Prospecto), as demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, e aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006.

Estas demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas apresentam a condição financeira e os resultados das operações combinadas como se a Reorganização Societária que consubstanciou a união entre a Tricury e a Incosul houvesse ocorrido em 01 de janeiro de 2004, e foram extraídas:

- 1) das demonstrações financeiras históricas consolidadas da Tricury relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; e (iii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, as quais foram objeto de revisão especial por parte da Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo IBRACON em conjunto com o CFC; e
- 2) das demonstrações financeiras históricas consolidadas da Incosul relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

Sob as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as demonstrações de resultado *pro forma* não podem ser auditadas uma vez que não representam o conjunto completo de demonstrações financeiras e, também devido ao fato de que a Tricury e a Incosul não estiveram sob controle comum anteriormente a Abril de 2007, data em que os acervos líquidos destas sociedades foram integralizados na Companhia, fatos estes que não permitem a combinação de seus resultados, entretanto:

- a) As demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas foram elaboradas a partir das demonstrações financeiras consolidadas históricas da Tricury auditadas ou revisadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes e das demonstrações financeiras consolidadas históricas da Incosul auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
- b) Foram registrados, unicamente, ajustes para reclassificação *pro forma* ao somatório das demonstrações financeiras referidas no parágrafo anterior, os quais refletem, unicamente, reclassificações que foram realizadas entre linhas de despesas operacionais (despesas administrativas, despesas tributárias, provisão para contingências e outras despesas operacionais) tendo por objetivo uniformizar os procedimentos e a apresentação das informações financeiras *pro forma*. As colunas referentes a tais ajustes de reclassificação, bem como o somatório final, foram objeto de revisão por parte da Terco Grant Thornton Auditores Independentes. Essa revisão consistiu, principalmente, na discussão e análise das premissas utilizadas pela administração da Companhia, verificação da aplicação dos ajustes para reclassificações *pro forma* ao somatório das demonstrações financeiras históricas auditadas ou revisadas, conforme o caso; e
- c) Será emitida pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes carta de conforto nos termos da NPA 12 do IBRACON, cobrindo as demonstrações de resultado *pro forma* da Companhia.

As demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas são apresentadas exclusivamente para fins informativos e não deverão ser interpretadas como nossas demonstrações de resultado efetivo, caso o acervo líquido de nossas controladas tivessem sido integralizados na Companhia na data de 01 de janeiro de 2004, ou utilizadas como indicativo de nossas futuras demonstrações consolidadas de resultado. As demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas são baseadas em premissas que consideramos ser razoáveis, devendo ser lidas em conjunto com as demais informações financeiras inseridas neste Prospecto, inclusive com as nossas demonstrações financeiras auditadas e com as demonstrações financeiras auditadas de nossas controladas.

Para maiores informações a esse respeito, vide a seção “Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas” deste Prospecto.

Demonstrações de Resultado *Pro Forma* (Não Auditadas)

| | Informações Condensadas <i>Pro Forma</i> | | | | |
|--|--|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | Período encerrado em 30 de junho de | | | | |
| | 2006 | % AV | 2007 | % AV | % VAR |
| | (Em milhares de Reais) | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 57.230 | 112,4% | 93.573 | 109,9% | 63,5% |
| Com venda de imóveis | 54.709 | 107,5% | 91.532 | 107,5% | 67,3% |
| Com prestação de serviços | 1.527 | 3,0% | 1.912 | 2,2% | 25,2% |
| Com locação de imóveis | 994 | 2,0% | 129 | 0,2% | (87,0)% |
| (-) Deduções da receita | (6.327) | (12,4)% | (8.459) | (9,9)% | 33,7% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 50.903 | 100,0% | 85.114 | 100,0% | 67,2% |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (28.973) | (56,9)% | (49.338) | (58,0)% | 70,3% |
| LUCRO BRUTO | 21.930 | 43,1% | 35.776 | 42,0% | 63,1% |
| RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS | (2.266) | (4,5)% | (11.709) | (13,8)% | 416,7% |
| Administrativas | (5.231) | (10,3)% | (7.914) | (9,3)% | 51,3% |
| Comerciais | (2.764) | (5,4)% | (4.252) | (5,0)% | 53,8% |
| Tributárias | (593) | (1,2)% | (821) | (1,0)% | 38,4% |
| Despesas financeiras | (993) | (2,0)% | (1.347) | (1,6)% | 35,6% |
| Receitas financeiras | 7.884 | (15,5)% | 3.404 | 4,0% | (56,8)% |
| Provisão para contingências | (453) | (0,9)% | (140) | (0,2)% | (69,1)% |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (116) | (0,2)% | (639) | (0,8)% | 450,9% |
| RESULTADO OPERACIONAL | 19.664 | 38,6% | 24.067 | 28,3% | 22,4% |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | | | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | 529 | 1,0% | 26 | 0,0% | (95,1)% |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 20.193 | 39,7% | 24.093 | 28,3% | 19,3% |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, corrente e diferido | (876) | (1,7)% | (7.747) | (9,1)% | 784,4% |
| Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas | 19.317 | 37,9% | 16.346 | 19,2% | (15,4)% |
| Participação de minoritários em controladas | (15) | 0,0% | - | - | - |
| Lucro líquido | 19.302 | 37,9% | 16.346 | 19,2% | (15,3)% |

| Informações Condensadas Pro Forma | | | | | | | | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|---------------|
| Exercício encerrado em 31 de dezembro de | | | | | | | | |
| 2004 | % AV | 2005 | % AV | 2006 | % AV | % VAR 2005/2004 | % VAR 2006/2005 | |
| (Em milhares de Reais) | | | | | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 82.698 | 108,4% | 98.334 | 112,3% | 128.504 | 111,9% | 18,9% | 30,7% |
| Com venda de imóveis | 79.304 | 103,9% | 95.111 | 108,7% | 122.381 | 106,5% | 19,9% | 28,7% |
| Com prestação de serviços | 2.118 | 2,8% | 1.861 | 2,1% | 3.859 | 3,4% | (12,1)% | 107,4% |
| Com locação de imóveis | 1.276 | 1,7% | 1.362 | 1,6% | 2.264 | 2,0% | 6,7% | 66,2% |
| (-) Deduções da receita | (6.374) | (8,4)% | (10.803) | (12,3)% | (13.642) | (11,9)% | 69,5% | 26,3% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 76.324 | 100,0% | 87.531 | 100,0% | 114.862 | 100,0% | 14,7% | 31,2% |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (45.269) | (59,3%) | (48.383) | (55,3%) | (64.292) | (56,0%) | 6,9% | 32,9% |
| LUCRO BRUTO | 31.055 | 40,7% | 39.148 | 44,7% | 50.570 | 44,0% | 26,1% | 29,2% |
| RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS | (5.173) | (6,8)% | (4.641) | (5,3)% | (12.844) | (11,2)% | (10,3)% | 176,8% |
| Administrativas | (8.635) | (11,3)% | (9.040) | (10,3)% | (11.996) | (10,4)% | 4,7% | 32,7% |
| Comerciais | (2.200) | (2,9)% | (6.897) | (7,9)% | (7.378) | (6,4)% | 213,5% | 7,0% |
| Tributárias | (330) | (0,4)% | (803) | (0,9)% | (848) | (0,7)% | 143,3% | 5,6% |
| Despesas financeiras | (3.999) | (5,2)% | (3.249) | (3,7)% | (2.763) | (2,4)% | (18,8)% | (15,0)% |
| Receitas financeiras | 10.849 | 14,2% | 16.560 | 18,9% | 12.318 | 10,7% | 52,6% | (25,6)% |
| Provisão para contingências | (1.132) | (1,5)% | (1.294) | (1,5)% | (1.148) | (1,0)% | 14,3% | (11,3)% |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | 274 | 0,4% | 82 | 0,1% | (1.029) | (0,9)% | (70,1)% | - |
| RESULTADO OPERACIONAL | 25.882 | 33,9% | 34.507 | 39,4% | 37.726 | 32,8% | 33,3% | 9,3% |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | | | | | | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | 80 | 0,1% | (18) | (0,0)% | 564 | 0,5% | (122,5)% | - |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 25.962 | 34,0% | 34.489 | 39,4% | 38.290 | 33,3% | 32,8% | 11,0% |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, corrente e diferido | (4.430) | (5,8)% | (4.139) | (4,7)% | (4.116) | (3,6)% | (6,6)% | (0,6)% |
| Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas | 21.532 | 28,2% | 30.350 | 34,7% | 34.174 | 29,8% | 41,0% | 12,6% |
| Participação de minoritários em controladas | (15) | 0,0% | (10) | 0,0% | (26) | 0,0% | (33,3)% | 160,0% |
| Lucro líquido | 21.517 | 28,2% | 30.340 | 34,7% | 34.148 | 29,8% | 41,0% | 12,6% |

Reconciliação do EBITDA Pro Forma com o lucro líquido do exercício (Não Auditado)

| Informações Condensadas Pro Forma | | | | | |
|--|--|--|--|---|---|
| | Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 | Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 | Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 | Período encerrado em 30 de junho de 2006 | Período encerrado em 30 de junho de 2007 |
| (Em milhares de Reais) | | | | | |
| Lucro líquido | 21.517 | 30.340 | 34.148 | 19.302 | 16.346 |
| Resultado financeiro | (6.850) | (13.311) | (9.555) | (6.891) | (2.057) |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 4.430 | 4.139 | 4.116 | 876 | 7.747 |
| Depreciações e amortizações | 560 | 589 | 1.219 | 478 | 882 |
| EBITDA | 19.657 | 21.757 | 29.928 | 13.765 | 22.918 |

Trisul – Demonstrativo de Resultado (Auditado)

| | Período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007 | |
|--|--|---------|
| | Em milhares de Reais | % AV |
| Receita operacional bruta | 50.086 | 103,9% |
| Com venda de imóveis | 48.703 | 101,1% |
| Com prestação de serviços | 1.318 | 2,7% |
| Com locações de imóveis | 65 | 0,1% |
| (-) Deduções da receita | (1.890) | (3,9)% |
| Receita operacional líquida | 48.196 | 100,0% |
| Custos operacionais | | |
| Com venda de imóveis | (25.203) | (52,3)% |
| Lucro bruto | 22.993 | 47,7% |
| Receitas e (despesas) operacionais: | | |
| Despesas administrativas | (4.457) | (9,2)% |
| Despesas comerciais | (2.404) | (5,0)% |
| Despesas tributárias | (463) | (1,0)% |
| Despesas financeiras | (633) | (1,3)% |
| Receitas financeiras | 1.394 | 2,9% |
| Provisão para contingências | (140) | (0,3)% |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (235) | (0,5)% |
| | (6.938) | (14,4)% |
| Resultado operacional | 16.055 | 33,3% |
| Resultado não operacional | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | 26 | 0,1% |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 16.081 | 33,4% |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: | | |
| Corrente | (1.815) | (3,8)% |
| Diferido | (455) | (0,9)% |
| Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas | 13.811 | 28,7% |
| Lucro líquido do período | 13.811 | 28,7% |

Trisul - Balanço Patrimonial (Auditado)

| | Em 30 de junho de 2007 | |
|--|------------------------|---------------|
| | (Em milhares de Reais) | % AV |
| ATIVO CIRCULANTE | 220.603 | 81,3% |
| Disponibilidades | 23.870 | 8,8% |
| Contas a receber | 75.419 | 27,8% |
| Imóveis a comercializar | 109.476 | 40,4% |
| Créditos diversos | 3.107 | 1,1% |
| Partes relacionadas | 961 | 0,4% |
| Impostos e contribuições a recuperar | 1.447 | 0,5% |
| Impostos e contribuições diferidos | 28 | 0,0% |
| Despesas com vendas a apropriar | 6.295 | 2,3% |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | 50.650 | 18,7% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 46.769 | 17,2% |
| Contas a receber | 38.897 | 14,3% |
| Imóveis a comercializar | 4.278 | 1,6% |
| Partes relacionadas | 1.671 | 0,6% |
| Despesas com vendas a apropriar | 1.923 | 0,7% |
| PERMANENTE | 3.881 | 1,4% |
| Investimentos | - | - |
| Imobilizado | 1.633 | 0,6% |
| Diferido | 2.248 | 0,85 |
| TOTAL DO ATIVO | 271.253 | 100,0% |
| PASSIVO CIRCULANTE | 96.257 | 35,5% |
| Fornecedores | 4.562 | 1,7% |
| Empréstimos e financiamentos | 17.711 | 6,5% |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 2.640 | 1,0% |
| Impostos e contribuições diferidos | 8.003 | 3,0% |
| Credores por imóveis compromissados | 41.646 | 15,4% |
| Adiantamento de clientes | 4.026 | 1,5% |
| Contas a pagar | 901 | 0,3% |
| Partes relacionadas | 1.107 | 0,4% |
| Dividendos a pagar | 15.661 | 5,8% |
| PASSIVO NÃO CIRCULANTE | 42.896 | 15,8% |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 42.896 | 15,8% |
| Empréstimos e financiamentos | 19.766 | 7,3% |
| Partes relacionadas | 2.501 | 0,9% |
| Credores por imóveis compromissados | 7.767 | 2,9% |
| Provisão para contingências | 3.714 | 1,4% |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 2.430 | 0,9% |
| Impostos e contribuições diferidos | 6.496 | 2,4% |
| Outros débitos | 222 | 0,1% |
| Resultado de exercícios futuros | 7.950 | 2,9% |
| Participação de minoritários em controladas | 234 | 0,1% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO: | 123.916 | 45,7% |
| Capital social | 107.685 | 39,7% |
| Reservas de capital | 2.420 | 0,9% |
| Lucros acumulados | 13.811 | 5,1% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 271.253 | 100,0% |

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

A composição do nosso capital social atualmente e após a conclusão da Oferta é a seguinte:

| | Subscrito/Integralizado ⁽¹⁾ | | Subscrito/Integralizado | |
|------------------|--|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| | Composição Atual | | Composição após a Oferta | |
| Espécie de Ações | Quantidade | Valor (Reais) ⁽²⁾ | Quantidade ⁽³⁾ | Valor (Reais) ⁽⁴⁾ |
| Ordinárias | 50.007.500 | 107.685.000,00 | 78.992.500 | 426.520.000,00 |
| Total | 50.007.500 | 107.685.000,00 | 78.992.500 | 426.520.000,00 |

⁽¹⁾ Todas as ações emitidas foram integralizadas.

⁽²⁾ As ações não têm valor nominal e, portanto, o valor atribuído às nossas ações acima corresponde ao valor do nosso capital social.

⁽³⁾ Considerando a colocação total da quantidade de Ações objeto da Oferta.

⁽⁴⁾ Calculado com base no Preço por Ação de R\$11,00.

Nosso capital social é composto por 50.007.500 Ações Ordinárias. A tabela seguinte contém informações sobre a quantidade de Ações de nossa emissão, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta.

| Acionistas | Antes da Oferta | | Após a Oferta ⁽¹⁾ | | Após a Oferta ⁽²⁾ | |
|--|-------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | Ações | % | Ações | % | Ações | % |
| Trisul Participações S.A. ⁽³⁾ | 44.006.600 | 88,0 | 44.006.600 | 55,7 | 44.006.600 | 55,7 |
| Michel Esper Saad Junior | 1.855.778 | 3,7 | 1.855.778 | 2,3 | 511.237 | 0,6 |
| Marco Antonio Cattini Mattar | 525.979 | 1,1 | 525.979 | 0,7 | 144.899 | 0,2 |
| Ronaldo José Sayeg | 618.692 | 1,2 | 618.692 | 0,8 | 170.439 | 0,2 |
| Jorge Cury Neto | 1.500.225 | 3,0 | 1.500.225 | 1,9 | 413.287 | 0,5 |
| José Roberto Cury | 1.500.225 | 3,0 | 1.500.225 | 1,9 | 413.287 | 0,5 |
| Raul Carlos Pereira Barreto | 1 | 0,0 | 1 | 0,0 | 1 | 0,0 |
| Outros ⁽⁴⁾ | 0 | 0,0 | 28.985.000 | 36,7 | 33.332.750 | 42,2 |
| Ações em Tesouraria | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Total | 50.007.500 | 100,0 | 78.992.500 | 100,0 | 78.992.500 | 100,0 |

⁽¹⁾ Sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

⁽²⁾ Considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares.

⁽³⁾ A Trisul Participações S.A. é uma sociedade holding cuja totalidade das ações pertence exclusivamente aos Acionistas Vendedores na seguinte proporção: Michel Esper Saad Junior - 30,9%; José Roberto Cury - 25,0%; Jorge Cury Neto - 25,0%; Ronaldo José Sayeg - 10,3%; e Marco Antonio Cattini Mattar - 8,8%.

⁽⁴⁾ Ações em circulação no mercado (*free float*).

Descrição da Oferta

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição pública de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio dos Coordenadores da Oferta, com a participação de Banco ABN Amro Real S.A. e Banco ABC Brasil S.A., na qualidade de coordenadores contratados ("Coordenadores Contratados") e determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Corretoras Consorciadas" e, conjuntamente com os Coordenadores Contratados, "Instituições Participantes da Oferta") e, simultaneamente (ii) esforços de colocação de Ações a serem realizados pelo Morgan Stanley & Co. Incorporated e pelo J.P. Morgan Securities Inc. ("Agentes de Colocação Internacional") e determinadas instituições por eles contratadas, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América (a "Regra 144A" e a "SEC", respectivamente) ao amparo do *Securities Act* de 1933 ("Securities Act"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act*, e investidores nos demais países, exceto os Estados Unidos da América e o Brasil, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S editado pela *SEC* ao amparo do *Securities Act* ("Investidores Estrangeiros"), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento previstos na Resolução CMN 2.689 e na Instrução CVM 325.

A quantidade total de Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida de até 4.347.750 Ações, equivalentes a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, da Instrução CVM, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o J.P. Morgan, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, no prazo de até 30 dias a contar da data de início de negociação das Ações na BVSP,

inclusive. Sem prejuízo da Opção de Ações Suplementares, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada não foi acrescida de até 5.797.000 Ações, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais"), a critério da Companhia, com a concordância dos Coordenadores da Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Ações Adicionais").

Não foi, nem será, realizado nenhum registro da Oferta na SEC, nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

As Ações objeto da Oferta que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas e/ou adquiridas e integralizadas e/ou pagas no Brasil, em moeda corrente nacional, junto aos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.

A realização da Oferta Primária foi aprovada e o aumento do capital social foi autorizado em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 25 de setembro de 2007. O aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, e a fixação do Preço por Ação, conforme definido abaixo, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada antes da concessão dos registros da Oferta pela CVM. Não é necessária nenhuma aprovação societária para a realização da Oferta Secundária, haja vista que todos os Acionistas Vendedores são pessoas físicas.

Alocação dos Recursos

A totalidade dos recursos da Oferta Primária será destinada à conta de capital social.

Quantidade e Valor das Ações objeto da Oferta

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

| Ofertante | Quantidade de Ações | Preço por Ação (R\$) (1) | Montante (R\$) | Recursos líquidos de Comissões (R\$) (2) |
|------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|--|
| Companhia | 28.985.000 | 11,00 | 318.835.000,00 | 309.269.950,00 |
| Acionistas Vendedores | - | 11,00 | - | - |
| Michel Esper Saad Junior | - | 11,00 | - | - |
| Marco Antônio Cattini Mattar | - | 11,00 | - | - |
| Ronaldo José Sayeg | - | 11,00 | - | - |
| Jorge Cury Neto | - | 11,00 | - | - |
| José Roberto Cury | - | 11,00 | - | - |
| Total | 28.985.000 | 11,00 | 318.835.000,00 | 309.269.950,00 |

(1) Preço por Ação indicado na capa deste Prospecto.

(2) Sem dedução das despesas incorridas na Oferta.

Na hipótese de exercício integral da Opção de Ações Suplementares:

| Ofertante | Quantidade de Ações | Preço por Ação (R\$) (1) | Montante (R\$) | Recursos líquidos de Comissões (R\$) (2) |
|------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|--|
| Companhia | 28.985.000 | 11,00 | 318.835.000,00 | 309.269.950,00 |
| Acionistas Vendedores | 4.347.750 | 11,00 | 47.825.250,00 | 46.390.492,50 |
| Michel Esper Saad Junior | 1.344.541 | 11,00 | 14.789.951,00 | 14.346.252,47 |
| Marco Antônio Cattini Mattar | 381.080 | 11,00 | 4.191.880,00 | 4.066.123,60 |
| Ronaldo José Sayeg | 448.253 | 11,00 | 4.930.783,00 | 4.782.859,51 |
| Jorge Cury Neto | 1.086.938 | 11,00 | 11.956.318,00 | 11.597.628,46 |
| José Roberto Cury | 1.086.938 | 11,00 | 11.956.318,00 | 11.597.628,46 |
| Total | 33.332.750 | 11,00 | 366.660.250,00 | 355.660.442,50 |

(1) Preço por Ação indicado na capa deste Prospecto.

(2) Sem dedução das despesas incorridas na Oferta.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações objeto da Oferta

As Ações conferirão aos seus titulares os direitos e vantagens inerentes às nossas ações ordinárias nos termos de nosso Estatuto Social, legislação aplicável e Regulamento do Novo Mercado, incluindo, mas não se limitando ao direito de participar das nossas assembleias gerais e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às Ações, e ao recebimento integral de dividendos e demais proventos que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da sua subscrição/aquisição. Adicionalmente, os titulares das Ações objeto da Oferta farão jus a todos os benefícios assegurados às nossas ações ordinárias. Dentre referidos direitos e benefícios assegurados aos titulares das Ações, destacamos os seguintes:

- a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que a cada Ação corresponderá o direito a um voto;
- b) direito ao dividendo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- c) direito de alienar as Ações, nas mesmas condições asseguradas aos acionistas controladores, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along*);
- d) direito de alienar as Ações em oferta pública a ser realizada pelos acionistas controladores, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das Ações no Novo Mercado da BVSP, pelo seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores; e
- e) direito ao recebimento integral de dividendos e demais distribuições pertinentes às Ações que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação e todos os demais benefícios conferidos aos titulares das Ações.

Cotação e Admissão à Negociação das Ações na BVSP

Após a efetivação da presente Oferta, o mercado de negociação de nossas Ações será a BVSP. Em 25 de setembro de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BVSP, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início, quando passaremos a estar registrados no segmento Novo Mercado. Na data da publicação do Anúncio de Início, nossas Ações passarão a ser negociadas sob o código "TRIS3". Para mais informações sobre a negociação das Ações na BVSP, consulte uma das Instituições Participantes da Oferta.

Público Alvo da Oferta

Após a concessão do competente registro pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

A Oferta de Varejo será realizada junto a investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BVSP, residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, conforme definido ("Investidores Não-Institucionais"), que tenham realizado solicitação de reserva para aquisição e/ou subscrição de Ações no âmbito da Oferta, mediante o preenchimento de formulário específico ("Pedido de Reserva"), observados o limite mínimo de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o limite máximo de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não-Institucional.

A Oferta Institucional será realizada junto a investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BVSP, cujas ordens específicas de investimento excederem o limite de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco

Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BVSP, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e Investidores Estrangeiros (“Investidores Institucionais”).

Preço de Distribuição por Ação

O Preço por Ação foi fixado após a efetivação dos Pedidos de Reserva e a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado junto a Investidores Institucionais, no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, e, no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional (“Procedimento de Bookbuilding”), em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, III, da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400, tendo como parâmetro o preço de mercado verificado para as Ações, considerando as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto a Investidores Institucionais. A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação é devidamente justificada, tendo em vista que tal preço não promoverá a diluição injustificada dos nossos atuais acionistas e que o valor de mercado das Ações a serem subscritas e/ou adquiridas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de subscrição e/ou aquisição de Ações no contexto da Oferta. Os investidores da Oferta do Varejo não participaram da fixação do Preço por Ação.

Montante da Oferta

O montante da Oferta é de R\$318.835.000,00, sem considerar as Ações Suplementares com base no valor de R\$11,00 por Ação.

Procedimento da Distribuição na Oferta

Oferta de Varejo

Foi concedido aos Investidores Não-Institucionais, um prazo de 7 dias, iniciado em 03 de outubro de 2007, inclusive, e encerrado em 10 de outubro de 2007, inclusive (“Período de Reserva”), para que os Investidores Não-Institucionais realizassem Pedido de Reserva.

Os Investidores Não-Institucionais realizaram os seus Pedidos de Reserva junto às dependências das Instituições Participantes da Oferta, nas condições descritas a seguir. O montante de, no mínimo, 10% (dez por cento) e, no máximo 20% (vinte por cento) da totalidade das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares, será destinado prioritariamente à colocação junto a Investidores Não-Institucionais, nas condições a seguir:

- a) ressalvado o disposto no item (b) os Investidores Não-Institucionais interessados puderam realizar Pedidos de Reserva, celebrados em caráter irrevogável e irreatável, exceto pelo disposto nos itens (h), (i) e (j) abaixo, dentro do Período de Reserva. Cada Investidor Não-Institucional pôde efetuar um único Pedido de Reserva junto a apenas uma Instituição Participante da Oferta, observados o limite mínimo de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o limite máximo de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não-Institucional. Recomendou-se aos Investidores Não-Institucionais verificar com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizado seu Pedido de Reserva, se esta, a seu exclusivo critério, exigiria manutenção dos recursos em conta de investimento aberta ou mantida perante a mesma, para fins de garantia do Pedido de Reserva solicitado. Os Investidores Não-Institucionais puderam estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400 e, nesse caso, os Pedidos de Reserva cujo preço máximo estipulado pelo Investidor Não-Institucional foi inferior ao Preço por Ação foram automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta;
- b) qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que seja Pessoa Vinculada foi cancelado pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, na eventualidade de ter havido excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, os Investidores Não-Institucionais, observados os valores mínimo e máximo do Pedido de Reserva indicaram, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva terem sido cancelados;

- c) após a concessão do registro da Oferta, cada Instituição Participante da Oferta deverá informar a quantidade de Ações objeto da Oferta a ser subscrita e/ou adquirida, conforme o caso, e o correspondente valor do investimento ao Investidor Não-Institucional que com ela tenha realizado Pedido de Reserva, até às 16:00 horas do dia de publicação do Anúncio de Início, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio, conforme previsto no item (g) abaixo;
- d) cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (c) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- e) após às 16:00 horas da Data de Liquidação, a CBLIC, em nome de cada uma das Instituições Participantes da Oferta, entregará a cada Investidor Não-Institucional o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (h), (i) e (j) abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações;
- f) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais tenha sido igual ou inferior ao montante de 10% (dez por cento) do total das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares, não houve rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais integralmente atendidos em suas reservas, e as eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não-Institucionais destinadas a Investidores Institucionais;
- g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva de Ações realizados por Investidores Não-Institucionais tenha sido superior ao montante de 10% (dez por cento) do total das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares, foi realizado o rateio de tais Ações entre todos os Investidores Não-Institucionais. O critério de rateio para os Investidores Não-Institucionais foi o seguinte: (i) até o limite de R\$3.000,00 (três mil reais), inclusive, o critério de rateio foi a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas aos Investidores Não-Institucionais, entre todos os Investidores Não-Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e ao valor total das Ações destinadas aos Investidores Não-Institucionais; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem (i), as Ações destinadas aos Investidores Não-Institucionais remanescentes foram rateadas proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, entre todos os Investidores Não-Institucionais, desconsiderando-se, entretanto, em ambos os casos, as frações de Ações. Opcionalmente, os Coordenadores da Oferta, de comum acordo com a Companhia e com os Acionistas Vendedores, puderam aumentar, até o limite de 20% (vinte por cento) do total das Ações objeto da Oferta, a quantidade de Ações ofertadas aos Investidores Não-Institucionais para que os Pedidos de Reserva excedentes dos Investidores Não-Institucionais pudessem ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, foi observado o critério de rateio indicado nos subitens (i) e (ii) acima;
- h) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, respectivamente, nos termos do artigo 20 e do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor Não-Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva até às 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou a modificação da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Não-Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o seu Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo estipulado no respectivo Pedido de Reserva, o qual será automaticamente cancelado pela referida Instituição Participante da Oferta. Caso o Investidor Não-Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva no prazo mencionado acima, deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;
- i) na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes deste Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais, ou a sua decisão de investimento, nos termos do

parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, o Investidor Não-Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva, sem qualquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva;

- j) na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, ou na hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de devolução de Pedido de Reserva em função de expressa disposição legal, os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada Instituição Participante da Oferta comunicará aos Investidores Não-Institucionais que com ela tenham realizado Pedido de Reserva o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de aviso ao mercado; e
- k) caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento e ocorram as hipóteses previstas no item (j) acima, ou caso o Investidor venha a desistir do Pedido de Reserva, nos termos dos itens (h) e (i) acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, dos valores relativos à incidência da Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de CPMF, no prazo de três dias úteis, contados do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais, nos termos acima, as Ações remanescentes serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para estes investidores reservas antecipadas e inexistindo valores mínimos ou máximos de investimento.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, na eventualidade de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares serão canceladas, pelos Coordenadores da Oferta, quaisquer ordens recebidas de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

Prazo de Colocação e Aquisição

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso não haja excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações objeto da Oferta, serão aceitas ordens de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas durante o Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 20% do total de Ações objeto da Oferta. Nesta hipótese, os potenciais investidores nas ações devem estar cientes de que, em função da aceitação das ordens de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas durante o Procedimento de *Bookbuilding*, existe o risco de má formação do Preço por Ação e/ou liquidez das Ações no mercado secundário.

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

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

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

Aprovações Societárias

A realização da Oferta Primária foi aprovada e o aumento do capital social foi autorizado em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 25 de setembro de 2007. O aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, e a fixação do Preço por Ação, conforme definido abaixo, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada antes da concessão dos registros da Oferta pela CVM. Não é necessária nenhuma aprovação societária para a realização da Oferta Secundária, haja vista que todos os Acionistas Vendedores são pessoas físicas.

Cronograma da Oferta

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

| Ordem dos ventos | Eventos | Data prevista ⁽¹⁾ |
|------------------|--|------------------------------|
| 1. | Publicação do Aviso ao Mercado (sem o logotipo das Corretoras Consorciadas) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações de <i>Roadshow</i> Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> | 26 de setembro de 2007 |
| 2. | Publicação do Aviso ao Mercado (com o logotipo das Corretoras Consorciadas) Início do Período de Reserva | 03 de outubro de 2007 |
| 3. | Encerramento do Período de Reserva | 10 de outubro de 2007 |
| 4. | Encerramento das apresentações de <i>Roadshow</i> Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Fixação do Preço por Ação Assinatura do Contrato de Distribuição e demais contratos relacionados à Oferta | 11 de outubro de 2007 |
| 5. | Registro da Oferta Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início da negociação das Ações no Novo Mercado da BVSP. Início do prazo para exercício da Opção de Ações Suplementares | 15 de outubro de 2007 |
| 6. | Data de Liquidação | 17 de outubro de 2007 |
| 7. | Fim do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares | 14 de novembro de 2007 |
| 8. | Data máxima para liquidação das Ações Suplementares | 21 de novembro de 2007 |
| 9. | Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta | 22 de novembro de 2007 |

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões ou prorrogações a critério nosso, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder.

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Companhia, os Coordenadores da Oferta, os Acionistas Vendedores e a CBLC. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta concordam em distribuir em regime de garantia firme de subscrição e/ou aquisição a totalidade das Ações da Oferta. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta seção.

Também foi celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional, o *Placement Facilitation Agreement*, segundo o qual os Agentes de Colocação Internacional (i) realizarão esforços de colocação de Ações, no exterior, junto a Investidores Institucionais, a serem adquiridas por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, em operações isentas de registro conforme o *Securities Act*.

De acordo com o *Placement Facilitation Agreement*, estamos obrigados a indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. As Ações serão ofertadas pelas Instituições Participantes da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional pelo Preço por Ação definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. O *Placement Facilitation Agreement* possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, caso descumpridas, poderão dar ensejo a potenciais procedimentos judiciais. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nesse país para cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes

envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique provado que nenhuma improbidade foi cometida. A eventual condenação da Companhia em um processo no exterior em relação a incorreções ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* ou no *Final Offering Memorandum*, se envolver valores elevados, poderá ter um impacto significativo e adverso para a nossa Companhia. Para mais informações vide seção "Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Oferta e às nossas Ações", na página 74 deste Prospecto.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados nas seções "Informações Adicionais", na página 38 deste Prospecto, e "Identificação de Administradores, Consultores e Auditores Independentes", na página 60 deste Prospecto.

Regime de Distribuição

De acordo com o Contrato de Distribuição, celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a CBLC, as Ações objeto da Oferta serão distribuídas em regime de garantia firme de liquidação não solidária, prestada pelos Coordenadores da Oferta, em mercado de balcão não-organizado.

| Coordenador | Quantidade | Percentual |
|-------------------|------------|------------|
| Coordenador Líder | 17.391.000 | 60,0% |
| J.P. Morgan | 11.594.000 | 40,0% |

Custos de Distribuição

Os custos de distribuição da Oferta serão divididos entre a Companhia e os Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um.

Abaixo segue descrição dos custos estimados da:

| Comissões e Despesas | Valor (R\$) | Valor por Ação (R\$) | % em Relação ao Valor Total da Oferta ⁽¹⁾ |
|---|----------------------|----------------------|--|
| Comissão de Coordenação | 1.913.010,00 | 0,07 | 0,60% |
| Comissão de Garantia Firme | 1.913.010,00 | 0,07 | 0,60% |
| Comissão de Colocação | 5.739.030,00 | 0,20 | 1,80% |
| Total de Comissões | 9.565.050,00 | 0,33 | 3,00% |
| Taxas de Registro na CVM ⁽²⁾ | 165.740,00 | 0,01 | 0,05% |
| Despesas com Advogados ⁽²⁾ | 2.000.000,00 | 0,07 | 0,63% |
| Despesas com Consultores ⁽²⁾ | 1.200.000,00 | 0,04 | 0,38% |
| Despesas com auditoria externa ⁽²⁾ | 1.400.000,00 | 0,05 | 0,44% |
| Outras Despesas ⁽²⁾⁽³⁾ | 500.000,00 | 0,02 | 0,16% |
| Total | 14.830.790,00 | 0,51 | 4,65% |

⁽¹⁾ Calculado com base no Preço por Ação de R\$11,00, indicado na capa deste Prospecto, e sem considerar as Ações Suplementares.

⁽²⁾ Despesas estimadas.

⁽³⁾ Custos estimados com *Roadshow* e emolumentos da CBLC.

Restrições à Negociação

Nós, os Acionistas Vendedores, nossos administradores e nossos acionistas controladores celebramos um acordo de não disposição das Ações, pelo qual não podemos, sem a expressa anuência dos Coordenadores da Oferta, direta ou indiretamente, vender, alienar, onerar, emprestar ou de qualquer outra forma dispor das Ações de nossa titularidade, bem como negociar Ações, ações de emissão da Companhia e derivativos lastreados em ações de emissão da Companhia ("Derivativos"), por um período de 180 dias após a publicação do Anúncio de Início, sujeitos tão somente às exceções previstas em referidos acordos.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, nos seis meses subseqüentes à consumação da Oferta, os acionistas controladores e os administradores da Companhia não poderão vender e/ou ofertar à venda ações de emissão da Companhia ou Derivativos, de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta e, após esse período inicial de seis meses, os acionistas controladores e os administradores da Companhia não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações de emissão da Companhia, e Derivativos de que eram titulares imediatamente após a efetivação da oferta.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

Caso as Ações objeto da Oferta tenham sido alocadas, mas não totalmente liquidadas até a Data de Liquidação, os Coordenadores da Oferta realizarão a subscrição e/ou aquisição, de maneira individual e não solidária, ao final de tal prazo, do eventual saldo resultante da diferença entre o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação por eles prestada, nos termos do Contrato de Distribuição, e o número de Ações efetivamente liquidadas no mercado pelo Preço por Ação.

Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores da Oferta durante o Prazo de Distribuição, ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, se esta ocorrer primeiro, o preço de revenda das Ações será o preço de mercado das Ações, até o limite máximo do Preço por Ação, ressalvadas as atividades de estabilização, descritas abaixo.

Estabilização do Preço das Ações

O Coordenador Líder, por intermédio da Morgan Stanley Dean Witter Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Corretora"), poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização do preço das Ações no prazo de até 30 dias a contar do início das negociações das Ações na BVSP, inclusive. As atividades de estabilização consistirão em operações de compra e venda em bolsa de Ações e serão regidas pelas disposições legais aplicáveis e pelo Contrato de Estabilização, o qual foi submetido à análise e aprovação da BVSP e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados nas seções "Informações Adicionais" e "Identificação de Administradores, Consultores e Auditores Independentes" (páginas 38 e 60 deste Prospecto).

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

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

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico, veículos também usados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Revogação" e "Anúncio de Retificação").

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

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

Suspensão e Cancelamento da Oferta Pública

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

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

Inadequação da Oferta

Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em renda variável. Como todo e qualquer investimento em renda variável, a aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", na página 66 deste Prospecto, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição e/ou aquisição das Ações.

Relacionamento entre nós, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e os Coordenadores Contratados

Relacionamento entre nós e o Coordenador Líder

Além do relacionamento referente à Oferta, a Companhia não mantém relacionamento comercial com o Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. e/ou suas afiliadas, mas poderá, no futuro, contratar o Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. e/ou suas afiliadas para assessorá-la, inclusive, na realização de investimentos ou quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Empresas do conglomerado do qual faz parte o Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. podem celebrar, no exterior, operações com derivativos de Ações/Ações, agindo por conta e ordem de seus clientes. Essas empresas e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações/Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Essas operações poderão afetar a demanda, preço ou outros termos da Oferta.

Relacionamento entre nós e o Banco J. P. Morgan S.A.

Além do relacionamento referente à Oferta, a Companhia não mantém relacionamento comercial com o Banco J. P. Morgan S.A. e/ou suas afiliadas de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, mas poderá, no futuro, contratar o Banco J.P. Morgan S.A. e/ou suas afiliadas para assessorá-la, inclusive, na realização de investimentos ou quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Empresas do conglomerado do qual faz parte o Banco J.P. Morgan S.A. podem celebrar, no exterior, operações com derivativos de Ações/Ações, agindo por conta e ordem de seus clientes. Essas empresas e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações/Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Essas operações poderão afetar a demanda, preço ou outros termos da Oferta.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder

Além da presente Oferta, o Coordenador Líder e outras sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico não mantêm relações comerciais com os Acionistas Vendedores, mas, no futuro, poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços para os Acionistas Vendedores, pelos quais pretendem ser remunerados.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Banco J. P. Morgan S.A.

Além da presente Oferta, o Banco J.P. Morgan S.A. e outras sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico não mantêm quaisquer relações comerciais com os Acionistas Vendedores, mas, no futuro, poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços para os Acionistas Vendedores, pelos quais pretendem ser remunerados.

Relacionamento entre nós e o Banco ABN Amro Real S.A.

Além do relacionamento referente à Oferta, mantivemos e mantemos relacionamento comercial com o Banco ABN Amro Real S.A. ("ABN"), de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro. Neste contexto, possuímos com o ABN e/ou demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro: (i) linhas de crédito para capital de giro, plano empresário e conta garantida que totalizam R\$10,5 milhões; e (ii) serviços de cash management, efetuando a cobrança e pagamento de fornecedores. Além disso, o ABN está finalizando o processo de aprovação de crédito de uma linha de financiamento de até R\$100 milhões.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e Banco ABN Amro Real S.A.

Além do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores mantivemos e mantemos relacionamento comercial com o ABN, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro. Os Acionistas Vendedores atuam como avalistas em operações de conta garantida no financiamento imobiliário.

Relacionamento entre nós e o Banco ABC Brasil S.A.

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Banco ABC Brasil S.A. mantém relacionamento comercial com a Trisul S.A. através de operações de crédito, no valor total de R\$33,26 milhões com vencimentos até agosto de 2010, mediante concessões de financiamentos para aquisição de imóveis voltados à formação do patrimônio imobiliário da Companhia, podendo ainda prestar serviços de banco de investimento, de consultoria financeira e outras atividades financeiras a serem utilizadas pelos Acionistas Vendedores na condução de suas atividades.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Banco ABC Brasil S.A.

Além do relacionamento entre o Banco ABC Brasil S.A e Trisul, mantemos também relacionamento comercial com os Acionistas Vendedores, os quais atuam como avalistas em operações de crédito celebradas com a Trisul.

Informações Adicionais

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

Nos termos da Instrução CVM 400, a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder apresentaram o pedido de registro da Oferta na CVM, em 23 de agosto de 2007, estando a presente Oferta sujeita à prévia aprovação da CVM.

Este Prospecto está disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ, e na Rua Cincinato Braga, no 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP (www.cvm.gov.br); (ii) Companhia, com sede na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Jardim Paulistano, São Paulo – SP (www.trisul-sa.com.br); (iii) Coordenadores da Oferta (www.morganstanley.com.br/prospectos e www.jpmorgan.com/pages/jpmorgan/investbk/brasil/prospecto/trisul), nos locais mencionados na seção “Identificação de Administradores, Consultores e Auditores”, na página 60 deste Prospecto; e (iv) Corretoras Consorciadas, na página da rede mundial de computadores da CBLC (www.cblc.com.br).

DISPENSA DE APRESENTAÇÃO DE ESTUDO DE VIABILIDADE

Introdução

Em 23 de agosto de 2007, apresentamos à CVM pedido de dispensa de elaboração e apresentação de estudo de viabilidade econômico-financeira, tendo em vista o disposto no inciso II do artigo 32 da Instrução CVM 400, o qual requer tal estudo quando a emissora exercer a sua atividade há menos de dois anos e esteja realizando a primeira distribuição pública de valores mobiliários.

Em 21 de setembro de 2007, por meio do Ofício CVM nº 2007/10693, recebemos a comunicação do deferimento do pedido de dispensa. Nada obstante, determinou aquela D. Comissão a inclusão, neste Prospecto, de seção específica, detalhando as informações que serviram de fundamento para o nosso pedido de dispensa.

Nesse sentido, esclarecemos que consideramos que, pela interpretação do artigo 32 da Instrução CVM 400, a elaboração do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira é dispensável, pois a Companhia é fruto de uma simples conferência de quotas de participação das empresas Tricury Construções e Participações Ltda. e da Incosul Incorporação e Construção Ltda. à Trisul S.A, objeto de uma reorganização societária em preparação para a Oferta.

Herdamos e exercemos por meio de nossas controladas uma atividade desenvolvida pela Tricury e pela Incosul há mais de 21 anos, sendo que hoje somos controlados pela Trisul Participações S.A, a qual pertence e é administrada pelos antigos acionistas da Tricury e da Incosul, cuja experiência e renome no mercado são indiscutíveis.

Acreditamos que a união das atividades da Tricury e da Incosul nos posiciona de maneira ainda mais competitiva frente aos nossos concorrentes, devido à: (i) criação de uma das maiores incorporadoras do Brasil em um mercado fragmentado e em processo de consolidação; (ii) união de duas empresas com forte experiência em empreendimentos de Padrão Econômico, segmento de maior crescimento esperado dentro do setor imobiliário brasileiro, sendo que nos últimos 21 anos, a Tricury entregou 4.000 Unidades de Padrão Econômico e a Incosul entregou 3.000 Unidades; (iii) complementaridade das atividades de incorporação e construção por meio da união de expertise da Tricury, com forte atuação na atividade de incorporação e, da Incosul, com forte atuação na atividade de construção; (iv) racionalização das nossas despesas gerais e administrativas; (v) diluição ainda maior dos riscos de nossa carteira de projetos; (vi) maior poder de barganha com fornecedores; e (vii) adoção das melhores práticas de gestão de cada empresa. Acreditamos que tal posicionamento permitirá a expansão dos nossos negócios de maneira acelerada, diversificada e sustentável.

Companhias novatas são, geralmente, sujeitas a riscos inerentes ao início de uma nova atividade. Dentre os principais obstáculos que atingem companhias novatas destacam-se a ausência de economia de escala, a inexistência de uma marca reconhecida pelos clientes e a ausência de eficiências operacionais conquistadas ao longo da experiência no desempenho da atividade.

Não apresentamos nenhuma característica de companhia novata, tendo apenas quanto à nossa existência formal, menos de dois anos. Assim, não há que se falar em aumento de riscos para o potencial investidor em virtude da nossa constituição recente. A aliança estratégico-operacional apenas consolidou os negócios de duas renomadas empresas em uma que as sucede em todos os direitos e obrigações.

Por estas razões, requeremos à CVM, em 23 de agosto de 2007, a dispensa de realização de Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, o qual foi deferido em 19 de setembro de 2007. Nesta seção, apresentaremos os principais elementos que fundamentaram nosso pedido.

Nossa Viabilidade Econômico-Financeira

Em nosso pedido de dispensa de elaboração e apresentação de estudo de viabilidade econômico-financeira, demonstramos ter sólidos fundamentos operacionais e econômico-financeiros e esclarecemos que constam deste Prospecto todas as informações que o investidor precisa para tomar uma decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme determina a regulamentação aplicável, sem a necessidade da inclusão de referido estudo. Dentre os elementos que auxiliarão o investidor na sua análise de nossa viabilidade econômico-financeira, destacamos:

- as informações operacionais a respeito dos diversos empreendimentos lançados pela nossa Companhia, desde o início de nossas atividades, conforme pode-se verificar nas seções "Informações Financeiras Seleccionadas" (página 39 deste Prospecto) e "Nossas Atividades" (página 162 deste Prospecto);
- as informações operacionais a respeito do estoque de terrenos da nossa Companhia, constantes da seção "Nossas Atividades" (página 162 deste Prospecto);
- as informações financeiras consolidadas demonstram os fundamentos da viabilidade econômico-financeira e rentabilidade das atividades desenvolvidas pela nossa Companhia, as quais encontram-se analisadas nas seções "Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas" (página 86 deste Prospecto), "Informações Financeiras *Pro Forma* não auditadas" (página 145 deste Prospecto), "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" (página 97 deste Prospecto), bem como nas demonstrações financeiras consolidadas anexas a este Prospecto; e
- a estrutura de custos adicionais em virtude dos processos de abertura de capital e de reestruturação societária e aumento da estrutura para suportar o crescimento planejado pela Administração da Companhia, abaixo detalhada.

Despesas Adicionais a Serem Incorridas pela Companhia

Em virtude, exclusivamente, do processo de abertura de capital, estimamos incorrer em despesas adicionais totais no valor de até R\$2,5 milhões ao ano, decorrentes principalmente das despesas com departamento de relações com investidores (incluindo Diretor de Relações com Investidores), da publicação de atos societários e outras informações e da contratação de prestadores de serviço, incluindo auditores independentes para auditoria das nossas demonstrações financeiras. Os custos adicionais anuais que estimamos incorrer, são, em média, R\$0,615 milhão por trimestre, aproximadamente. Considerando nossas demonstrações financeiras *Pro Forma* de 30 de junho de 2007, esses custos adicionais representariam 1,3% da nossa receita operacional bruta, 1,45% da nossa receita operacional líquida e 4,5% do nosso lucro líquido do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Desse modo, as receitas e resultados atualmente gerados são suficientes para arcar com os custos adicionais decorrentes da manutenção do nosso registro de companhia aberta.

GASTOS ANUAIS

| Custos de Companhia Aberta | Pré IPO | Pós IPO | Acréscimo |
|--|----------------|------------------|------------------|
| Auditoria (incluindo US GAAP) | 240.000 | 1.000.000 | 760.000 |
| Departamento de Relação com Investidores | - | 400.000 | 400.000 |
| Publicações e taxas | - | 500.000 | 500.000 |
| Diretoria de Relações com Investidores | - | 700.000 | 700.000 |
| Outros Gastos | - | 100.000 | 100.000 |
| Sub Total (1) | 240.000 | 2.700.000 | 2.460.000 |

Além disso, em razão do processo de reestruturação societária e do aumento da estrutura para suportar o crescimento planejado pela administração da Companhia, estimamos incorrer em despesas adicionais totais no valor de até R\$9,8 milhões ao ano, conforme demonstrado na tabela abaixo:

GASTOS ANUAIS

| Custos Adicionais Decorrentes do Crescimento da Companhia | Pré IPO | Pós IPO | Acréscimo |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Ocupação (Aluguel, Condomínio e IPTU) | 180.000 | 1.891.200 | 1.711.200 |
| Folha de Pagamento | 7.440.000 | 12.480.000 | 5.040.000 |
| Outros Gastos | - | 250.000 | 250.000 |
| Remuneração dos Administradores (excluindo Diretora de Relações com Investidores) | | 2.800.000 | 2.800.000 |
| Sub Total (2) | 7.620.000 | 17.421.200 | 9.801.200 |
| TOTAL GLOBAL ANUAL (1) + (2) | 7.860.000 | 20.121.200 | 12.261.200 |

Dessa forma, estimamos incorrer em um total de custos adicionais de R\$12,3 milhões em base anual (R\$3,1 milhões por trimestre). Considerando nossas demonstrações financeiras *Pro Forma* de 30 de junho de 2007, esses custos adicionais representariam 6,1% da nossa receita operacional bruta, 7,3% da nossa receita operacional líquida e a 38,0% do nosso lucro líquido do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Desse modo, as receitas e resultados atualmente gerados são suficientes para arcar com os custos adicionais decorrentes do crescimento esperado pela Companhia, os quais esperamos que sofram diluição decorrente do crescimento de nossas receitas. Embora as receitas e resultados atualmente gerados sejam suficientes para arcar com os custos adicionais decorrentes da manutenção do nosso registro de companhia aberta, bem como para arcar com as despesas decorrentes do aumento de nossa estrutura, sem impactar nossa viabilidade, é importante seu conhecimento pelo investidor para que possa proceder a uma melhor avaliação acerca dos valores mobiliários ofertados.

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

Para os fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Companhia

Trisul S.A

Diretora de Relações com Investidores

At. Sra. Rebeca Ouro-Preto

Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Jardim Paulista

CEP: 01311-902 - São Paulo – SP

Tel.: +55 (11) 3147-0070

Fax: +55 (11) 3147-0104

e-mail: ri@trisul-sa.com.br

Internet: www.trisul-sa.com.br

Coordenadores

Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A.

Av. Pres. Juscelino Kubitschek nº 50, 8º andar
04543-000 - São Paulo, SP

Brasil

Tel.: +55 (11) 3048 6000

Fax.: +55 (11) 3048 6010

At.: Sra. Domenica Noronha

Internet: www.morganstanley.com.br/prospectos

Banco J.P. Morgan S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 3729, 13º andar
04538-905 - São Paulo, SP

Brasil

Tel.: +55 (11) 3048 3700

Fax.: +55 (11) 3048-3760

At.: Sr. Marcelo Vainstein

Internet:

www.jpmorgan.com/pages/jpmorgan/investbk/brasil/prospecto/trisul

Consultores Legais da Companhia e do Acionista Vendedor

Em Direito Brasileiro

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga
Advogados

Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 447

01403-001 - São Paulo, SP

Brasil

Tel: +55 (11) 3147-7600

Fax: +55 (11) 3147-7770

At.: Sr. Luiz Octavio Duarte Lopes

Em Direito Norte-Americano

White & Case LLP

Al. Santos, nº 1940, 3º andar

01418-200 – São Paulo, SP

Brasil

Tel: +55 (11) 3147-5600

Fax: +55 (11) 3147-5611

At.: Sr. Donald E. Baker

Consultores Legais dos Coordenadores

Em Direito Brasileiro

Souza, Cescon Avedissian, Barrieu e Flesch – Advogados
Rua Funchal, nº 418, 11º andar
04551-060 - São Paulo, SP
Brasil
Tel: +55 (11) 3089-6500
Fax: +55 (11) 3089-6565
At.: Sr. Alexandre Barreto

Em Direito Norte-Americano

Davis Polk & Wardwell
450 Lexington Avenue
10017 New York - NY
USA
Tel: +1 (212) 450 6095
Fax: +1 (212) 450 3428
At.: Manuel Garciadiaz

Auditores Independentes Companhia e Tricury

Terco Grant Thornton Auditores Independentes
Av. das Nações Unidas, nº 12.995, 15º andar
04578-000 - São Paulo, SP
Brasil
Tel: +55 (11) 3054-0000
Fax: +55 (11) 3054-0296
At.: Sr. Nelson Varandas dos Santos

Incosul

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores
Independentes
Rua Alexandre Dumas, nº 1.981
04717-906 - São Paulo - SP
Brasil
Tel: +55 (11) 5186-1264
Fax: +55 (11) 5186-1049
At.: Sr. Walter Dalsasso

Para informações adicionais sobre nossos administradores, vide Seção "Administração" na página 193 deste Prospecto.

DECLARAÇÕES PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

Considerando que:

- (i) A Companhia constituiu assessores legais para auxiliá-la na Oferta;
- (ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada *due diligence* na Companhia, iniciada em janeiro de 2007 e que prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinária de Emissão da Trisul S.A.;
- (iii) a Companhia disponibilizou, para análise do Coordenador Líder e dos consultores legais, todos os documentos, bem como prestaram todas as informações que consideraram relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (iv) além dos documentos a que se refere o item "iii" acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos a Companhia; e
- (v) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais.

a Companhia e os Acionistas Vendedores Jorge Cury Neto, José Roberto Cury, Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg e Marco Antonio Cattini Mattar declaram:

- (i) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira e os riscos inerentes à sua atividade; e
- (iii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Adicionalmente, considerando que:

- I. o Coordenador Líder foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta;
- II. para realização da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica na Companhia e em suas controladas, iniciada em julho de 2007 ("*Due Diligence*"), sendo que a *Due Diligence* prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta;
- III. por solicitação do Coordenador Líder, os auditores independentes da Companhia estão participando da revisão do Prospecto Preliminar da Oferta e participarão da revisão do Prospecto Definitivo e emitirão para o Coordenador Líder uma carta de conforto substancialmente nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.º 12, de 3 de abril de 1997;
- IV. a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;
- V. além dos documentos a que se refere o item IV acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores;

- VI. conforme informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e dos consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta.

a Companhia e os Acionistas Vendedores, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus consultores legais. o Coordenador Líder declarou que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, na sua respectiva data de publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Ações, a Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; e
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA E DOS ACIONISTAS VENDEDORES

Identificação da Trisul

A Trisul é constituída sob a forma de sociedade anônima, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.811.643/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.341.627.

Sede

A nossa sede social está localizada na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Jardim Paulista, CEP 01311-902, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Diretoria de Relações com Investidores

Nossa Diretoria de Relações com Investidores localiza-se em nossa sede. A Sra. Rebeca Ouro-Preto é a responsável por esta Diretoria e pode ser contatada através do telefone (55 11) 3147-0070, fax (55 11) 3147-0104 e endereço de correio eletrônico ri@trisul-sa.com.br.

Audidores Independentes da Companhia e da Tricury

Terco Grant Thornton Auditores Independentes, localizada na Av. das Nações Unidas, nº 12.995, 15º andar, CEP 04578-000, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, telefone (55 11) 3054-0000 e fax (55 11) 3054-0296.

Audidores Independentes da Incosul

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, localizada na Rua Alexandre Dumas, nº 1.981, CEP 04717-906, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, telefone (55 11) 5186-1000 e fax (55 11) 5186-1333.

Títulos e Valores Mobiliários Emitidos

Até a data deste Prospecto, nós não emitimos nenhum título ou valor mobiliário.

Atendimento aos Acionistas

O atendimento aos nossos acionistas é feito pela Sra. Rebeca Ouro-Preto, Diretora de Relações com Investidores da Companhia, localizada na nossa sede social, telefone (11) 3147-0070, fax (11) 3147-0104 e endereço de correio eletrônico ri@trisul-sa.com.br, bem como através do Banco Itaú S.A.

Novo Mercado

Nossas ações serão listadas no segmento de Novo Mercado da BVSP, onde serão negociadas sob o código "TRIS3", a partir da data de publicação do Anúncio de Início e integrarão o Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada – IGC da BVSP.

Jornais Nos Quais Divulga Informações

As informações referentes à Trisul são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico.

Site na Internet

O nosso *site* na Internet está disponível sob o endereço www.trisul-sa.com.br.

Informações Adicionais

Quaisquer informações complementares sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidas junto: ⁽¹⁾ à Companhia, em sua sede e em seu site na Internet: www.trisul-sa.com.br; ⁽²⁾ ao Coordenador Líder, Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A., localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 50 – 8º andar, CEP: 04543-000, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo ⁽³⁾ ao Banco J.P. Morgan S.A., localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 13º andar, CEP 04538-905, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo. ⁽⁴⁾ à CBLC, localizada na Rua XV de Novembro, nº 275, CEP 01013-001, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo; e ⁽⁵⁾ à CVM, localizada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-006, na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo. As informações constantes no nosso *site* não são parte integrante deste Prospecto, nem se encontram incorporadas por referência a este.

Acionistas Vendedores

Jorge Cury Neto, José Roberto Cury, Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg e Marco Antonio C. Mattar, todos com endereço comercial á Avenida Paulista, nº 37 – 15º andar, Jardim Paulista – cep: 01311-902, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo.

FATORES DE RISCO

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

Para os fins da presente seção, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode ter ou terá um "efeito adverso para nós" significa que o risco pode ter ou terá um efeito adverso em nossos negócios, condições financeiras, liquidez, resultados de nossas operações e valor de mercado de nossas Ações.

Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário

Estamos expostos a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis.

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, existem riscos específicos que afetam as atividades de empresas do ramo imobiliário, incluindo a nossa Companhia, conforme segue:

- o declínio da atividade econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar nossos projetos inviáveis financeira ou economicamente;
- o grau de interesse de um comprador por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade necessário para vender todas as Unidades de um de nossos empreendimentos podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado quanto à sua reputabilidade, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras empresas que atuam no setor;
- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de empreendimentos em certa região ou em alguns segmentos do mercado, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos não alinhados com as condições de tais mercados;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de nossos empreendimentos e das áreas onde estes estão localizados;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas adversamente em decorrência de um aumento em nossos custos operacionais, incluindo aumentos de custo de capital, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;

- a falta de disponibilidade de terrenos para novas oportunidades de incorporação de nossos empreendimentos pode ter efeito adverso relevante sobre nossas estratégias de negócios;
- podemos ser incapazes de implementar, com sucesso, a estratégia de repasse de nossos recebíveis após a conclusão de nossos empreendimentos para instituições financeiras e companhias securitizadoras e, portanto, diminuir nosso capital de giro disponível para novos projetos;
- a construção e a venda das Unidades de nossos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, o que pode gerar um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda inicialmente planejados;
- mudanças nas políticas do CMN com relação à aplicação dos recursos do SFH podem reduzir a oferta de crédito para nossos clientes e ter um efeito adverso relevante sobre nossas operações;
- alterações na legislação dos municípios onde desenvolvemos nossos empreendimentos podem afetar adversamente a quantidade de Unidades originalmente planejada para lançamento; e
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes podem comprometer os resultados dos nossos empreendimentos.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante na nossa condição financeira e resultados operacionais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução da nossa participação no mercado.

Concentramos nossas atividades de incorporação na região metropolitana da cidade de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas e ao número elevado de competidores locais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, 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 potenciais compradores e locatários.

Adicionalmente, outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado face aos nossos concorrentes, nossa situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

Poderemos não ter sucesso em empreendimentos realizados fora da região metropolitana de São Paulo.

Poderemos realizar incorporações e loteamentos fora da região metropolitana de São Paulo. Todavia, não temos experiência relevante ou conhecimento específico para operar em tais regiões, o que nos leva a confiar na experiência e conhecimento de nossos parceiros para tais projetos. Caso não tenhamos sucesso na identificação de Parceiros adequados, ou tais novos mercados não tenham o resultado esperado, conforme as nossas projeções, nossos empreendimentos imobiliários poderão não ter o mesmo sucesso que aqueles lançados na região metropolitana da São Paulo e, conseqüentemente, esses novos empreendimentos poderão afetar negativamente os nossos resultados operacionais.

A escassez de recursos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros poderá ocasionar uma redução na demanda por imóveis e, conseqüentemente, poderá afetar negativamente o mercado imobiliário e, conseqüentemente, os nossos resultados.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros poderão prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial, para financiar suas aquisições. Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela lei brasileira. O CMN, com freqüência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, uma redução da demanda pelos nossos imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, poderá ocorrer, afetando adversamente nossa condição financeira e resultados operacionais.

As atividades das empresas do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode aumentar os nossos custos, causar dificuldades para o desenvolvimento de determinados empreendimentos ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades.

As atividades de empresas do setor imobiliário, como nossa Companhia, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. Somos obrigados a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver os empreendimentos imobiliários. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, poderemos sofrer sanções administrativas, tais como imposições de multas, embargos de obras, cancelamentos de licenças e revogações de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais.

Adicionalmente, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode provocar atrasos em nossos projetos, fazer com que incorramos em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibir ou restringir severamente a nossa atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente vulneráveis. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso sobre os nossos resultados operacionais. Os regulamentos que regem o setor imobiliário no Brasil, assim como as leis ambientais em geral tornaram-se mais restritivas nos últimos anos, o que também pode causar efeito adverso sobre os nossos resultados.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que nossos contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com certa freqüência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Recentemente, o Congresso Nacional aprovou uma reforma fiscal que está sendo implementada e que terá impacto na compra e venda de imóveis no Brasil. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto nossos contratos de venda estejam em vigor, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos nossos clientes. Além disso, mesmo se repassarmos aos nossos clientes um aumento de tributos ou novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, o que aumentaria o preço final de nossos produtos aos nossos clientes, tais ações reduziriam a demanda por nossos empreendimentos ou afetariam nossas margens, inclusive nossa rentabilidade.

Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ser obtido em condições satisfatórias.

Nossas operações e estratégia de crescimento exigem volumes significativos de capital de giro. Podemos ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da emissão de novas ações ou, em menor extensão, da

venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades. Adicionalmente, podemos precisar de capital de giro adicional se não formos capazes de implementar nossa estratégia de transferir para instituições financeiras e companhias securitizadoras, nossa carteira de recebíveis após a conclusão de nossos empreendimentos. Nesse sentido, não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que conseguiremos obtê-lo em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Riscos Relacionados à Companhia

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Nós, freqüentemente, concedemos financiamentos a compradores das Unidades de nossos empreendimentos. Conseqüentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por nós captados. Os nossos contratos de venda a prazo prevêem, geralmente, atualização monetária pelo INCC, durante a construção das Unidades, e pelo IGP-M, após a conclusão das obras, ambos variáveis de acordo com a inflação. Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos nossos clientes, decorrente da celebração dos contratos de venda a prazo ora mencionados poderá vir a aumentar e ocasionar um crescimento do índice de inadimplência. Caso isso ocorra, a nossa geração de caixa e, portanto, os nossos resultados, poderão ser afetados negativamente.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos assegurar que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor de alguns contratos de venda a prazo, o que poderia ocasionar um efeito adverso relevante no nosso fluxo de caixa e, conseqüentemente, na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, nós e as demais empresas do setor imobiliário captamos recursos a diferentes taxas e indexadores e podemos não conseguir repassar aos nossos clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a nossa captação de recursos e os financiamentos por nós concedidos poderá afetar adversamente o nosso fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Problemas com nossos empreendimentos imobiliários que escapam do nosso controle poderão aumentar nossas despesas, prejudicar a nossa reputação, bem como sujeitar-nos a eventual imposição de responsabilidade civil.

A nossa reputação e a qualidade técnica dos nossos empreendimentos imobiliários realizados por nós, diretamente, por meio de nossas SPEs ou através de consórcios com nossos sócios e parceiros, são fatores determinantes em nossas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais participamos, no entanto, dependem de certos fatores que estão fora do nosso controle, incluindo a qualidade e tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores contratados pelas empreiteiras com as quais firmamos contratos de parceria. No caso de qualquer das empreiteiras que prestam serviços para nós não cumprir os regulamentos trabalhistas ou obrigações tributárias, podemos ser considerados responsáveis por tais descumprimentos e receber multas e cobranças das autoridades competentes. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários dos quais participamos poderá afetar adversamente a nossa reputação e vendas futuras, além de nos sujeitar a eventual imposição de responsabilidade civil.

Além disso, em conformidade com os contratos de venda de nossas Unidades, nossos clientes têm o direito de rescindir o contrato, sem multa, e de receber de volta grande parte dos valores pagos, monetariamente corrigidos, caso a entrega das Unidades de nossos empreendimentos não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior). Além disso, conforme previsto no Código Civil, prestamos garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias, o que pode ter um efeito adverso sobre nossos resultados operacionais.

Não temos demonstrações financeiras históricas e, dessa forma, nossas informações financeiras contidas no presente Prospecto podem não ser representativas do nosso resultado, inclusive no tocante a custos adicionais a serem incorridos após a Reorganização Societária.

Uma vez que fomos legalmente constituídos em 24 de abril de 2007, não possuímos demonstrações financeiras históricas referentes aos últimos 3 exercícios sociais. Assim, não dispomos de demonstrações financeiras para qualquer período anterior àquela data. Portanto, nossas demonstrações financeiras, as quais foram preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, e que se encontram dispostas no presente Prospecto, refletem apenas o resultado de menos de três meses decorrentes de nossas atividades e podem não servir de parâmetro para a avaliação de nossa situação financeira, perspectiva comercial ou do valor futuro de nossas ações ordinárias. Além disso, podem não ser plenamente representativas para avaliar a estrutura de custos adicionais em virtude dos processos de abertura de capital e de reestruturação societária e aumento da estrutura para suportar o crescimento planejado pela Administração da Companhia. Adicionalmente, as informações financeiras *Pro Forma* não auditadas apresentadas nesse prospecto não são, necessariamente, indicativas do resultado das operações ou dos efeitos sobre a posição patrimonial e financeira que teriam sido obtidos caso as sociedades mencionadas acima estivessem sob controle e administração comum em 01 de janeiro de 2004 e não pretendem ser indicativas de resultados operacionais futuros.

Nossa participação em SPEs resulta em riscos adicionais, inclusive no que tange a potenciais problemas de ordem financeira e de relacionamento com nossos parceiros.

Constituímos SPEs com outros incorporadores imobiliários para desenvolver alguns de nossos projetos. Os riscos relacionados às SPEs incluem, dentre outros, a possibilidade de nosso sócio na SPE falir, bem como a possível divergência de interesses econômicos e comerciais entre nós e nossos sócios. No caso de nosso sócio, em determinada SPE não efetuar, ou estar financeiramente incapaz de efetuar, as contribuições de capital necessárias, poderemos ter de fazer investimentos adicionais, bem como prestar serviços adicionais para compensar a deficiência de tal sócio. Além disso, de acordo com a lei brasileira, os sócios das SPEs podem se tornar responsáveis pelas obrigações desta, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetar de maneira adversa nossos negócios.

Podemos não ser bem sucedidos em implementar nossa estratégia de crescimento e, ainda, em gerenciar nosso crescimento.

Uma de nossas principais estratégias é continuar crescendo em grande escala nos próximos anos. Nosso crescimento depende de diversos fatores, alguns fora de nosso controle, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos junto às autoridades competentes, acesso a financiamento junto a instituições financeiras em condições atrativas, disponibilidade de financiamento para aquisição de imóveis, cenário econômico favorável, bem como dos demais riscos relacionados à Companhia e ao setor imobiliário. Conseqüentemente, não há garantia de que nossa estratégia de crescimento será bem sucedida. Caso não sejamos bem sucedidos em implementar nossa estratégia de crescimento, nossa taxa de crescimento poderá diminuir ou nossos resultados operacionais poderão ser reduzidos, o que poderá ter um efeito adverso relevante para nós ou para o valor de nossas ações.

Adicionalmente, nosso desempenho futuro irá depender de nossa capacidade de gerenciar o crescimento rápido e significativo de nossas operações. Não podemos assegurar que a capacidade de gerenciamento de nosso crescimento será bem sucedida ou que não interferirá adversamente na estrutura já existente. Caso não sejamos capazes de gerenciar o nosso crescimento de forma satisfatória, poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para nós.

Podemos ter dificuldades em integrar nossas operações.

Devido ao fato de sermos o resultado da Reorganização Societária que consubstanciou a união entre a Tricury e a Incosul, podemos não ser capazes de integrar, com sucesso, todas as nossas operações de uma maneira eficiente e oportuna. No caso de não sermos capazes, podemos não conseguir auferir muitos dos benefícios antecipados previstos na Reorganização Societária, o que poderá afetar adversamente os resultados de nossas operações. Para obter tais benefícios, nós teremos que integrar oportunamente os empreendimentos imobiliários, construções, atividades pessoais e gerais previamente separadas e pertencentes a diferentes companhias. Se não formos capazes de integrar, com sucesso, tais operações, os resultados das nossas operações podem ser material e adversamente afetados.

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

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

Caso as nossas parcerias não sejam bem-sucedidas ou caso não consigamos manter um bom relacionamento com nossos sócios ou parceiros, nossos negócios e operações podem ser afetados negativamente.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, pretendemos desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos de que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a nossa carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com nossos sócios e/ou parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso das nossas parcerias. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios e/ou parceiros. Também não temos como assegurar que nossas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossas parcerias, bem como dificuldades de atendermos adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

Os nossos resultados dependem dos recursos disponibilizados por nossas Subsidiárias, contudo, não podemos assegurar que estes recursos serão disponibilizados.

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. Nossa capacidade de cumprirmos com nossas obrigações financeiras e de pagarmos dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas Subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros a nós, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre o capital próprio. Algumas de nossas Subsidiárias são SPEs que constituímos juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Temos, na maioria dos casos, participação igual ou superior a 50,0% do capital social votante das SPEs e, por força de entendimentos mantidos com seus sócios nas SPEs, mantemos o controle das contas-movimento das SPEs, sendo que tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

Riscos Relacionados ao Brasil

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades e no preço de mercado das ações de nossa emissão.

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiros e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Como resultado, estas incertezas e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente nossos negócios, resultados operacionais e valor de mercado de nossas Ações.

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

Embora a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M tenha caído de 20,1% em 1999 para 3,8% em 2006 o Brasil, no passado, 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. As medidas do Governo Federal para controle da inflação freqüentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2003, 2004, 2005 e 2006, foram de 16,5%, 17,75%, 18,00% e 13,25%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM.

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

elevada no futuro, talvez não sejamos capazes de reajustar os preços que cobramos de nossos clientes para compensar os efeitos da inflação sobre a nossa estrutura de custos. Além disso, se houver diminuição na confiança do investidor, o preço de nossas Ações também poderá cair. Pressões inflacionárias também podem afetar nossa capacidade de acessar mercados financeiros estrangeiros e podem levar a políticas antiinflacionárias que poderão nos afetar adversamente assim como o preço de mercado de nossas ações ordinárias.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das nossas Ações.

O valor de mercado de valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e pelo mercado de outros países, especialmente pelos dos países da América Latina e outros mercados emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da existente no Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar efeito adverso sobre o valor de mercado de valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Européia, poderão reduzir o interesse dos investidores por valores mobiliários de empresas brasileiras, incluindo aqueles de nossa emissão. Isso poderia prejudicar o preço de negociação de nossas Ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como o preço de mercado das nossas Ações.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em 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, o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 18,7% em 2001 e 52,3% em 2002 frente ao Dólar, devido em parte à incerteza política que rondou as eleições presidenciais e à redução econômica global. Embora o Real tenha valorizado 8,1%, 11,8% e 8,7% em relação ao Dólar em 2004, 2005 e 2006, respectivamente, não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Em 30 de junho de 2007, a taxa de câmbio do Dólar em relação ao Real era de R\$1,92 por US\$1,00, conforme publicado pelo Banco Central.

As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como o preço de mercado das nossas Ações. As desvalorizações, em geral, restringem o acesso ao mercado financeiro no exterior e podem causar intervenções governamentais, incluindo políticas de recessão do governo. As desvalorizações também reduzem o valor em Dólares de nossas ações e de distribuições de dividendos sobre nossas Ações. Em contrapartida, a valorização do Real em relação ao Dólar pode acarretar uma deterioração da conta corrente do Brasil e da balança de pagamentos, assim como uma diminuição do crescimento direcionado à exportação. Qualquer um dos acontecimentos precedentes poderia afetar adversamente nossos resultados operacionais, assim como o preço de mercado de nossas Ações.

O aumento das taxas de juros pode causar efeito prejudicial à economia brasileira, aos nossos negócios e resultados operacionais.

As altas taxas de juros têm afetado adversamente a economia brasileira e podem afetar negativamente nossos negócios. Durante o ano de 2002, o Banco Central aumentou a taxa de juros base do Brasil, de 19,0% para 25,0%, como resultado da crescente crise econômica da Argentina, um dos maiores parceiros comerciais do Brasil, como também do menor nível de crescimento da economia dos EUA e da incerteza econômica causada pelas eleições presidenciais brasileiras, dentre outros fatores. Durante o ano de 2003, o Banco Central reduziu a taxa de juros base do Brasil de 25,0% para 16,5%, refletindo um período favorável e taxas de inflação em linha com as metas do Banco Central. De forma geral, a taxa de juros do Brasil, conforme determinação do Banco

Central, foi mantida em altos níveis nos últimos anos. Em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, as taxas de juros básicas foram de 17,75% e 18,00%, e 13,25% respectivamente, como definido pelo COPOM. Em 30 de junho de 2007, a taxa de juros básica estava em 12,00%.

Estas taxas são consideradas altas para os padrões internacionais e são geralmente vistas como negativas à capacidade de crescimento econômico sustentável do Brasil. Como existe uma relação estreita entre o crescimento do mercado imobiliário e o crescimento da economia, a existência de altas taxas de juros poderá inibir o crescimento de nossas atividades de incorporação imobiliária. Adicionalmente, o aumento nas taxas de juros pode reduzir as possibilidades de crédito e, dessa forma, afetar negativamente o mercado imobiliário.

Riscos Relacionados à Oferta e às Nossas Ações

Um mercado ativo e líquido para nossas Ações poderá não se desenvolver, limitando substancialmente nossa capacidade de vender nossas Ações ao preço e no momento em que desejarmos.

Não existe, atualmente, um mercado ativo ou líquido para nossas Ações. Não podemos prever em que medida o interesse de investidores por nós ocasionará o desenvolvimento de um mercado para a negociação das Ações na BVSP, e o quão líquido poderá vir a ser este mercado. O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais, tal como o dos Estados Unidos.

Como exemplo, a BVSP apresentou capitalização bursátil de aproximadamente US\$1,1 trilhão em 31 de agosto de 2007 e um volume médio diário de US\$1.792 milhões no ano. As dez ações mais negociadas em termos de volume contabilizaram, aproximadamente, 47,3% de todas as ações negociadas na BVSP em agosto de 2007. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de Ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das Ações. Além disso, o Preço por Ação foi determinado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão da Oferta Global.

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

Nos termos da regulamentação em vigor, caso não haja excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações objeto da Oferta, será aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, exceto pela instituições intermediárias que venham adquirir participação no contexto do exercício da garantia firme de liquidação, até o limite máximo de 20% do total de Ações objeto da Oferta. Nesta hipótese, Pessoas Vinculadas poderão adquirir Ações, o que poderá ter um impacto adverso na liquidez esperada das Ações. O Preço por Ação será determinado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta. Ademais, a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter um impacto adverso na definição do Preço por Ação.

Não podemos garantir que o Preço por Ação será mantido após a conclusão da Oferta.

O Preço por Ação será determinado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, a ser conduzido no Brasil pelos Coordenadores da Oferta e no exterior pelo Agente de Colocação Internacional (Procedimento de *Bookbuilding*) e será divulgado ao mercado através da publicação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo. Após a conclusão da presente Oferta, com a publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de mercado das Ações poderá ser diferente do Preço por Ação estabelecido no âmbito da Oferta, podendo ser maior ou menor que o mesmo. Dessa forma, não podemos garantir que o Preço por Ação será mantido após a conclusão da Oferta.

A venda de um número significativo de nossas Ações após a conclusão desta Oferta Global poderá causar a redução do preço de mercado das nossas Ações.

Em virtude de um acordo de restrição à venda de Ações (*Lock-up*), nós, os Acionistas Vendedores e nossos administradores concordamos que não iremos ofertar, vender ou transferir, dentro de até 180 dias após a data do Prospecto Definitivo, qualquer ação ordinária ou qualquer opção de compra de Ações, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em Ações, ou que representem um direito de receber Ações de nossa Companhia. Além disso, em conformidade com as normas do Regulamento do Novo Mercado, nossos conselheiros, diretores executivos e nossos Acionistas Controladores não poderão vender ou oferecer para venda quaisquer das ações ordinárias ou instrumentos derivativos relacionados a ações ordinárias de que forem titulares imediatamente após a Oferta nos primeiros seis meses após a publicação do anúncio de início. Após o período inicial de seis meses, nossos conselheiros, diretores executivos e nosso Acionista Controlador não terão o direito de vender ou oferecer para venda mais do que 40% de tais ações ordinárias e derivativos que possuam por um período adicional de seis meses.

Portanto, caso alguns dos acionistas decidam vender uma quantidade significativa de ações, ou caso o mercado perceba a intenção de vendê-las, o valor de mercado das Ações objeto da Oferta Global poderá diminuir significativamente.

Os interesses de nossos Acionistas Controladores podem ser conflitantes com os interesses dos investidores.

Nossos Acionistas Controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e, exceto por situações específicas previstas na Lei das Sociedades por Ações e observada a disciplina do conflito de interesses no exercício do direito de voto, determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório, impostas pela Lei das Sociedades por Ações. Nossos Acionistas Controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores, e, mesmo em tais casos, o interesse dos nossos Acionistas Controladores pode prevalecer.

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diminuição no valor de nossas Ações e na diluição da participação do investidor no nosso capital social.

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

Ao adquirir as Ações, o investidor sofrerá diluição imediata no valor contábil de seu investimento.

Esperamos que o Preço por Ação exceda o valor patrimonial contábil por ação de nosso capital social. O investidor, portanto, pagará um Preço por Ação maior do que o total de nosso ativo, menos o total de nosso passivo, dividido pelo número total de nossas ações ordinárias, sofrendo uma diluição imediata e substancial do valor patrimonial contábil de seu investimento em nossa Companhia.

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

De acordo com nosso Estatuto Social, devemos pagar a nossos acionistas, no mínimo, 25,0% de nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos da Lei das Sociedades por Ações e não pode ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Além disso, a Lei de Sociedades por Ações do Brasil permite que uma companhia

aberta, como nós, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à assembleia geral ordinária que a distribuição seja incompatível com a situação financeira da companhia. Desta forma, detentores de ações ordinárias podem não receber dividendos ou juros sobre capital próprio em tais circunstâncias. Ver seção "Dividendos e Política de Dividendos", na página 206 deste Prospecto.

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

A presente Oferta compreende a oferta de Ações realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, por meio de uma distribuição pública primária e secundária registrada na CVM, que inclui esforços de venda das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados conforme definidos na Regra 144A e para investidores nos demais países (exceto Estados Unidos da América e Brasil), com base no Regulamento S, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM. Esses esforços de venda de Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção destes investidores estrangeiros em relação a informações incorretas relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores em relação a essas questões.

Adicionalmente, a Companhia é parte do *Placement Facilitation Agreement*, que regula os esforços de venda de Ações no exterior e apresenta cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional caso venham a sofrer perdas no exterior em razão de informações incorretas relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a tais questões, estes poderão ter direito de regresso contra a Companhia em razão desta cláusula de indenização.

Ademais, o *Placement Facilitation Agreement* possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos da América, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais.

Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos da América, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos da América para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos da América, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique comprovado que nenhuma improbidade foi cometida. A eventual condenação da Companhia em um processo no exterior pelos motivos expostos acima poderá envolver valores elevados, o que poderá acarretar um impacto significativo e adverso para a nossa Companhia.

Nosso Estatuto Social contém disposição que pode dissuadir a aquisição da nossa Companhia e dificultar ou atrasar operações que podem ser do interesse dos investidores. Em determinadas circunstâncias, a reforma do nosso Estatuto Social para eliminação dessa disposição pode também ser contrária aos interesses dos investidores.

Nosso Estatuto Social contém disposição que tem o efeito de evitar a concentração de nossas ações em um grupo pequeno de investidores, de modo a promover uma base acionária mais dispersa. Essa disposição exige que qualquer Acionista Adquirente (conforme definido em nosso Estatuto Social) que adquira ou se torne titular de ações de emissão da nossa Companhia em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão de nossa Companhia (excluídas as ações em tesouraria e os acréscimos involuntários de participação acionária especificados no Estatuto Social), realize, no prazo de 30 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15%, uma oferta pública de aquisição da totalidade de nossas ações, por preço justo, nos termos do nosso Estatuto Social e da legislação aplicável.

Essa disposição pode ter o efeito de dificultar ou impedir tentativas de aquisição da nossa Companhia e pode desencorajar, atrasar ou impedir a fusão ou aquisição de nossa Companhia, incluindo operações nas quais o investidor poderia receber um prêmio sobre o valor de mercado de suas ações. Por se tratar de uma disposição de nosso Estatuto Social, a eliminação dessa disposição, que em determinadas circunstâncias pode ser contrária aos interesses dos investidores, pode ser deliberada em assembléia geral extraordinária instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem dois terços, no mínimo, do capital com direito a voto e em segunda convocação com qualquer número, e aprovada mediante aprovação da maioria simples dos acionistas presentes à assembléia devidamente instalada. A aprovação da eliminação dessa disposição estatutária não atribui, aos acionistas dissidentes, o direito ao reembolso de suas ações ou qualquer obrigação de que a nossa Companhia, o acionista controlador, ou os acionistas que deliberarem favoravelmente à aprovação devam efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos nossos demais acionistas.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base no Preço por Ação de R\$11,00, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, os recursos líquidos a serem captados por nós na Oferta Primária são estimados em aproximadamente R\$304.004.210,00, após a dedução dos descontos previstos, de comissões de distribuição e despesas estimadas a serem pagas por nós e pelos Acionistas Vendedores.

Pretendemos utilizar os recursos líquidos após a dedução das comissões de distribuição e das despesas estimadas relativas à Oferta Primária e devidas por nós a serem auferidos por nós em decorrência da Oferta Primária da seguinte forma:

| Destinação | Valores (em milhões de R\$) | Percentual |
|---|--|-------------------|
| 1. Pagamento de terrenos pertencentes ao nosso landbank | 76,0 | 25% |
| 2. Aquisição de novos terrenos | 106,4 | 35% |
| 3. Capital de giro | 121,6 | 40% |
| Total | 304,0 | 100,0% |

Não receberemos quaisquer recursos provenientes da venda das Ações por parte dos Acionistas Vendedores na Oferta Secundária.

Destinaremos 25% dos recursos para o pagamento de terrenos pertencentes ao nosso *Landbank* atual composto por 51 projetos. Aquisições de novos terrenos, atualmente em fase de prospecção, especialmente para desenvolvimento de Empreendimentos de Padrão Econômico a serem lançados a partir de 2009, responderão por 35% da destinação de recursos e os 40% restantes serão voltados ao capital de giro a fim de custear gastos com lançamentos e obras de empreendimentos lançados, bem como o financiamento de clientes.

Veja as seções "Capitalização" e "Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras" páginas 78 e 97 deste Prospecto, para maiores informações sobre o impacto em nossa situação patrimonial dos recursos líquidos auferidos em decorrência da Oferta.

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

- Capitalização
- Diluição
- Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos
- Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas
- Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional
- Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas
- Visão Geral do Setor
- Nossas Atividades
- Administração
- Principais Acionistas e Acionistas Vendedores
- Operações com Partes Relacionadas
- Descrição do Capital Social
- Dividendos e Política de Dividendos
- Práticas de Governança Corporativa

CAPITALIZAÇÃO

A tabela abaixo apresenta as nossas disponibilidades e o nosso endividamento de curto e longo prazo, constantes nas seções Demonstrações Financeiras Consolidadas e Capitalização não auditadas em 30 de junho de 2007, em bases efetivas e conforme ajustado para refletir o recebimento de recursos líquidos provenientes da Oferta Primária estimados em, aproximadamente R\$304.004.210,00, com base no Preço por Ação de R\$11,00, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, após a dedução das comissões e despesas da Oferta a serem pagas por nós e pelos Acionistas Vendedores, sem considerar a comissão de incentivo.

A tabela abaixo tem caráter simplesmente ilustrativo. Nossa capitalização após a Oferta está sujeita a ajustes baseados no Preço por Ação e nos demais termos da Oferta, a serem fixados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Os dados abaixo devem ser lidos em conjunto com as seções "Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas" e "Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras", nas páginas 86 e 97 deste Prospecto.

| | Em 30 de junho de 2007 | |
|--|------------------------|-------------------------|
| | Efetivo | Ajustado ⁽¹⁾ |
| | (Em milhares de Reais) | |
| Total de disponibilidades | 23.870 | 327.874 |
| Total de empréstimos, financiamentos e mútuos | 41.085 | 41.085 |
| Empréstimos e financiamentos – curto prazo | 17.711 | 17.711 |
| Empréstimos e financiamentos – longo prazo | 19.766 | 19.766 |
| Mútuos a pagar com partes relacionadas | 3.608 | 3.608 |
| Patrimônio Líquido | 123.916 | 427.920 |
| Capital social | 107.685 | 426.520 |
| Reservas de capital | 2.420 | 2.420 |
| Lucros acumulados | 13.811 | (1.020) |
| Capitalização Total ⁽²⁾ | 165.001 | 469.005 |

⁽¹⁾ Ajustado para refletir a aplicação dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária, após o pagamento da comissão base e despesas estimadas.

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

DILUIÇÃO

Em 30 de junho de 2007, o valor do nosso patrimônio líquido era de R\$123,9 milhões e o valor patrimonial por ação de nossa emissão correspondia, a R\$2,48 por ação já considerando o grupamento de ações havido a 24 de setembro de 2007. O referido valor patrimonial por ação representa o valor contábil total dos nossos ativos menos o valor contábil total do nosso passivo, dividido pelo número total de ações de nossa emissão em 30 de junho de 2007.

Considerando-se a subscrição das 28.985.000 Ações a serem emitidas por nós na presente Oferta, sem considerar as Ações Suplementares, ao Preço por Ação de R\$11,00, após a dedução das comissões e despesas da Oferta a serem pagas, o valor do nosso patrimônio líquido estimado em 30 de junho de 2007 seria de aproximadamente R\$428 milhões, representando R\$5,42 por Ação de nossa emissão, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação correspondente a R\$2,94, para os acionistas existentes, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2007, de R\$5,58 para os investidores, adquirentes de Ações no contexto da presente Oferta. Esta diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial contábil por ação de nossa emissão imediatamente após a conclusão da Oferta.

A tabela a seguir ilustra tal diluição:

| | Em 30 de junho de 2007 |
|---|---|
| | (Em R\$ exceto quando indicado de outra forma) |
| Preço por Ação | 11,00 |
| Valor patrimonial por ação em 30 de junho de 2007 | 2,48 |
| Aumento do valor patrimonial por ação atribuído aos acionistas existentes | 2,94 |
| Valor patrimonial por ação após a Oferta | 5,42 |
| Diluição por ação para os investidores | 5,58 |
| Percentual de diluição por ação para os investidores ⁽¹⁾ | 50,8% |

⁽¹⁾ Calculada por meio da diluição no valor patrimonial contábil por Ação dos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da presente Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das ações de nossa emissão e foi fixado após: (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva; e (ii) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, em consonância com o disposto no artigo 170, § 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço) pelas Ações, coletadas junto a Investidores Institucionais. Para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da presente Oferta, veja a seção "Informações Relativas à Oferta", na página 45 deste Prospecto.

Temos um Plano de Opção de Compra de Ações ("Plano") que foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14 de setembro de 2007. O Plano estabelece que poderão ser eleitos como beneficiários de outorgas de opção de compra de ações: administradores, empregados em nível gerencial da Companhia e prestadores de serviços altamente qualificados da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle. As opções de compra de ações a serem outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 2,0% das ações do nosso capital social existentes no período, limitada ao limite do capital autorizado previsto em nosso Estatuto Social, sendo que o preço de exercício será fixado pelo Conselho de Administração, respeitadas as seguintes condições: o preço mínimo será equivalente a 90% (noventa por cento) do valor médio das ações da Companhia nos últimos 60 (sessenta) pregões na Bolsa de Valores de São Paulo (BVSP) imediatamente anteriores à data da outorga da opção, corrigido monetariamente de acordo com o IGP-M ou por outro índice que venha a ser determinado pelo Conselho de Administração.

Considerando-se o exercício das opções com a aquisição da quantidade máxima de ações objeto do Plano, na data deste Prospecto, teríamos a emissão de 1.579.850 novas ações ordinárias, e com base em um preço por ação de R\$9,90 (que corresponde 90% do Preço por Ação de R\$11,00), sem considerar as Ações Suplementares, o valor do nosso patrimônio líquido, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, em 30 de junho de 2007, seria de R\$444 milhões, ou R\$5,51 por ação ordinária de nossa emissão, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R\$0,09 para os antigos acionistas da Companhia.

Até a data deste Prospecto, não foi outorgada nenhuma opção em decorrência do Plano, assim sendo não há efeito na demonstração do resultado do exercício e no patrimônio líquido.

Para informações adicionais sobre o nosso Plano de Opção de Compra de Ações, veja a seção "Administração – Plano de Opção de Compra de Ações", na página 197 deste Prospecto.

Evolução do Capital Social

Fomos constituídos em 29 de janeiro de 2007, com capital social de R\$15.000,00, dividido em 15.000 ações ordinárias, sem valor nominal, com preço por ação de R\$1,00, totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios Jorge Cury Neto, José Roberto Cury, Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg e Marco Antonio Cattini Mattar.

Em 30 de abril de 2007 foi aprovado, em Assembléia Geral Extraordinária, o aumento do capital social no valor de R\$107.670.000,00, com a emissão de 100.000.000 de novas ações, pelo preço de emissão de R\$1,0767 cada uma, passando o capital social da companhia de R\$15.000,00 para R\$107.685.000,00, um aumento, portanto, de R\$107.670.000,00.

Por fim, em 24 de setembro de 2007 foi aprovado grupamento das nossas ações na proporção 2 para 1, de modo que o capital social passou a ser representado por 50.007.500 ações, mantendo-se contudo o mesmo valor de total do capital social de R\$107.685.000,00.

INFORMAÇÕES SOBRE OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

Geral

Anteriormente à Oferta, não emitimos ou distribuimos ao público quaisquer títulos ou valores mobiliários, nem efetivamos oferta pública para aquisição de títulos ou valores mobiliários de outra companhia. Realizamos pedido para que nossas Ações sejam listadas no Novo Mercado da BVSP. Uma vez deferido tal pedido, nossas ações serão admitidas à listagem no Novo Mercado da BVSP sob o código "TRIS3", e iniciarão negociação na data de publicação do Anúncio de Início.

Não podemos garantir que, após a Oferta, será desenvolvido um mercado ativo para as nossas Ações ou que estas serão negociadas por um valor maior que o Preço por Ação. Para maiores informações, ver seção "Fatores de Risco – Riscos Relacionados à Oferta e às Nossas Ações", na página 74 deste Prospecto.

Negociação na Bolsa de Valores de São Paulo

Em 2000, o mercado acionário brasileiro foi reorganizado por meio da assinatura de memorandos de entendimentos entre as bolsas de valores brasileiras. Essa reorganização teve por objetivo fortalecer a liquidez e aumentar a competitividade do mercado acionário nacional e internacional, bem como reduzir os custos das bolsas de valores regionais. De acordo com estes memorandos, a BVSP passou a concentrar toda a negociação com ações, enquanto a Bolsa de Valores do Rio de Janeiro passou a ser responsável pelas transações com títulos de dívida pública negociados eletronicamente e de leilões de privatização. As outras bolsas de valores regionais mantêm as atividades de desenvolvimento do mercado e de prestação de serviços à praça local.

A liquidação de operações de venda de ações conduzidas na BVSP é efetuada três dias úteis após a data de negociação sem quaisquer reajustes inflacionários. A entrega das ações e o pagamento são feitos por intermédio da câmara de compensação da BVSP, a CBLC. Geralmente, cabe ao vendedor entregar as ações à CBLC no segundo dia útil após a data da negociação.

As negociações na BVSP ocorrem das 10:00h às 17:00h, ou entre 11:00h e 18:00h em algumas ocasiões durante o período de horário de verão no Brasil, em um sistema eletrônico de negociação chamado Megabolsa. A BVSP também permite negociações das 17:45h às 19:00h, ou entre 18:45h e 19:30h durante o período de horário de verão no Brasil, por um horário diferenciado de negociação denominado *after market*, que consiste na sessão noturna de negociação eletrônica. As negociações no *after market* estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelas corretoras que operam pela internet. Atualmente, não existem especialistas e formadores de mercado oficialmente reconhecidos para analisarem nossas Ações no Brasil. Quando da formalização dessa Oferta, poderemos contratar especialistas que possam desempenhar a função de formador de mercado para nossas Ações.

A fim de manter um melhor controle sobre a oscilação do Índice BVSP, a BVSP adotou um sistema *circuit breaker* de acordo com o qual a sessão de negociação é suspensa por um período de 30 minutos ou uma hora sempre que o Índice BVSP cair abaixo dos limites de 10,0% ou 15,0%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento da sessão de negociação anterior.

A BVSP apresenta liquidez significativamente menor do que a da *New York Stock Exchange* e de muitas outras das principais bolsas de valores do mundo. Embora qualquer das ações em circulação de uma companhia listada possa ser negociada na BVSP, na maioria dos casos, menos da metade das ações listadas encontram-se efetivamente disponíveis para negociação pelo público. O restante dessas ações é detido freqüentemente por um único grupo ou por um grupo pequeno de acionistas controladores, ou por entes públicos.

A negociação na BVSP por detentor não considerado domiciliado no Brasil, para fins fiscais e regulatórios, ou detentor não residente no Brasil, está sujeita a certas limitações nos termos da regulamentação brasileira sobre investimento estrangeiro. Com exceções limitadas, detentores não residentes no Brasil poderão negociar na BVSP somente em conformidade com as exigências da Resolução CMN 2.689. A Resolução CMN 2.689 requer que valores mobiliários detidos por detentores não residentes no Brasil sejam mantidos sob a custódia de instituições financeiras autorizadas pelo BACEN e pela CVM ou em contas de depósito junto a essas instituições.

Ademais, a Resolução 2.689 exige que os detentores não residentes no Brasil restrinjam a negociação de seus valores mobiliários a operações na BVSP ou mercados de balcão organizados. Com exceções limitadas, os detentores não residentes no Brasil não poderão transferir a propriedade de seus investimentos efetuados nos termos da Resolução 2.689 a outros detentores não residentes por meio de operações privadas.

Governança Corporativa e Novo Mercado

Em 2000, a BVSP introduziu três novos segmentos de listagem especial, os Níveis Diferenciados de Governança Corporativa 1 e 2, e o Novo Mercado. Esta iniciativa teve por objetivo promover o mercado secundário para os valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, incentivando estas companhias a seguir práticas de governança corporativa diferenciadas. Os segmentos de listagem destinam-se à negociação de ações de emissão de companhias que, voluntariamente, se comprometeram a cumprir outras exigências de governança corporativa e de divulgação de informações, além das já impostas pela legislação brasileira em vigor. Estas normas em geral, conferem mais direitos aos acionistas e aprimoram a qualidade das informações fornecidas aos acionistas.

Para listar uma companhia no Nível 1, o emissor das ações deve comprometer-se, entre outras obrigações, a: (a) garantir que as ações do emissor, representativas de, no mínimo, 25% do seu capital social estejam efetivamente disponíveis para negociação, (b) adotar, sempre que for efetuar oferta pública de ações, procedimentos que favoreçam a dispersão das suas ações, (c) observar os padrões mínimos de divulgação trimestral, (d) seguir políticas de divulgação mais rígidas com relação às operações realizadas por acionistas controladores que envolvam valores mobiliários emitidos pela companhia, e (e) elaborar e divulgar aos acionistas um calendário de eventos corporativos.

Para listar uma companhia no Nível 2, a companhia deve comprometer-se, entre outras obrigações, a: (a) atender todas as exigências de listagem aplicáveis às companhias do Nível 1; (b) em caso de alienação de controle, estender (i) aos detentores de ações ordinárias, as mesmas condições oferecidas ao acionista controlador, incluindo o mesmo preço, e (ii) aos detentores de ações preferenciais, pelo menos 80% do preço pago por ação ordinária do bloco controle (tag-along); (c) conferir direito de voto a detentores de ações preferenciais em relação a certas reestruturações societárias e operações com partes relacionadas, tais como: (i) transformação, incorporação, fusão ou cisão da Companhia; (ii) aprovação de contratos entre a Companhia e o Acionista Controlador, diretamente ou por meio de terceiros, assim como de outras sociedades nas quais o Acionista Controlador tenha interesse, sempre que, por força de disposição legal ou estatutária, sejam deliberados em Assembléia Geral; (iii) avaliação de bens destinados à integralização de aumento de capital da Companhia; (iv) escolha de empresa especializada para determinação do valor econômico da Companhia, para fins da oferta pública de aquisição de ações; e (v) alteração ou revogação de dispositivos estatutários que alterem ou modifique, quaisquer das exigências previstas na Seção IV, item 4.1 do Regulamento de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa Nível 2; (d) possuir conselho de administração composto por pelo menos cinco membros, sendo que no mínimo 20% devem ser independentes, com mandato unificado de até dois anos; (e) elaborar relatórios financeiros anuais, em inglês, inclusive declarações de fluxo de caixa, em conformidade com padrões contábeis internacionais, tais como US GAAP ou IFRS; (f) caso opte por cancelamento da listagem no segmento de Nível 2, fazer com que o acionista controlador da companhia efetue oferta de compra de ações (o preço mínimo das ações a serem oferecidas será determinado pelo seu valor econômico, a ser apurado por empresa especializada); e (g) observar, exclusivamente, as normas da Câmara de Arbitragem da BVSP para solução de litígios entre a companhia e seus acionistas.

Por fim, para ser listado no Novo Mercado, o emissor deve atender todas as exigências necessárias para listagem no Nível 1 e no Nível 2, além de: (a) emitir apenas ações ordinárias, e (b) na alienação de controle, estender aos acionistas minoritários as mesmas condições oferecidas ao acionista controlador alienante, incluindo o mesmo preço (tag-along).

Regulamentação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários

Os mercados brasileiros de valores mobiliários são regulamentados pela CVM, que tem competência sobre as bolsas de valores e mercados de valores mobiliários de modo geral, pelo CMN, bem como pelo BACEN, que detém, entre outros, poderes para autorizar o funcionamento de corretoras de valores e para disciplinar investimentos estrangeiros e operações de câmbio. O mercado brasileiro de valores mobiliários é regido pela Lei do Mercado de Valores Mobiliários e alterações posteriores, bem como pela Lei das Sociedades por Ações e por demais atos e regulamentação da CVM.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, uma companhia pode ser aberta ou fechada. Todas as companhias abertas são registradas na CVM e ficam sujeitas a exigências de prestação de informações periódicas. Uma companhia registrada na CVM poderá negociar seus valores mobiliários nas bolsas de valores brasileiras ou no mercado de balcão no Brasil. As ações de companhias listadas, como as Ações da nossa Companhia uma vez obtido o respectivo registro perante a CVM, também podem ser negociadas em operações privadas, observadas certas limitações.

O mercado de balcão brasileiro consiste em negociações diretas entre pessoas nas quais instituição financeira registrada na CVM atua como intermediária. Não se faz necessário nenhum requerimento especial, exceto pelo registro junto à CVM (e, no caso de mercados de balcão organizados, no mercado de balcão pertinente), para se negociar valores mobiliários de companhia aberta nesse mercado. A CVM deve receber aviso de todas as negociações realizadas no mercado de balcão brasileiro pelos respectivos intermediários.

A negociação de valores mobiliários de uma companhia na BVSP poderá ser suspensa antes da publicação de fato relevante. A companhia também deverá suspender a negociação de seus valores mobiliários em bolsas de valores internacionais em que os mesmos sejam negociados. A negociação também poderá ser suspensa por iniciativa da BVSP ou da CVM, com base em ou devido a, entre outros motivos, indício de que a companhia tenha fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou tenha fornecido respostas inadequadas a questionamentos feitos pela CVM ou pela respectiva bolsa de valores.

A Lei das Sociedades por Ações, os regulamentos emitidos pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado prevêm, entre outras coisas, obrigações de divulgação de informações, restrições sobre negociações baseadas em informações privilegiadas e manipulação de preços, além de proteções para acionistas minoritários. Ver "Descrição do Capital Social" e "Governança Corporativa".

SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS CONSOLIDADAS

Apresentamos a seguir um resumo de nossas informações financeiras consolidadas para os exercícios ou períodos indicados. As informações financeiras apresentadas abaixo devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras consolidadas e respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" (página 19 deste Prospecto), e "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais (página 97 deste Prospecto)".

Fomos legalmente constituídos no dia 24 de abril de 2007, como resultado da união entre a Tricury e a Incosul, que se deu por meio a conferência dos acervos líquidos das empresas Tricury e Incosul ao nosso capital social, por esta razão, não dispomos de demonstrações financeiras para qualquer período anterior àquela data. Portanto, nossas demonstrações financeiras, as quais foram preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, e que se encontram anexas a este prospecto, refletem apenas o resultado de três meses decorrentes de nossas atividades e podem não servir de parâmetro para a avaliação de nossa situação financeira, perspectiva comercial ou do valor futuro de nossas ações ordinárias. Para informações adicionais sobre a Reorganização Societária vide a seção "Reorganização Societária", na página 98 deste Prospecto.

Estamos apresentando nas tabelas abaixo, o conjunto das seguintes demonstrações financeiras preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil:

1. Demonstrações financeiras históricas individuais e consolidadas da Trisul, relativas ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria. As demonstrações contábeis em 30 de junho de 2007 da sociedade controlada Incosul e suas controladas, foram examinadas por outros auditores independentes e a opinião da Terco Grant Thornton Auditores Independentes, no que diz respeito ao valor deste investimento em 30 de junho de 2007, do lucro por ele produzido para o período de três meses encerrado naquela data e demais informações relevantes, está baseada, exclusivamente, no parecer desses outros auditores independentes;
2. Demonstrações financeiras históricas individuais e consolidadas da Tricury (atualmente controlada da Companhia) relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; e (iii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, as quais foram objeto de revisão especial por parte da Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo IBRACON em conjunto com o CFC; e
3. Demonstrações financeiras históricas individuais e consolidadas da Incosul (atualmente, controlada da Companhia) relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

Trisul – Demonstrativo de Resultado

| | Período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007 | |
|--|--|---------|
| | Em milhares de Reais | % AV |
| Receita operacional bruta | 50.086 | 103,9% |
| Com venda de imóveis | 48.703 | 101,1% |
| Com prestação de serviços | 1.318 | 2,7% |
| Com locações de imóveis | 65 | 0,1% |
| (-) Deduções da receita | (1.890) | (3,9)% |
| Receita operacional líquida | 48.196 | 100,0% |
| Custos operacionais | | |
| Com venda de imóveis | (25.203) | (52,3)% |
| Lucro bruto | 22.993 | 47,7% |
| Receitas e (despesas) operacionais: | | |
| Despesas administrativas | (4.457) | (9,2)% |
| Despesas comerciais | (2.404) | (5,0)% |
| Despesas tributárias | (463) | (1,0)% |
| Despesas financeiras | (633) | (1,3)% |
| Receitas financeiras | 1.394 | 2,9% |
| Provisão para contingências | (140) | (0,3)% |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (235) | (0,5)% |
| | (6.938) | (14,4)% |
| Resultado operacional | 16.055 | 33,3% |
| Resultado não operacional | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | 26 | 0,1% |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 16.081 | 33,4% |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: | | |
| Corrente | (1.815) | (3,8)% |
| Diferido | (455) | (0,9)% |
| Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas | 13.811 | 28,7% |
| Lucro líquido do período | 13.811 | 28,7% |

Trisul - Balanço Patrimonial

Em 30 de junho de 2007

| | Em milhares de Reais | %AV |
|--|----------------------|---------------|
| ATIVO CIRCULANTE | 220.603 | 81,3% |
| Disponibilidades | 23.870 | 8,8% |
| Contas a receber | 75.419 | 27,8% |
| Imóveis a comercializar | 109.476 | 40,4% |
| Créditos diversos | 3.107 | 1,1% |
| Partes relacionadas | 961 | 0,4% |
| Impostos e contribuições a recuperar | 1.447 | 0,5% |
| Impostos e contribuições diferidos | 28 | 0,0% |
| Despesas com vendas a apropriar | 6.295 | 2,3% |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | 50.650 | 18,7% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 46.769 | 17,2% |
| Contas a receber | 38.897 | 14,3% |
| Imóveis a comercializar | 4.278 | 1,6% |
| Partes relacionadas | 1.671 | 0,6% |
| Despesas com vendas a apropriar | 1.923 | 0,7% |
| PERMANENTE | 3.881 | 1,4% |
| Investimentos | - | - |
| Imobilizado | 1.633 | 0,6% |
| Diferido | 2.248 | 0,8% |
| TOTAL DO ATIVO | 271.253 | 100,0% |
| PASSIVO CIRCULANTE | 96.257 | 35,5% |
| Fornecedores | 4.562 | 1,7% |
| Empréstimos e financiamentos | 17.711 | 6,5% |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 2.640 | 1,0% |
| Impostos e contribuições diferidos | 8.003 | 3,0% |
| Credores por imóveis compromissados | 41.646 | 15,4% |
| Adiantamento de clientes | 4.026 | 1,5% |
| Contas a pagar | 901 | 0,3% |
| Partes relacionadas | 1.107 | 0,4% |
| Dividendos a pagar | 15.661 | 5,8% |
| PASSIVO NÃO CIRCULANTE | 42.896 | 15,8% |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 42.896 | 15,8% |
| Empréstimos e financiamentos | 19.766 | 7,3% |
| Partes relacionadas | 2.501 | 0,9% |
| Credores por imóveis compromissados | 7.767 | 2,9% |
| Provisão para contingências | 3.714 | 1,4% |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 2.430 | 0,9% |
| Impostos e contribuições diferidos | 6.496 | 2,4% |
| Outros débitos | 222 | 0,1% |
| Resultado de exercícios futuros | 7.950 | 2,9% |
| Participação de minoritários em controladas | 234 | 0,1% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO: | 123.916 | 45,7% |
| Capital social | 107.685 | 39,7% |
| Reservas de capital | 2.420 | 0,9% |
| Lucros acumulados | 13.811 | 5,1% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 271.253 | 100,0% |

Tricury – Demonstrativo de Resultados

| | Período de seis meses encerrado em 30 de junho de | | | | |
|--|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 2006 | %AV | 2007 | %AV | %VAR |
| | (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 23.650 | 104,2% | 34.599 | 104,2% | 46,3% |
| Com Venda de Imóveis | 21.575 | 95,1% | 33.060 | 99,6% | 53,2% |
| Com Prestação de Serviços | 1.081 | 4,8% | 1.410 | 4,2% | 30,4% |
| Com Locações de Imóveis | 994 | 4,4% | 129 | 0,4% | (87,0)% |
| (-) Deduções da receita | (952) | (4,2)% | (1.406) | (4,2)% | 47,7% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 22.698 | 100,0% | 33.193 | 100,0% | 46,2% |
| CUSTOS OPERACIONAIS | (11.853) | (52,2)% | (18.665) | (56,2)% | 57,5% |
| LUCRO BRUTO | 10.845 | 47,8% | 14.528 | 43,8% | 34,0% |
| RECEITAS e (DESPESAS) OPERACIONAIS | 976 | 4,3% | (3.888) | (11,7)% | (498,4)% |
| Despesas Administrativas | (2.205) | (9,7)% | (2.780) | (8,4)% | 26,1% |
| Comerciais | (620) | (2,7)% | (1.121) | (3,4)% | 80,8% |
| Tributárias | (334) | (1,5)% | (282) | (0,8)% | (15,6)% |
| Despesas Financeiras | (130) | (0,6)% | (303) | (0,9)% | 133,1% |
| Receitas Financeiras | 4.739 | 20,9% | 1.374 | 4,1% | (71,0)% |
| Provisão para Contingência | (453) | (2,0)% | (140) | (0,4)% | (69,1)% |
| Outras Receitas e (Despesas) Operacionais | (21) | (0,1)% | (636) | (1,9)% | 2.928,6% |
| RESULTADO OPERACIONAL | 11.821 | 52,1% | 10.640 | 32,1% | (10,0)% |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | 529 | 2,3% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO | 12.350 | 54,4% | 10.640 | 32,1% | (13,8)% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | (1.364) | (6,0)% | (3.224) | (9,7)% | 136,4% |
| Correntes | (1.056) | (4,7)% | (1.824) | (5,5)% | 72,7% |
| Diferidos | (308) | (1,4)% | (1.400) | (4,2)% | 354,5% |
| RESULTADO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 10.986 | 48,4% | 7.416 | 22,3% | (32,5)% |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | (15) | (0,1)% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| LUCRO LÍQUIDO | 10.971 | 48,3% | 7.416 | 22,3% | (32,4)% |

Tricury – Demonstrativo de Resultados (cont)

| | Exercício encerrado em 31 de dezembro de | | | | | | | |
|--|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------|------------------------|
| | 2004 | %AV | 2005 | %AV | 2006 | %AV | %Variação 2005/2004 | %Variação 2006/2005 |
| | (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 27.866 | 105,9% | 27.072 | 105,9% | 44.360 | 104,7% | (2,8)% | 63,9% |
| Com Venda de Imóveis | 24.716 | 93,9% | 24.052 | 94,1% | 39.533 | 93,3% | (2,7)% | 64,4% |
| Com Prestação de Serviços | 1.874 | 7,1% | 1.658 | 6,5% | 2.563 | 6,0% | (11,5)% | 54,6% |
| Com Locações de Imóveis | 1.276 | 4,9% | 1.362 | 5,3% | 2.264 | 5,3% | 6,7% | 66,2% |
| (-) Deduções da receita | (1.558) | (5,9)% | (1.499) | (5,9)% | (1.992) | (4,7)% | (3,8)% | 32,9% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 26.308 | 100,0% | 25.573 | 100,0% | 42.368 | 100,0% | (2,8)% | 65,7% |
| CUSTOS OPERACIONAIS | (14.131) | (53,7)% | (14.526) | (56,8)% | (21.805) | (51,5)% | 2,8% | 50,1% |
| LUCRO BRUTO | 12.177 | 46,3% | 11.047 | 43,2% | 20.563 | 48,5% | (9,3)% | 86,1% |
| RECEITAS e (DESPESAS) OPERACIONAIS | (48) | (0,2)% | (1.694) | (6,6)% | (1.355) | (3,2)% | | (20,0)% |
| Gerais e Administrativas | (3.660) | (13,9)% | (3.869) | (15,1)% | (5.256) | (12,4)% | 5,7% | 35,8% |
| Comerciais | (246) | (0,9)% | (878) | (3,4)% | (1.653) | (3,9)% | 256,9% | 88,3% |
| Despesas Financeiras | (744) | (2,8)% | (1.029) | (4,0)% | (487) | (1,1)% | 38,3% | (52,7)% |
| Receitas Financeiras | 5.479 | 20,8% | 4.572 | 17,9% | 7.299 | 17,2% | (16,6)% | 59,6% |
| Outras Receitas e (Despesas) Operacionais | (877) | (3,3)% | (490) | (1,9)% | (1.258) | (3,0)% | (44,1)% | 156,7% |
| RESULTADO OPERACIONAL | 12.129 | 46,1% | 9.353 | 36,6% | 19.208 | 45,3% | (22,90)% | 105,4% |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | 80 | 0,3% | (18) | (0,1)% | 564 | 1,3% | (122,5)% | - |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO | 12.209 | 46,4% | 9.335 | 36,5% | 19.772 | 46,7% | (23,5)% | 111,8% |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | (2.682) | (10,2)% | (1.756) | (6,9)% | (2.653) | (6,3)% | (34,5)% | 51,1% |
| RESULTADO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 9.527 | 36,2% | 7.579 | 29,6% | 17.119 | 40,4% | (20,4)% | 125,9% |
| PARTICIPAÇÃO DE MI NORITÁRIOS EM CONTROLADAS | (15) | (0,1)% | (10) | 0,0% | (26) | (0,1)% | (33,3)% | 160,0% |
| LUCRO LÍQUIDO | 9.512 | 36,2% | 7.569 | 29,6% | 17.093 | 40,3% | (20,4)% | 125,8% |

Tricury - Balanço Patrimonial

| | dez/06 | %AV | jun/07 | %AV | %VAR |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| (Em milhares de Reais exceto se de outra forma indicado) | | | | | |
| ATIVO CIRCULANTE | 92.223 | 85,0% | 106.951 | 95,7% | 16,0% |
| Disponibilidades | 32.259 | 29,7% | 17.609 | 15,8% | (45,4)% |
| Contas a Receber | 16.976 | 15,6% | 26.140 | 23,4% | 54,0% |
| Imóveis a Comercializar | 35.842 | 33,0% | 57.797 | 51,7% | 61,3% |
| Créditos Diversos | 983 | 0,9% | 990 | 0,9% | 0,7% |
| Adiantamento para Aquisição de Imóveis | 0 | 0,0% | 760 | 0,7% | - |
| Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos | 3.349 | 3,1% | 961 | 0,9% | (71,3)% |
| Impostos e Contribuições a Recuperar | 1 | 0,0% | 5 | 0,0% | 400,0% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 43 | 0,0% | 28 | 0,0% | (34,9)% |
| Despesas com Vendas a Apropriar | 2.770 | 2,6% | 2.661 | 2,4% | (3,9)% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 2.116 | 1,9% | 2.301 | 2,1% | 10% |
| Contas a Receber | 2.091 | 1,9% | 2.301 | 2,1% | 10,0% |
| Partes Relacionadas | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Outros Créditos | 25 | 0,0% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| PERMANENTE | 14.139 | 13,1% | 2.457 | 2,2% | (82,6)% |
| Investimentos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Imobilizado | 12.975 | 12,0% | 209 | 0,2% | (98,4)% |
| Diferido | 1.164 | 1,1% | 2.248 | 2,0% | 93,1% |
| TOTAL DO ATIVO | 108.478 | 100,0% | 111.709 | 100,0% | 3,0% |
| PASSIVO CIRCULANTE | 23.335 | 21,5% | 42.996 | 38,5% | 84,3% |
| Fornecedores | 1.512 | 1,4% | 1.628 | 1,5% | 7,7% |
| Empréstimos e Financiamentos | 0 | 0,0% | 5.136 | 4,6% | - |
| Obrigações Trabalhistas e Tributárias | 3.238 | 3,0% | 1.174 | 1,1% | (63,7)% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 1.452 | 1,3% | 2.857 | 2,6% | 96,8% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 10.619 | 9,8% | 23.864 | 21,4% | 124,7% |
| Adiantamento de Clientes | 4.900 | 4,5% | 508 | 0,5% | (89,6)% |
| Contas a Pagar | 621 | 0,6% | 725 | 0,6% | 16,7% |
| Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos | 393 | 0,4% | 192 | 0,2% | (51,1)% |
| Dividendos a Pagar | 600 | 0,6% | 6.912 | 6,2% | - |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 11.007 | 10,1% | 12.162 | 10,9% | 10,5% |
| Empréstimos e Financiamentos | 2.530 | 2,3% | 2.707 | 2,4% | 7,0% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 0 | 0,0% | 150 | 0,1% | - |
| Partes Relacionadas | 267 | 0,2% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 5.050 | 4,7% | 6.220 | 5,6% | 23,2% |
| Provisão para Contingências | 2.723 | 2,5% | 2.863 | 2,6% | 5,1% |
| Outros Débitos | 437 | 0,4% | 222 | 0,2% | (49,2)% |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 164 | 0,2% | 231 | 0,2% | 40,9% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 73.972 | 68,2% | 56.320 | 50,4% | (23,9)% |
| Capital Social | 11.699 | 10,8% | 30.000 | 26,9% | 156,4% |
| Reserva de Capital | 593 | 0,5% | 244 | 0,2% | (58,9)% |
| Lucros Acumulados | 61.680 | 56,9% | 26.076 | 23,3% | (57,7)% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 108.478 | 100,0% | 111.709 | 100,0% | 3,0% |

Tricury – Balanço Patrimonial (cont)

| Exercício encerrado em 31 de dezembro de | | | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------------------|------------------------|
| 2004 | %AV | 2005 | %AV | 2006 | %AV | %Variação 2005/2004 | %Variação 2006/2005 |
| (Em milhares de Reais, exceto se de outra forma indicado) | | | | | | | |
| ATIVO CIRCULANTE | 56.966 | 80,4% | 60.108 | 78,8% | 92.223 | 85,0% | 53,4% |
| Disponibilidades | 18.623 | 26,3% | 26.335 | 34,5% | 32.259 | 29,7% | 41,4% |
| Contas a Receber | 17.152 | 24,2% | 9.324 | 12,2% | 16.976 | 15,6% | (45,6)% |
| Imóveis a Comercializar | 13.099 | 18,5% | 20.350 | 26,7% | 35.842 | 33,0% | 55,4% |
| Créditos Diversos | 242 | 0,3% | 624 | 0,8% | 983 | 0,9% | (157,9)% |
| Adiantamento para Aquisição de Imóveis | 5.881 | 8,3% | 341 | 0,4% | 0 | 0,0% | (94,2)% |
| Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos | 1.388 | 2,0% | 1.235 | 1,6% | 3.349 | 3,1% | (11,0)% |
| Impostos e Contribuições a Recuperar | 151 | 0,2% | 128 | 0,2% | 1 | 0,0% | (15,2)% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 0 | 0,0% | 2 | 0,0% | 43 | 0,0% | - |
| Despesas com Vendas a Apropriar | 430 | 0,6% | 1.769 | 2,3% | 2.770 | 2,6% | 311,4% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 5.275 | 7,4% | 1.941 | 2,5% | 2.116 | 1,9% | 7,7% |
| Contas a Receber | 5.275 | 7,4% | 1.941 | 2,5% | 2.091 | 1,9% | (63,2)% |
| Outros Créditos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 25 | 0,0% | - |
| PERMANENTE | 8.606 | 12,1% | 14.189 | 18,6% | 14.139 | 13,1% | (0,4)% |
| Investimentos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - |
| Imobilizado | 8.606 | 12,1% | 13.530 | 17,7% | 12.975 | 12,0% | (4,1)% |
| Diferido | 0 | 0,0% | 659 | 0,9% | 1.164 | 1,1% | - |
| TOTAL DO ATIVO | 70.847 | 100,0% | 76.238 | 100,0% | 108.478 | 100,0% | 42,3% |
| PASSIVO CIRCULANTE | 14.564 | 20,6% | 13.421 | 17,6% | 23.335 | 21,5% | 73,9% |
| Fornecedores | 722 | 1,0% | 624 | 0,8% | 1.512 | 1,4% | (13,6)% |
| Empréstimos e Financiamentos | 6.091 | 8,6% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| Obrigações Trabalhistas e Tributárias | 537 | 0,8% | 536 | 0,7% | 3.238 | 3,0% | (0,2)% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 2.158 | 3,0% | 4.251 | 5,6% | 1.452 | 1,3% | 97,0% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 1.001 | 1,4% | 4.978 | 6,5% | 10.619 | 9,8% | 397,3% |
| Adiantamento de Clientes | 3.756 | 5,3% | 2.660 | 3,5% | 4.900 | 4,5% | (29,2)% |
| Contas a Pagar | 239 | 0,3% | 179 | 0,2% | 621 | 0,6% | (25,1)% |
| Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos | 60 | 0,1% | 193 | 0,3% | 393 | 0,4% | 221,7% |
| Lucros a Pagar | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 600 | 0,6% | - |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 4.729 | 6,7% | 4.743 | 6,2% | 11.007 | 10,1% | 132,1% |
| Empréstimos e Financiamentos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 2.530 | 2,3% | - |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 1.610 | 2,3% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - |
| Partes Relacionadas | 1.654 | 2,3% | 871 | 1,1% | 267 | 0,2% | (47,3)% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 333 | 0,5% | 2.170 | 2,8% | 5.050 | 4,7% | 551,7% |
| Provisão para Contingências | 1.132 | 1,6% | 1.702 | 2,2% | 2.723 | 2,5% | 50,4% |
| Outros Débitos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 437 | 0,4% | - |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 155 | 0,2% | 99 | 0,1% | 164 | 0,2% | 65,7% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 51.399 | 72,5% | 57.975 | 76,0% | 73.972 | 68,2% | 27,6% |
| Capital Social | 11.699 | 16,5% | 11.699 | 15,3% | 11.699 | 10,8% | 0,0% |
| Reserva de Capital | 593 | 0,8% | 593 | 0,8% | 593 | 0,5% | 0,0% |
| Lucros Acumulados | 39.107 | 55,2% | 45.683 | 59,9% | 61.680 | 56,9% | 16,8% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 70.847 | 100,0% | 76.238 | 100,0% | 108.478 | 100,0% | 42,3% |

Incosul - Demonstrativo de Resultados

| | Período de seis meses encerrado em 30 de junho de | | | | |
|---|---|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| | 2006 | %AV | 2007 | %AV | %VAR |
| | (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 33.580 | 119,1% | 58.974 | 113,6% | 75,6% |
| Receita de Venda Imóveis | 33.134 | 117,5% | 58.472 | 112,6% | 76,5% |
| Receita de Serviços | 446 | 1,6% | 502 | 1,0% | 12,6% |
| DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA | (5.375) | (19,1)% | (7.053) | (13,6)% | 31,2% |
| Cancelamento de Vendas | (5.966) | (21,2)% | (1.285) | (2,5)% | (78,5)% |
| Impostos incidentes /Vendas, incluindo impostos diferidos | 591 | 2,1% | (5.768) | (11,1)% | (1.076,0)% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 28.205 | 100,0% | 51.921 | 100,0% | 84,1% |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (17.120) | (60,7)% | (30.673) | (59,1)% | 79,2% |
| LUCRO BRUTO | 11.085 | 39,3% | 21.248 | 40,9% | 91,7% |
| DESPESAS OPERACIONAIS | (5.524) | (19,6)% | (8.807) | (17,0)% | 59,4% |
| Despesas Comerciais | (2.144) | (7,6)% | (3.131) | (6,0)% | 46,0% |
| Despesas Administrativas | (3.020) | (10,7)% | (5.127) | (9,9)% | 69,8% |
| Honorários da Administração | (6) | 0,0% | (7) | 0,0% | 16,7% |
| Despesas Tributárias | (259) | (0,9)% | (539) | (1,0)% | 108,2% |
| Outras Despesas | (95) | (0,3)% | (3) | 0,0% | (96,8)% |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | 5.561 | 19,7% | 12.441 | 24,0% | 123,7% |
| RESULTADO FINANCEIRO | 2.282 | 8,1% | 986 | 1,9% | (56,8)% |
| Despesas Financeiras | (863) | (3,1)% | (1.044) | (2,0)% | 21,0% |
| Receitas Financeiras | 3.145 | 11,2% | 2.030 | 3,9% | (35,5)% |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | 0 | 0,0% | 26 | 0,1% | (100,0)% |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 7.843 | 27,8% | 13.453 | 25,9% | 71,5% |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 488 | 1,7% | (4.523) | (8,7)% | (1.026,8)% |
| Correntes | (850) | (3,0)% | (1.014) | (2,0)% | 19,3% |
| Diferidos | 1.338 | 4,7% | (3.509) | (6,8)% | (362,3)% |
| LUCRO LÍQUIDO | 8.331 | 29,5% | 8.930 | 17,2% | 7,2% |

Incosul - Demonstrativo de Resultados (cont)

| | Exercício encerrado em 31 de dezembro de | | | | | | | |
|---|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------|------------------------|
| | 2004 | %AV | 2005 | %AV | 2006 | %AV | %Variação 2005/2004 | %Variação 2006/2005 |
| | (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 54.832 | 109,6% | 71.262 | 115,0% | 84.144 | 116,1% | 30,0% | 18,1% |
| Receita de Venda Imóveis | 54.588 | 109,1% | 71.059 | 114,7% | 82.848 | 114,3% | 30,2% | 16,6% |
| Receita de Serviços | 244 | 0,5% | 203 | 0,3% | 1.296 | 1,8% | (16,8)% | 538,4% |
| DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA | (4.816) | (9,6)% | (9.304) | (15,0)% | (11.650) | (16,1)% | 93,2% | 25,2% |
| Cancelamento de Vendas | (2.772) | (5,5)% | (6.486) | (10,5)% | (9.971) | (13,8)% | 134,0% | 53,7% |
| Impostos incidentes /Vendas, incluindo impostos diferidos | (2.044) | (4,1)% | (2.818) | (4,5)% | (1.679) | (2,3)% | 37,9% | (40,4)% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 50.016 | 100,0% | 61.958 | 100,0% | 72.494 | 100,0% | 23,9% | 17,0% |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (31.138) | (62,3)% | (33.857) | (54,6)% | (42.487) | (58,6)% | 8,7% | 25,5% |
| LUCRO BRUTO | 18.878 | 37,7)% | 28.101 | 45,4)% | 30.007 | 41,4)% | 48,9)% | 6,8)% |
| DESPESAS OPERACIONAIS | (7.240) | (14,5)% | (12.715) | (20,5)% | (14.232) | (19,6)% | 75,6)% | 11,9)% |
| Despesas Comerciais | (1.954) | (3,9)% | (6.019) | (9,7)% | (5.725) | (7,9)% | 208,0% | (4,9)% |
| Despesas Administrativas | (5.041) | (10,1)% | (5.439) | (8,8)% | (7.172) | (9,9)% | 7,9% | 31,9% |
| Honorários da Administração | (9) | 0,0% | (10) | 0,0% | (12) | 0,0% | 11,1% | 20,0% |
| Provisão para Contingência | 0 | 0,0% | (724) | (1,2)% | (127) | (0,2)% | 100,0% | (82,5)% |
| Despesas Tributárias | (255) | (0,5)% | (525) | (0,8)% | (404) | (0,6)% | 105,9% | (23,0)% |
| Outras Despesas ou Receitas | 19 | 0,0% | 2 | 0,0% | (792) | (1,1)% | (89,5)% | (39.700,0)% |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | 11.638 | 23,3)% | 15.386 | 24,8)% | 15.775 | 21,8)% | 32,2)% | 2,5)% |
| RESULTADO FINANCEIRO | 2.115 | 4,2)% | 9.768 | 15,8)% | 2.743 | 3,8)% | 361,8)% | (71,9)% |
| Despesas Financeiras | (3.255) | (6,5)% | (2.220) | (3,6)% | (2.276) | (3,1)% | (31,8)% | 2,5% |
| Receitas Financeiras | 5.370 | 10,7% | 11.988 | 19,3% | 5.019 | 6,9% | 123,2% | (58,1)% |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 13.753 | 27,5)% | 25.154 | 40,6)% | 18.518 | 25,5)% | 82,9)% | (26,4)% |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | (1.748) | (3,5)% | (2.383) | (3,8)% | (1.463) | (2,0)% | 36,3)% | (38,6)% |
| Correntes | (525) | (1,0)% | (1.394) | (2,2)% | (1.890) | (2,6)% | 165,5% | 35,6% |
| Diferidos | (1.223) | (2,4)% | (989) | (1,6)% | 427 | 0,6)% | (19,1)% | (143,2)% |
| LUCRO LÍQUIDO | 12.005 | 24,0)% | 22.771 | 36,8)% | 17.055 | 23,5)% | 89,7)% | (25,1)% |

Incosul - Balanço Patrimonial

| | dez/06 | %AV | jun/07 | %AV | %VAR |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | |
| CIRCULANTE | 56.506 | 48,8% | 113.637 | 71,2% | 101,1% |
| Caixa e Bancos | 2.492 | 2,2% | 3.347 | 2,1% | 34,3% |
| Aplicações Financeiras | 2.878 | 2,5% | 2.899 | 1,8% | 0,7% |
| Contas a Receber de Clientes | 26.613 | 23,0% | 49.279 | 30,9% | 85,2% |
| Imóveis a Comercializar | 20.608 | 17,8% | 51.679 | 32,4% | 150,8% |
| Impostos a Compensar | 46 | 0,0% | 1.442 | 0,9% | 3.034,8% |
| Outros Créditos | 676 | 0,6% | 1.357 | 0,9% | 100,7% |
| Despesas Antecipadas | 3.193 | 2,8% | 3.634 | 2,3% | 13,8% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 57.852 | 50,0% | 44.468 | 27,9% | (23,1)% |
| Contas a Receber de Clientes | 38.642 | 33,4% | 36.596 | 22,9% | (5,3)% |
| Imóveis a Comercializar | 15.807 | 13,7% | 4.278 | 2,7% | (72,9)% |
| Despesas Antecipadas | 2.091 | 1,8% | 1.923 | 1,2% | (8,0)% |
| Outros Créditos c/ Coligados e Parceiros | 1.187 | 1,0% | 1.671 | 1,0% | 40,8% |
| Outros Créditos | 125 | 0,1% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| PERMANENTE | 1.442 | 1,2% | 1.424 | 0,9% | (1,2)% |
| Imobilizado Líquido | 1.215 | 1,0% | 1.210 | 0,8% | (0,4)% |
| Intangível | 227 | 0,2% | 214 | 0,1% | (5,7)% |
| TOTAL DO ATIVO | 115.800 | 100,0% | 159.529 | 100,0% | 37,8% |
| CIRCULANTE | 22.528 | 19,5% | 53.261 | 33,4% | 136,4% |
| Fornecedores | 1.657 | 1,4% | 2.934 | 1,8% | 77,1% |
| Empréstimos e Financiamento | 7.852 | 6,8% | 12.575 | 7,9% | 60,2% |
| Obrigações Trabalhistas | 644 | 0,6% | 957 | 0,6% | 48,6% |
| Obrigações Fiscais | 2.525 | 2,2% | 509 | 0,3% | (79,8)% |
| Contas a Pagar | 21 | 0,0% | 176 | 0,1% | 738,1% |
| Adiantamento de Clientes | 2.923 | 2,5% | 3.518 | 2,2% | 20,4% |
| Terrenos a pagar | 2.134 | 1,8% | 17.782 | 11,1% | 733,3% |
| Outros Débitos | 935 | 0,8% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| Outros Débitos com Coligadas e Parceiros | 0 | 0,0% | 915 | 0,6% | 100% |
| Dividendos a Pagar | 2.046 | 1,8% | 8.749 | 5,5% | 327,6% |
| Impostos Diferidos | 1.791 | 1,5% | 5.146 | 3,2% | 187,3% |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 16.667 | 14,4% | 30.734 | 19,3% | 84,4% |
| Terrenos a pagar | 1.835 | 1,6% | 1.547 | 1,0% | (15,7)% |
| Empréstimos e Financiamento | 8.729 | 7,5% | 17.059 | 10,7% | 95,4% |
| Impostos Diferidos | 2.600 | 2,2% | 6.346 | 4,0% | 144,1% |
| Outros Débitos com Coligadas e Parceiros | 2.648 | 2,3% | 2.501 | 1,6% | (5,6)% |
| Provisão para Contingências | 851 | 0,7% | 851 | 0,5% | 0,0% |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 4 | 0,0% | 2.430 | 1,5% | 60.650,0% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 76.605 | 66,2% | 75.534 | 47,3% | (1,4)% |
| Capital Social | 25.000 | 21,6% | 66.604 | 41,8% | 166,4% |
| Reserva de Lucros | 119 | 0,1% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| Lucros Acumulados | 51.486 | 44,5% | 8.930 | 5,6% | (82,7)% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 115.800 | 100,0% | 159.529 | 100,0% | 37,8% |

Incosul - Balanço Patrimonial (cont)

| Em 31 de dezembro de | | | | | | | | |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|------------------------|------------------------|----------------|
| 2004 | %AV | 2005 | %AV | 2006 | %AV | %Variação 2005/2004 | %Variação 2006/2005 | |
| (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | | | | |
| CIRCULANTE | 40.950 | 44,7% | 70.976 | 63,1% | 56.506 | 48,8% | 73,3% | (20,4)% |
| Caixa e Bancos | 722 | 0,8% | 1.696 | 1,5% | 2.492 | 2,2% | 134,9% | 46,9% |
| Aplicações Financeiras | 26 | 0,0% | 828 | 0,7% | 2.878 | 2,5% | (3.084,6)% | 247,6% |
| Contas a Receber de Clientes | 28.152 | 30,7% | 39.612 | 35,2% | 26.613 | 23,0% | 40,7% | (32,8)% |
| Imóveis a Comercializar | 9.096 | 9,9% | 26.973 | 24,0% | 20.608 | 17,8% | 196,5% | (23,6)% |
| Impostos a Compensar | 92 | 0,1% | 45 | 0,0% | 46 | 0,0% | (51,1)% | 2,2% |
| Impostos Diferidos | 47 | 0,1% | 0 | 0,0% | 6 | 0,0% | (100,0)% | 100,0% |
| Outros Créditos | 505 | 0,6% | 367 | 0,3% | 670 | 0,6% | (27,3)% | 82,6% |
| Despesas Antecipadas | 2.310 | 2,5% | 1.455 | 1,3% | 3.193 | 2,8% | (37,0)% | 119,5% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 48.426 | 52,8% | 39.048 | 34,7% | 57.852 | 50,0% | (19,4)% | 48,2% |
| Contas a Receber de Clientes | 27.523 | 30,0% | 28.784 | 25,6% | 38.642 | 33,4% | 4,6% | 34,2% |
| Imóveis a Comercializar | 19.135 | 20,9% | 5.919 | 5,3% | 15.807 | 13,7% | (69,1)% | 167,1% |
| Despesas Antecipadas | 328 | 0,4% | 2.031 | 1,8% | 2.091 | 1,8% | 519,2% | 3,0% |
| Outros Créditos c/ Coligados e Parceiros | 1.309 | 1,4% | 2.311 | 2,1% | 1.187 | 1,0% | 76,5% | (48,6)% |
| Impostos Diferidos | 45 | 0,0% | 0 | 0,0% | 37 | 0,0% | (100,0)% | 100,0% |
| Outros Créditos | 86 | 0,1% | 3 | 0,0% | 88 | 0,1% | (96,5)% | (2.833,3)% |
| PERMANENTE | 2.317 | 2,5% | 2.427 | 2,2% | 1.442 | 1,2% | 4,7% | (40,6)% |
| Imobilizado Líquido | 2.217 | 2,4% | 2.235 | 2,0% | 1.215 | 1,0% | 0,8% | (45,6)% |
| Intangível | 100 | 0,1% | 192 | 0,2% | 227 | 0,2% | 92,0% | 18,2% |
| TOTAL DO ATIVO | 91.693 | 100,0% | 112.451 | 100,0% | 115.800 | 100,0% | 22,6% | 3,0% |
| CIRCULANTE | 28.708 | 31,3% | 29.180 | 25,9% | 22.528 | 19,5% | 1,6% | (22,8)% |
| Fornecedores | 1.584 | 1,7% | 1.160 | 1,0% | 1.657 | 1,4% | (26,8)% | 42,8% |
| Empréstimos e Financiamento | 18.903 | 20,6% | 15.586 | 13,9% | 7.852 | 6,8% | (17,5)% | (49,6)% |
| Obrigações Trabalhistas | 426 | 0,5% | 371 | 0,3% | 644 | 0,6% | (12,9)% | 73,6% |
| Obrigações Fiscais | 855 | 0,9% | 815 | 0,7% | 2.525 | 2,2% | (4,7)% | 209,8% |
| Contas a Pagar | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 21 | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| Adiantamento de Clientes | 2.238 | 2,4% | 1.812 | 1,6% | 2.923 | 2,5% | (19,0)% | 61,3% |
| Terrenos a pagar | 302 | 0,3% | 2.922 | 2,6% | 2.134 | 1,8% | 867,5% | (27,0)% |
| Outros Débitos | 1.599 | 1,7% | 0 | 0,0% | 935 | 0,8% | (100,0)% | 100,0% |
| Outros Débitos com Coligadas e Parceiros | 0 | 0,0% | 2.120 | 1,9% | 0 | 0,0% | 100,0% | (100,0)% |
| Impostos Diferidos | 2.801 | 3,1% | 4.394 | 3,9% | 1.791 | 1,5% | 56,9% | (59,2)% |
| Dividendos a Pagar | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 2.046 | 1,8% | 0,0% | 100,0% |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 23.612 | 25,8% | 19.457 | 17,3% | 16.667 | 14,4% | (17,6)% | (14,3)% |
| Terrenos a pagar | 190 | 0,2% | 951 | 0,8% | 1.835 | 1,6% | 400,5% | 93,0% |
| Empréstimos e Financiamento | 18.408 | 20,1% | 11.644 | 10,4% | 8.729 | 7,5% | (36,7)% | (25,0)% |
| Impostos Diferidos | 2.740 | 3,0% | 3.216 | 2,9% | 2.600 | 2,2% | 17,4% | (19,2)% |
| Outros Débitos com Coligadas e Parceiros | 2.274 | 2,5% | 2.922 | 2,6% | 2.648 | 2,3% | 28,5% | (9,4)% |
| Provisão para Contingências | 0 | 0,0% | 724 | 0,6% | 851 | 0,7% | 100,0% | 17,5% |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 4 | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 39.373 | 42,9% | 63.814 | 56,7% | 76.605 | 66,2% | 62,1% | 20,0% |
| Capital Social | 20.000 | 21,8% | 20.000 | 17,8% | 25.000 | 21,6% | 0,0% | 25,0% |
| Reserva de Lucros | 119 | 0,1% | 119 | 0,1% | 119 | 0,1% | 0,0% | 0,0% |
| Lucros Acumulados | 19.254 | 21,0% | 43.695 | 38,9% | 51.486 | 44,5% | 126,9% | 17,8% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 91.693 | 100,0% | 112.451 | 100,0% | 115.800 | 100,0% | 22,6% | 3,0% |

ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL

A discussão a seguir é baseada em, e deve ser lida em conjunto com, as nossas demonstrações financeiras consolidadas e notas explicativas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, sendo que tais demonstrações foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pelos Auditores Independentes, bem como os períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2006 e 2007. A discussão a seguir também deve ser lida em conjunto com as seções "Apresentação das Demonstrações Financeiras" (página 19 deste Prospecto), "Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas" (página 86 deste Prospecto) e com outras informações financeiras apresentadas nesse Prospecto.

Esta seção contém estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas. Os nossos resultados reais poderão diferir significativamente dos resultados discutidos nesta seção no que concernem estimativas e declarações futuras, em decorrência de diversos fatores, inclusive, porém não limitado a fatores descritos na seção "Considerações sobre Estimativas e Perspectivas sobre o Futuro", na página 18 deste Prospecto, "Fatores de Risco", na página 66 deste Prospecto, e os assuntos descritos neste Prospecto em geral.

Introdução

A presente seção traça a análise e discussão da nossa administração sobre a situação financeira e o resultado operacional da Trisul relativa ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007 e de suas Controladas Operacionais, quais sejam a Tricury e a Incosul, de forma individual, para os seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e 2006 e para os últimos três exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004.

As práticas adotadas para a elaboração das demonstrações financeiras e apresentação dos resultados operacionais da Trisul e de suas Controladas Operacionais muito se assemelha, sendo que os pontos de divergência entre as análises específicas, serão oportunamente destacados.

Essa seção está dividida da seguinte maneira:

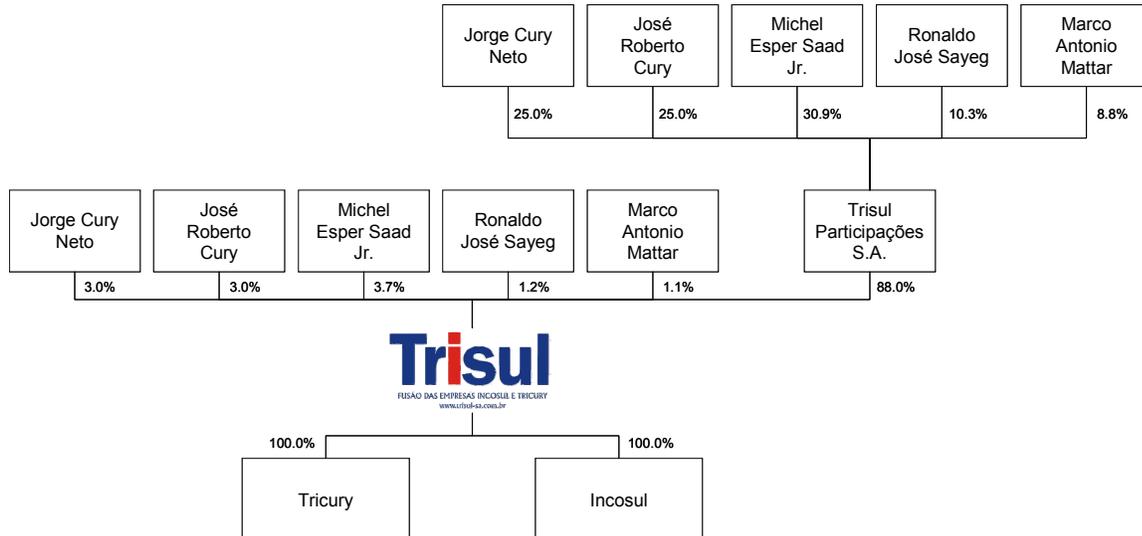
- i. **Reorganização Societária:** Entendimento da Reorganização Societária.
- ii. **Ambiente de Atuação da Trisul:** Descrição da conjuntura econômica brasileira, das indústrias de incorporação imobiliária e construção e análise dos fatores que afetam o resultado da Companhia.
- iii. **Práticas Contábeis:** Descrição das principais práticas contábeis da Trisul, Incosul e Tricury, análise das diferenças de práticas entre suas controladas operacionais e descrição das principais linhas do resultado.
- iv. **Trisul:** Análise e discussão da Administração sobre a situação financeira e o resultado operacional da Trisul para o período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007.
- v. **Tricury:** Análise e discussão da Administração sobre a situação financeira e o resultado operacional consolidado da Tricury para os períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006 e para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004.
- vi. **Incosul:** Análise e discussão da Administração sobre a situação financeira e o resultado operacional consolidado da Incosul para os períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006 e para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004.

Para título de referência ao investidor foram preparadas as informações financeiras *Pro Forma* do resultado da Trisul para os períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006 e para os últimos três anos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, conforme descrito na seção "Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas", na página 145 deste Prospecto.

i. Reorganização Societária

Somos o resultado da Reorganização Societária que consubstanciou a união entre Tricury e Incosul, ocorrida em abril de 2007. Ambas as empresas foram fundadas no final da década de 70, e possuem forte tradição nos segmentos de construção e incorporação.

Com a Reorganização Societária, a Tricury e a Incosul não deixam de existir, mas passaram a ser unidades operacionais e controladas da Trisul e que por sua vez, controlam 21 Sociedades de Propósito Específico ("SPEs").



* Percentuais aproximados. A Tricury e a Incosul são sociedades controladas pela Companhia, sendo que 1 quota de cada uma destas sociedades é de titularidade da Trisul Participações S.A.

ii. Ambiente de Atuação da Trisul

Conjuntura Econômica Brasileira

Desenvolvemos nossas atividades no Brasil, onde o governo exerce forte influência sobre a economia através de mudanças nas políticas e no âmbito regulatório. No passado, as medidas oficiais para controlar inflação crônica incluíram a edição de pacotes chamados de "choques heterodoxos", de poucos resultados práticos e muito questionamento legal. Essas práticas abalaram, sobretudo, a confiança dos investidores no país do início dos anos 80 até, praticamente, a metade da década de 90.

Entre 31 de dezembro de 2004 e 2005, o Real sofreu apreciação frente ao Dólar de 11,8%. Ainda que tenha havido apreciação, o Brasil teve saldo em conta corrente positivo de US\$14,0 bilhões, seu maior superávit já registrado. A medida de desemprego decresceu de 9,6% em 31 de dezembro de 2004 para 8,3% em 31 de dezembro de 2005 nas principais regiões metropolitanas do Brasil, de acordo com estimativas do IBGE. Em 2005, a média de inflação, medida pelo IPCA, foi de 5,7% e a média da taxa de juros TJLP foi de 9,8%. O PIB cresceu 2,9% no mesmo ano. Em 2006, o Real manteve sua tendência e teve apreciação frente ao Dólar de 8,7% entre 31 de dezembro de 2005 e 2006. Mesmo com a apreciação, o Brasil alcançou saldo em conta corrente positivo de US\$13,6 bilhões. Pelo quarto ano consecutivo a relação Transações Correntes/PIB, como indicador de vulnerabilidade às crises financeiras internacionais, é positiva, ou seja, mostra uma exposição menor do país ao risco. A medida de desemprego cresceu para 8,4% em 31 de dezembro de 2006 nas principais regiões metropolitanas do Brasil, de acordo com estimativas do IBGE. Em 2006, a inflação, medida pelo IPCA foi de 3,1% e a média da taxa de juros TJLP foi de 7,8%. As reservas internacionais também alcançaram patamares históricos e com melhor qualidade, reduzindo a participação de capital especulativo.

Os resultados macroeconômicos preliminares do ano de 2007 apontam para uma aceleração do ritmo do crescimento econômico com estabilidade monetária. A valorização cambial de 9,9% observada nos seis primeiros meses do ano, tem contribuído para uma redução ainda maior da inflação que, no período de 6 meses encerrado em junho de 2007, medida pelo IPCA, atingiu 2,1%. No campo externo, o superávit comercial acumulado nos seis primeiros meses de 2007, US\$20,6 bilhões, foi ligeiramente maior que os US\$19,5 bilhões registrados nos seis primeiros meses de 2006, apesar da valorização cambial observada no período. As reservas internacionais do país continuaram a se expandir, atingindo a marca de US\$ 147,1 bilhões no final de junho de 2007. No que diz respeito ao ritmo de crescimento da economia, a aceleração verificada a partir do último trimestre de 2006 parece se consolidar neste início de ano. Contribui para um crescimento econômico mais forte em 2007 o prosseguimento da redução da taxa básica de juros concomitante à evolução da oferta de crédito. O saldo das operações de crédito com recursos livres contraídas pelas pessoas naturais e jurídicas junto ao Sistema Financeiro Nacional cresceu 12,1% em junho de 2007 em relação a dezembro de 2006.

A tabela abaixo apresenta crescimento do PIB, inflação, taxas de juros e taxa de câmbio para o Dólar nos períodos indicados:

| | Conjuntura Econômica Brasileira | | | | |
|---|---|-------------|-------------|---|-------------|
| | Exercício encerrado em 31 de dezembro de | | | Período de 6 meses findo em 30 de junho de | |
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2006 | 2007 |
| Crescimento do PIB | 5,7% | 2,9% | 3,7% | 2,7% | 4,9% |
| Inflação (IGP-M) ⁽¹⁾ | 12,4% | 1,2% | 3,8% | 1,4% | 1,5% |
| Inflação (IPCA) ⁽²⁾ | 7,6% | 5,7% | 3,1% | 1,5% | 2,1% |
| Taxa Selic | 17,75% | 18,00% | 13,25% | 15,25% | 12,00% |
| TJLP ⁽³⁾ | 9,8% | 9,8% | 6,8% | 8,1% | 6,5% |
| Valorização do Real frente ao Dólar | 8,1% | 11,8% | 8,7% | 7,5% | 9,9% |
| Taxa de Câmbio (fechamento) R\$ por US\$ 1,00 | R\$2.654 | R\$2.341 | R\$2.138 | R\$2.164 | R\$1.926 |
| Taxa média de Câmbio – R\$ por US\$ 1,00 | R\$2.926 | R\$2.434 | R\$2.177 | R\$2.193 | R\$2.045 |

Fontes: BNDES, Banco Central e Fundação Getúlio Vargas.

⁽¹⁾ A inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela Fundação Getúlio Vargas.

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

⁽³⁾ Representa a taxa de juros aplicada pelo BNDES para financiamento de longo prazo (fim do período).

Incorporações Imobiliárias e Compra e Venda de Imóveis

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do País. Tradicionalmente, a demanda por novas Unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de empregos, taxas de juros de longo e curto prazo, bem como programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de imposto de renda.

O lançamento de novas Unidades é influenciado pelo estoque de Unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, aprovações governamentais, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, entre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem vir a influenciar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral.

Fatores Que Afetam Nossos Resultados Operacionais

A estabilidade macroeconômica brasileira, resultado, em parte, da recente queda da taxa de juros brasileira, a maior segurança no ambiente jurídico para o mercado imobiliário, proporcionada pela aprovação da alienação fiduciária, incentivos fiscais e a abundância de liquidez mundial, criaram um ambiente propício para a volta de financiamentos bancários de longo prazo para adquirentes de imóveis. Em conseqüência, a demanda por imóveis residenciais cresceu significativamente.

O aumento na disponibilidade de crédito imobiliário a incorporadoras, construtoras e potenciais compradores de empreendimentos imobiliários cresceu de forma significativa no decorrer de 2006. De acordo com a ABECIP, os financiamentos do setor imobiliário fomentados pelo SBPE aumentaram em 86,3% durante o ano de 2006, atingindo um total de R\$9,3 bilhões e possibilitando o financiamento de 113,9 mil novas Unidades.

iii. Principais Práticas Contábeis

As nossas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, as quais requerem que a nossa Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, algumas estimativas foram feitas pela nossa Administração, incluindo a estimativa de vida útil dos bens do ativo permanente, os passivos contingentes e outras provisões. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados.

As práticas contábeis aplicadas na Trisul são em sua maioria idênticas às aplicadas na Tricury e na Incosul, exceto pelas diferenças destacadas em cada análise e discussão da administração sobre a situação financeira e o resultado operacional de cada empresa.

Apuração do Resultado de Incorporação e Venda de Imóveis

Em 16 de maio de 2003, o CFC aprovou a Resolução 963, estabelecendo critérios e procedimentos específicos de avaliação, registro de variações patrimoniais e estruturação das demonstrações financeiras, bem como as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas para as sociedades que se dedicam à compra, venda, incorporação, administração e locação de imóveis e loteamento de terrenos.

A receita referente às Unidades vendidas, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento à medida da evolução financeira das obras e não no momento da assinatura dos contratos de venda ou no recebimento de valores correspondentes à venda de Unidades. A maior parte das nossas vendas é realizada a prazo, mediante recebimento em parcelas. Em geral, recebemos parte do valor dos contratos de venda antes da apropriação da receita. Parte substancial da receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

Nas vendas a prazo de Unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

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

O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado, incluindo o custo do terreno;

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre as vendas contratadas das unidades vendidas ajustadas segundo as condições dos contratos de compra e venda;

A receita apropriada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamento de clientes, quando os valores recebidos excederem a receita apurada; e

Nossas receitas são reconhecidas na data da venda da primeira unidade (normalmente na data do lançamento da incorporação). Geralmente, neste momento, a construção ainda não começou. Assim sendo, no momento inicial de reconhecimento do resultado com incorporação, a porcentagem de custo incorrido em relação ao custo total (contratado) do empreendimento, retrata o custo do terreno e benfeitorias iniciais ao mesmo.

Contas a Receber de Clientes

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são substancialmente representados pelas vendas de unidades dos empreendimentos residenciais, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas. Considerando a

existência de garantia real dos próprios bens alienados e a inexistência de histórico de perdas, a Administração entende como não necessária a constituição de provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período, na rubrica de receita de venda de imóveis até a entrega das chaves e como receita financeira (juros ativos e atualização monetária) após a entrega das chaves.

Imóveis a Comercializar

Representados por unidades construídas e em construção, bem como por terrenos adquiridos para futuras incorporações, e avaliados pelo custo de aquisição, adicionados pelos custos incorridos com a construção da obra e mão de obra própria e terceirizada.

Despesas Antecipadas com Vendas a Apropriar

Representadas substancialmente por gastos com empreendimentos em fase de lançamento ou já lançados (custos e despesas com manutenção de stands de vendas, marketing, despesas com propaganda e publicidade e outras despesas correlatas), amortizados em virtude da evolução financeira das obras, para as Unidades vendidas.

Imposto de Renda e Contribuição Social

Imposto de renda e contribuição social diferidos incluem: (i) as diferenças a tributar decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; e (ii) créditos e obrigações tributárias não dedutíveis ou tributáveis temporariamente na determinação do lucro tributável, por exemplo provisão para contingências e provisão para garantias, entre outras.

Provisão para Contingências

Uma provisão é reconhecida em nosso balanço quando possuímos uma obrigação legal ou quando tal obrigação é resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldá-la. As provisões são registradas tendo como base as estimativas do risco envolvido, de acordo com a opinião de nossos consultores externos e internos, que realizam a análise caso a caso, e considerando o julgamento da administração. Embora nossa administração entenda que o montante atualmente provisionado para contingências esteja adequado, o valor final envolvido pode ser diferente do valor provisionado.

Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, com as respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada dos bens.

Partes Relacionadas e Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos

Representa os valores a receber e a pagar entre a Sociedade, suas controladas e coligadas e parceiros, realizados, substancialmente, com o intuito de prover recursos, visando a consecução dos empreendimentos imobiliários em construção e que geralmente não são atualizados monetariamente, conforme disposto entre as partes.

Critérios de Consolidação

As demonstrações consolidadas foram elaboradas de acordo com as seguintes práticas:

Em relação às sociedades controladas em conjunto, mediante acordo de sócios ou acionistas, a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Companhia no seu capital social. Na consolidação proporcional foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos proporcionais dos ativos e passivos, bem como receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades;

Em relação às sociedades controladas, nas quais a administração não é compartilhada, foi consolidada a totalidade de seus ativos, passivos e resultados, destacando a participação de minoritários. Nas demonstrações consolidadas são eliminadas as contas-correntes, receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos.

Eventuais diferenças de registro e critérios de apropriação contábil, foram apurados e devidamente ajustados nas demonstrações financeiras recebidas, visando a uniformidade de critério aplicado às demonstrações consolidadas.

Uniformização de Metodologia de Classificação

As informações financeiras *Pro Forma* da Trisul são resultado da combinação das demonstrações financeiras individuais consolidadas de Tricury e Incosul as quais foram preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e cujas metodologias divergem nos seguintes aspectos:

Cancelamento de Vendas: Os cancelamentos representam os distratos relativos a contratos firmados anteriormente que incorporam efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamentos são revendidos.

Na Tricury, o valor de sua Receita Operacional Bruta Com Venda de Imóveis já é apresentado líquido de cancelamentos (as Deduções da Receita Bruta são compostas apenas pelos Impostos Incidentes sobre Vendas). Já a Incosul destaca em seu demonstrativo de resultado, o valor de Cancelamento de Vendas. (Tal valor é adicionado aos Impostos Incidentes sobre Vendas para compor o total de Deduções da Receita Bruta).

Na Trisul, a Receita Operacional Bruta Com Venda de Imóveis já é apresentada líquida dos Cancelamentos de Vendas, a exemplo da metodologia adotada pela Tricury.

Despesas com Serviços de Engenharia: Na Tricury, os gastos com remuneração de serviços de engenharia estão classificados como Despesas Administrativas.

Na Incosul, os gastos com remuneração de serviços de engenharia estão classificados como Custos dos Imóveis Vendidos.

Na Trisul, os gastos com remuneração de serviços de engenharia estão classificados como Custos dos Imóveis Vendidos, a exemplo da metodologia adotada pela Incosul.

Principais Linhas de Nosso Resultado

Receita Operacional Bruta

Nossa receita operacional bruta é composta primordialmente pela receita com venda de imóveis que incorporamos. Além disto, possuímos receitas provenientes da prestação de serviços e até junho de 2007, de nossas operações descontinuadas por aluguéis de imóveis.

Na prestação de serviços, cobramos de nossos parceiros incorporadores uma taxa para a administração da construção que varia de 8% a 12% do valor da obra, ou da carteira de recebíveis de 2% incidentes sobre os recebimentos.

Os cancelamentos de vendas são deduzidos de nossa receita operacional bruta. Os cancelamentos representam os contratos firmados anteriormente que incorporam efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamentos são revendidos.

Deduções da Receita Bruta

Nossas deduções da receita bruta são constituídas por tributos incidentes sobre vendas e receitas financeiras provenientes de juros ativos sobre contas a receber de clientes. Os tributos que incidem sobre a nossa receita bruta são (i) PIS, a alíquota de 0,65% (lucro presumido), e 1,65% (lucro real, líquido da apuração de créditos), e COFINS, à alíquota de 3,0% (lucro presumido) e 7,60% (lucro real líquido da apuração de créditos) e sendo que a base de cálculo é o valor efetivamente recebido resultante dos contratos vigentes, e (ii) PIS e COFINS diferidos, que são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do período que não foram realizadas financeiramente. Adicionalmente, nossa receita com prestação de serviços está sujeita a tributação de ISS, a alíquota de 5,0%.

Custos dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados

Os nossos custos advêm dos custos dos imóveis vendidos e de serviços prestados. Os custos de incorporação imobiliária residencial compreendem os custos relativos a terrenos e os custos de construção, os quais incluem custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas e mão-de-obra própria e terceirizada.

Um dos principais custos de incorporação imobiliária residencial é o custo relativo ao terreno. No entanto, sua relevância varia em função de fatores como data de aquisição do terreno, perfil do empreendimento, etapa de evolução da obra e outros. Este item pode ser adquirido em espécie (com pagamento em dinheiro) ou através de permuta com Unidades do próprio empreendimento.

O custo de construção é formado pelos custos de matérias-primas e de mão-de-obra própria e terceirizada. Nenhuma matéria-prima isoladamente tem participação significativa nos nossos custos totais. O INCC teve uma variação acumulada de 24,6% no período de 2004 a 2006 e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 teve uma variação acumulada de 3,5%.

Despesas Operacionais

As nossas despesas operacionais incluem despesas gerais e administrativas, despesas comerciais, despesas tributárias, provisão para contingências e outras receitas e despesas operacionais.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas incluem principalmente serviços terceirizados (auditoria, consultoria, honorários advocatícios e outros), remuneração aos empregados e encargos sociais, além de aluguéis e despesas legais (publicação de atas e demonstrações financeiras, despesas com cartórios, tabelião, junta comercial e etc.) e honorários da nossa administração.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (stands de vendas), decoração do apartamento modelo, propagandas e publicidade. As despesas comerciais de empreendimentos lançados e ainda não construídos ou em fase de construção são diferidas para serem apropriadas com base no percentual de evolução financeira de cada empreendimento que as gerou.

Despesas Tributárias

Consistem basicamente em IPTU sobre Unidades em estoque.

Provisões para Contingências

As nossas provisões para contingências são constituídas levando-se em conta: (a) a opinião de nossos assessores jurídicos; (b) a natureza das nossas ações; (c) a similaridade com processos anteriores; (d) a complexidade; e (e) o posicionamento dos tribunais, sempre que a perda for avaliada como provável.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro consiste em: (i) receitas financeiras, que incluem rendimentos sobre aplicações financeiras, juros e atualização monetária do saldo devedor dos clientes após a entrega das chaves; (ii) despesas financeiras, juros sobre empréstimos (exceto empréstimos do SFH) e descontos concedidos.

Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro

A Trisul, optou em 2007, por ser tributada pelo lucro real. As SPEs são tributadas pelo lucro presumido e os empreendimentos incorporados diretamente pela Incosul estão em processo de registro de afetação do patrimônio. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Determinadas sociedades efetuam a apuração desses tributos através do método do lucro real e outras através do método do lucro presumido, como a seguir indicado:

Lucro presumido: a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestações de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição social.

Lucro real: são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Patrimônio de Afetação: Utilizamos o regime de patrimônio de afetação, exclusivamente naqueles empreendimentos que foram aportados pela Incosul, onde já figurava tal regime, havendo tributação dos empreendimentos à alíquota de 7%.

Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios sociais futuros, decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, as quais são contabilizadas como imposto diferidos.

iv. TRISUL

Trisul – Demonstrativo de Resultados

| | Período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007 | |
|--|--|---------|
| | Em milhares de Reais | % AV |
| Receita operacional bruta | 50.086 | 103,9% |
| Com venda de imóveis | 48.703 | 101,1% |
| Com prestação de serviços | 1.318 | 2,7% |
| Com locações de imóveis | 65 | 0,1% |
| (-) Deduções da receita | (1.890) | (3,9)% |
| Receita operacional líquida | 48.196 | 100,0% |
| Custos operacionais | | |
| Com venda de imóveis | (25.203) | (52,3)% |
| Lucro bruto | 22.993 | 47,7% |
| Receitas e (despesas) operacionais: | | |
| Despesas administrativas | (4.457) | (9,2)% |
| Despesas comerciais | (2.404) | (5,0)% |
| Despesas tributárias | (463) | (1,0)% |
| Despesas financeiras | (633) | (1,3)% |
| Receitas financeiras | 1.394 | 2,9% |
| Provisão para contingências | (140) | (0,3)% |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (235) | (0,5)% |
| | (6.938) | (14,4)% |
| Resultado operacional | 16.055 | 33,3% |
| Resultado não operacional | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | 26 | 0,1% |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 16.081 | 33,4% |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: | | |
| Corrente | (1.815) | (3,8)% |
| Diferido | (455) | (0,9)% |
| Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas | 13.811 | 28,7% |
| Lucro líquido do período | 13.811 | 28,7% |

Trisul - Resultados Operacionais - Período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007

Receita Operacional Bruta. Nossa Receita Operacional Bruta atingiu R\$50,1 milhões no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007. O principal componente foi a Receita com Venda de Imóveis, que representou 97,2% de nossa Receita Operacional Bruta no período, em função da evolução financeira de nossos lançamentos realizados em períodos anteriores. As receitas com Prestação de Serviços e Locação de Imóveis representaram 2,6% e 0,1% de nossa Receita Operacional Bruta no período, respectivamente.

Deduções da Receita. Nossas Deduções da Receita atingiram R\$1,9 milhão no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007, representando 3,9% de nossa Receita Operacional Bruta, em linha com nossas alíquotas de tributação de PIS e COFINS.

Receita Operacional Líquida. Pelo exposto acima, nossa Receita Operacional Líquida atingiu R\$48,2 milhões no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Custos Operacionais. Nossos Custos Operacionais atingiram R\$25,2 milhões no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, tais custos representaram 52,3%, em linha com os percentuais nos quais a Incosul e a Tricury operavam individualmente.

Lucro Bruto. Pelo exposto acima, nosso Lucro Bruto atingiu R\$23,0 milhões no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007. Nossa margem bruta no período foi de 47,7%.

Receitas e Despesas Operacionais. Nossas receitas e despesas operacionais apresentaram um resultado negativo de R\$6,9 milhões no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da receita líquida, tais receitas e despesas representaram 14,4% no período.

Gerais e Administrativas. Nossas Despesas Gerais e Administrativas atingiram R\$4,5 milhões, ou 9,2% de nossa Receita Operacional Líquida, no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007. Tais despesas foram impactadas por gastos relativos à abertura de capital da companhia, em cerca de R\$0,5 milhão.

Comerciais. Nossas Despesas Comerciais atingiram R\$2,4 milhões, ou 5,0% de nossa Receita Operacional Líquida, no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007. Tais despesas incluem gastos incorridos em períodos anteriores e que são apropriados ao nosso resultado de acordo com a evolução financeira dos respectivos empreendimentos.

Tributárias. Nossas Despesas Tributárias atingiram R\$0,5 milhão, ou 1,0% de nossa Receita Operacional Líquida, no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007. Tais despesas foram compostas basicamente por IPTU sobre nossas Unidades em estoque.

Despesas Financeiras. Nossas Despesas Financeiras atingiram R\$0,6 milhão, ou 1,3% de nossa Receita Operacional Líquida, no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007, compostas basicamente por comissões e despesas bancárias.

Receitas Financeiras. Nossas Receitas Financeiras atingiram R\$1,4 milhão, ou 2,9% de nossa Receita Operacional Líquida, no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007. Nossas Receitas Financeiras foram compostas, em sua grande maioria, por rendimentos sobre aplicações financeiras, uma vez que adotamos a política de securitização de nossos recebíveis para empreendimentos já concluídos, reduzindo assim as receitas financeiras provenientes de Juros e atualização monetária sobre recebíveis.

Provisão para Contingências. Nossas Provisões para Contingências atingiram R\$0,1 milhão, ou 0,3% de nossa Receita Operacional Líquida, no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Outras Receitas e Despesas Operacionais. Nossas Outras Receitas e Despesas Operacionais atingiram R\$0,2 milhão, ou 0,5% de nossa Receita Operacional Líquida, no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Resultado Não Operacional. Registramos Resultado Não Operacional positivo em R\$26 mil no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro. O Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro atingiram R\$2,3 milhões no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007 ou 4,7% da receita líquida. Neste período, houve a entrada compulsória da Incosul no regime de tributação pelo lucro real. Tal mudança ocorreu pelo fato de que em 2006 a Incosul ultrapassou o limite máximo de faturamento anual prescrito na legislação que regulamenta a utilização de tal regime.

Os empreendimentos Quinta da Baronesa, Chateau du Parc, Fusion Pinheiros, Vinhas do Tatuapé, Equilibrium Moema, Residencial Lyon e Maison Imperiale estão em processo de registro de afetação do patrimônio.

Lucro Líquido. Pelo exposto acima, nosso Lucro Líquido atingiu R\$13,8 milhões no período de três meses encerrado em 30 de junho de 2007. Nossa margem líquida no período foi de 28,7%.

Trisul - Balanço Patrimonial

| | Em 30 de junho de 2007 | |
|--|------------------------|------------------|
| | (Em milhares de Reais) | (Porcentagem AV) |
| ATIVO CIRCULANTE | 220.603 | 81,3% |
| Disponibilidades | 23.870 | 8,8% |
| Contas a receber | 75.419 | 27,8% |
| Imóveis a comercializar | 109.476 | 40,4% |
| Créditos diversos | 3.107 | 1,1% |
| Partes relacionadas | 961 | 0,4% |
| Impostos e contribuições a recuperar | 1.447 | 0,5% |
| Impostos e contribuições diferidos | 28 | 0,0% |
| Despesas com vendas a apropriar | 6.295 | 2,3% |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | 50.650 | 18,7% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 46.769 | 17,2% |
| Contas a receber | 38.897 | 14,3% |
| Imóveis a comercializar | 4.278 | 1,6% |
| Partes relacionadas | 1.671 | 0,6% |
| Despesas com vendas a apropriar | 1.923 | 0,7% |
| PERMANENTE | 3.881 | 1,4% |
| Investimentos | - | - |
| Imobilizado | 1.633 | 0,6% |
| Diferido | 2.248 | 0,8% |
| TOTAL DO ATIVO | 271.253 | 100,0% |
| PASSIVO CIRCULANTE | 96.257 | 35,5% |
| Fornecedores | 4.562 | 1,7% |
| Empréstimos e financiamentos | 17.711 | 6,5% |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 2.640 | 1,0% |
| Impostos e contribuições diferidos | 8.003 | 3,0% |
| Credores por imóveis compromissados | 41.646 | 15,4% |
| Adiantamento de clientes | 4.026 | 1,5% |
| Contas a pagar | 901 | 0,3% |
| Partes relacionadas | 1.107 | 0,4% |
| Dividendos a pagar | 15.661 | 5,8% |
| PASSIVO NÃO CIRCULANTE | 42.896 | 15,8% |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 42.896 | 15,8% |
| Empréstimos e financiamentos | 19.766 | 7,3% |
| Partes relacionadas | 2.501 | 0,9% |
| Credores por imóveis compromissados | 7.767 | 2,9% |
| Provisão para contingências | 3.714 | 1,4% |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 2.430 | 0,9% |
| Impostos e contribuições diferidos | 6.496 | 2,4% |
| Outros débitos | 222 | 0,1% |
| Resultado de exercícios futuros | 7.950 | 2,9% |
| Participação de minoritários em controladas | 234 | 0,1% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO: | 123.916 | 45,7% |
| Capital social | 107.685 | 39,7% |
| Reservas de capital | 2.420 | 0,9% |
| Lucros acumulados | 13.811 | 5,1% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 271.253 | 100,0% |

Trisul - Contas Patrimoniais em 30 de junho de 2007

Ativo

Disponibilidades. Nossas Disponibilidades atingiram R\$23,9 milhões (8,8% do ativo total) em 30 de junho de 2007, compostas de aplicações financeiras de liquidez imediata no valor R\$18,6 milhões e Caixa e Bancos de R\$5,3 milhões.

Contas a Receber. Nossas Contas a Receber, do Ativo Circulante e Não Circulante, atingiram R\$114,3 milhões

(42,1% do ativo total) em 30 de junho de 2007, como resultado da evolução financeira de nossas obras com o conseqüente reconhecimento de receita no período.

Imóveis a Comercializar. Nossos Imóveis a Comercializar, do Ativo Circulante e Não Circulante, atingiram R\$113,8 milhões (41,9% do ativo total) em 30 de junho de 2007, compostos principalmente por Terrenos para Futuras Incorporações e Imóveis em Construção. A composição de nossos Imóveis a Comercializar em 30 de junho de 2007 era a seguinte:

| | <u>Em 30 de junho 2007</u> |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Terrenos para Futuras Incorporações | 58,1 |
| Imóveis em Construção | 50,5 |
| Imóveis Construídos | 5,2 |
| Imóveis a Comercializar | 113,8 |

Despesas Com Vendas a Apropriar. Nossas Despesas com Vendas a Apropriar, do Ativo Circulante e Não Circulante, atingiram R\$8,2 milhões (3,0% do ativo total) em 30 de junho de 2007, em função do volume de lançamentos dos últimos meses, que terão suas despesas com publicidade apropriadas de acordo com a evolução financeira dos mesmos.

Imobilizado. Nosso Imobilizado atingiu R\$1,6 milhão (0,6% do ativo total) em 30 de junho de 2007, composto principalmente por máquinas e equipamentos.

Diferido. Nosso Diferido atingiu R\$2,2 milhões (0,8% do ativo total) em 30 de junho de 2007. Nosso Diferido é composto pelo ágio apurado na aquisição de investimentos em controladas indiretas, os quais se encontram fundamentados em expectativa de rentabilidade futura.

Passivo e Patrimônio Líquido

Fornecedores. Nosso saldo com Fornecedores atingiu R\$4,6 milhões (1,7% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007, em razão do nosso maior nível de atividade.

Empréstimos e Financiamentos. Nosso total de Empréstimos e Financiamentos, do Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo, atingiu R\$37,5 milhões (13,8% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007. Tais empréstimos representam basicamente Financiamentos para a Construção (no valor de R\$26,2 milhões) e empréstimos para capital de giro (no valor de R\$11,3 milhões).

Impostos e Contribuições Diferidos. Nosso total de Impostos e Contribuições Diferidos, do Passivo Circulante e Não Circulante, atingiu R\$14,5 milhões (5,3% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007 decorrentes das diferenças de lucros nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência

Credores Por Imóveis Compromissados. Nosso total de Credores Por Imóveis Compromissados, do Passivo Circulante e Não Circulante, atingiu R\$49,4 milhões (18,2% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007, em função do grande número de aquisições de terrenos para sustentar nosso crescimento.

Adiantamento de Clientes. Nosso saldo de Adiantamento de Clientes atingiu R\$4,0 milhões (1,5% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007, em razão do maior recebimento de clientes em relação à apropriação de receita até o período de 30 de junho de 2007, para determinados empreendimentos imobiliários.

Dividendos a Pagar. Nosso saldo de Dividendos a Pagar atingiu R\$15,7 milhões (5,8% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007. Tal valor representa a obrigação a pagar relativa às distribuições propostas de dividendos realizadas pelas controladas diretas da Companhia, cuja liquidação ocorrerá no decorrer de 2007.

Provisão para Contingências. Nossas Provisões para Contingências atingiram R\$3,7 milhões (1,4% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007, relacionadas a processos trabalhistas, fiscais e cíveis.

Resultado de Exercícios Futuros. Nosso Resultado de Exercícios Futuros atingiu R\$8,0 milhões (2,9% do passivo

e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007. Em 30 de abril de 2007, foi conferida a participação societária da Incosul sendo apurado deságio quando da subscrição das quotas registradas nas pessoas físicas dos sócios da "Incosul" em relação ao patrimônio líquido desta Companhia. O deságio apurado foi classificado na conta de resultado de exercícios futuros, quando da consolidação da controlada direta "Incosul".

Patrimônio Líquido. Nosso Patrimônio Líquido atingiu R\$123,9 milhões (45,7% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007.

Trisul - Liquidez e Recursos de Capital

Nossa principal fonte de liquidez deriva do caixa gerado pelas nossas operações, da securitização de recebíveis e de financiamentos, tanto através do SFH como através de capital de giro. Avaliamos, de tempos em tempos, novas oportunidades de investimentos, tanto diretamente quanto através das nossas Controladas, ou em parceria com outras incorporadoras, e poderemos vir a financiar tais investimentos com o caixa gerado pelas nossas operações, com a captação de dívidas, com aporte de capital ou pela combinação desses métodos.

Fontes e Usos dos Recursos

Contamos principalmente com o fluxo de caixa das nossas operações para gerar capital de giro e subsidiar as nossas atividades operacionais e de investimentos. Para a carteira de recebíveis de empreendimentos concluídos, temos a opção de repasse da mesma para bancos, assim como vender a carteira para companhias securitizadoras.

A tabela a seguir mostra a divisão de nossas contas a receber de clientes, incluindo os valores ainda não reconhecidos em nossas demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2007:

| <u>Em milhões de R\$</u> | <u>Em 30 de junho de 2007</u> |
|---|-------------------------------|
| Contas a Receber Reconhecidas nas Demonstrações Financeiras | |
| Circulante | 75,4 |
| Longo Prazo | 38,9 |
| Subtotal | 114,3 |
| Contas a Receber a serem Reconhecidas | |
| Circulante | 81,2 |
| Longo Prazo | 44,7 |
| Subtotal | 125,9 |
| Total | 240,2 |

A composição da parcela de longo prazo em 30 de junho de 2007, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

| <u>Período</u> | <u>Em milhões de R\$</u> |
|---|--------------------------|
| 2008 (a partir de julho) | 12,4 |
| 2009 | 10,1 |
| 2010 | 5,1 |
| 2011 | 3,4 |
| 2012 em diante | 7,9 |
| Contas a receber reconhecidas das Demonstrações Financeiras | 38,9 |
| Contas a receber a serem reconhecidas | 44,7 |
| Total a Longo Prazo | 83,6 |

Os saldos de títulos a receber decorrentes de unidades vendidas estão, substancialmente, atualizados pela variação do INCC até a data prevista para o término da obra e, posteriormente, pela variação do IGP-M mais 12% ao ano.

O quadro abaixo apresenta o resultado de exercícios futuros de unidades já comercializadas, porém ainda não apropriado:

| Em milhões de R\$ | Em 30 de junho de 2007 |
|---|-------------------------------|
| Receita de Venda de Imóveis a Apropriar | 125,9 |
| Custo das Unidades Vendidas a Apropriar | (74,4) |
| Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar | 51,5 |
| Margem a Apropriar | 40,9% |

Os valores apresentados na tabela acima, em relação ao custo a incorrer das unidades vendidas, representam a melhor estimativa em cada data apresentada e foram utilizados para determinar o percentual de evolução financeira dos empreendimentos em cada data indicada. Tais valores estimados poderão sofrer modificações quando os custos forem efetivamente incorridos e, portanto, os resultados dos empreendimentos poderão diferir dos resultados esperados. A receita e os custos serão reconhecidos ao longo da construção dos empreendimentos.

Nossa política de gerenciamento de capital de giro tem como objetivo o máximo retorno do capital empregado. Na compra de terrenos, procuramos alongar ao máximo o prazo de pagamento e reduzir os pagamentos necessários nos períodos iniciais após a compra. Para a realização da construção de nossos empreendimentos, buscamos financiamento junto a instituições financeiras integrantes do SFH. Tais políticas, aliadas aos valores recebidos de nossos clientes ao longo do período de construção, reduzem nossa exposição de caixa e, conseqüentemente, aumentam o retorno sobre o capital investido em nossos empreendimentos.

Em grande parte dos casos, não financiamos nossos clientes após a conclusão de nossas obras, realizando repasses para instituições financeiras e, quando necessário, securitização de nossos recebíveis.

Investimentos

Para os Investimentos dos nossos últimos três anos e seis meses de 2007, vide "*Nossas Atividades*" – "*Investimentos Relevantes e Desinvestimentos*".

Fluxo de Caixa

A tabela abaixo apresenta o nosso fluxo de caixa condensado das atividades operacionais, de investimentos e financeiras para o período indicado:

| | Período de 01 de abril a 30 de junho de 2007 |
|--|---|
| | (Em milhares de R\$) |
| Atividades Operacionais | (13,398) |
| Atividades de Investimentos | (164) |
| Atividades de Financiamento | 11,187 |
| Aumento (redução) de caixa, bancos e aplicações | (2,375) |

No período de primeiro de abril de 2007 a 30 de junho de 2007, registramos um fluxo de caixa das atividades operacionais negativo em R\$13,4 milhões, em função, principalmente, do resultado do período, do aumento do contas a receber e da diminuição de credores de imóveis compromissados. Nossos fluxos de caixa resultantes de atividades de investimento, caracterizados unicamente pela compra de ativo imobilizado, foram negativos em R\$164 mil. Nossos fluxos de caixa das atividades de financiamento foram positivos em R\$11,2 milhões, devido à captação de empréstimos no período. Como resultado, registramos um aumento em nosso saldo de caixa, bancos e aplicações financeiras de R\$2,4 milhões.

Endividamento

Nosso saldo de Empréstimos e Financiamentos apresentava a seguinte composição, em 30 de junho de 2007:

| | Taxas | Saldo em 30 de junho de 2007 (em milhões de R\$) |
|--------------------------------------|--------------------|---|
| Financiamentos para construção – SFH | TR + 12,00%-16,67% | 26,2 |
| Empréstimos para Capital de Giro | 8,73%-13,99% | 11,3 |
| Total | | 37,5 |
| Circulante | | 17,7 |
| Não Circulante | | 19,8 |

A composição da parcela do não circulante, em 30 de junho de 2007, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

| Descrição | Em milhões de R\$ |
|--------------------------|--------------------------|
| 2008 (a partir de julho) | 17,2 |
| 2009 | 1,7 |
| 2010 | 0,5 |
| 2011 | 0,2 |
| 2012 em diante | 0,2 |
| Total | 19,8 |

Obrigações Contratuais

Nossas obrigações contratuais não passíveis de cancelamento, em 30 de junho de 2007, encontram-se resumidas na tabela abaixo:

| | Total | Menos de um ano | 1-3 anos | 3-5 anos | Mais de Cinco Anos |
|------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| | (Em milhões de R\$) | | | | |
| Aquisição de terrenos | 49,4 | 41,6 | 6,9 | 0,9 | - |
| Empréstimos e Financiamentos | 37,5 | 17,7 | 19,4 | 0,4 | - |
| Total | 86,9 | 59,3 | 26,3 | 1,3 | - |

Política de Concessão de Crédito e Política de Cobrança

A aprovação da concessão de crédito aos nossos clientes é realizada por meio de uma criteriosa e completa avaliação. Previamente à conclusão do negócio, ao recebermos e analisarmos os dados cadastrais de nossos clientes e auferirmos sua comprovação de renda, realizamos pesquisas por meio dos principais órgãos de proteção ao crédito brasileiro – SPC, Serasa e associações comerciais. Em seguida, uma vez aprovado por tais mecanismos, em até 2 dias úteis confirmamos a venda da Unidade em questão ao cliente. Ao longo da construção do empreendimento imobiliário, observamos atentamente o comportamento do cliente no tocante ao seu fiel pagamento das parcelas.

Considerando a existência de garantia real dos próprios imóveis alienados e a inexistência de histórico de perdas, a Administração entende como não necessária a constituição de provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa. Nas demonstrações financeiras, os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período, na rubrica de “receita de venda de imóveis” até a entrega das chaves e como “receita financeira (juros ativos e atualização monetária)” após a entrega das chaves.

No tocante à nossa política de recuperação de crédito, possuímos divisão das contas devedoras em cinco estágios/categorias:

- corrente (a vencer): nessa categoria, optamos pela praticidade e agilidade de pagamento através de boleto bancário ou depósito identificado que facilita o pagamento por parte do cliente e também o nosso acompanhamento. Oferecemos esta opção àqueles clientes que preferem efetuar o pagamento diretamente junto à nós;

- Até 30 dias: Com intuito de prevenir a inadimplência, ao detectar que determinada parcela não foi paga na data de seu vencimento, nosso setor responsável por contas a receber realiza um primeiro contato com o cliente, verificando o motivo do não pagamento na data acordada. Desta forma, a probabilidade do pagamento ser efetuado dentro do mês corrente torna-se maior;
- de 30 a 60 dias: Nosso setor responsável por contas a receber volta a entrar em contato com os clientes impontuais por meio de ligações telefônicas e também por meio de cartas de cobrança, informando o valor em atraso com juros e multa e solicitando que o cliente entre em contato o mais rápido possível, afim de regularizar seus débitos;
- de 61 a 90 dias - não se obtendo êxito no contato dentro desse espaço de tempo, é enviado um telegrama informando a inclusão do CPF do cliente inadimplente junto ao SPC/Serasa; e
- de 91 a 180 dias - neste estágio, o histórico financeiro do cliente é analisado pelo coordenador para então definir o envio do processo ao departamento jurídico.

Capacidade de Pagamento de Compromissos Financeiros

Acreditamos que temos liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá inalterada. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, acreditamos ter capacidade para contratá-los.

Operações não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Atualmente não temos quaisquer operações não registradas nas nossas demonstrações financeiras. Não possuímos quaisquer Controladas que não estejam incluídas nas nossas demonstrações financeiras consolidadas, nem possuímos quaisquer Coligadas ou participações em, ou relacionamentos com, quaisquer SPEs que não estejam refletidos nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

Avaliação Quantitativa e Qualitativa dos Riscos do Mercado

Risco de Taxas de Juros. Nossas receitas são afetadas pelas mudanças nas receitas de juros geradas a partir dos saldos do nosso caixa e dos nossos investimentos.

Nós concedemos financiamentos para alguns de nossos clientes e, quando necessário, repassamos as carteiras de recebíveis de empreendimentos concluídos para bancos. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos que poderemos vir a realizar e os financiamentos por nós concedidos podem vir a afetar adversamente o nosso fluxo de caixa. Neste sentido, constantemente, monitoramos e avaliamos o impacto da indexação de nossos ativos e passivos. Caso enxerguemos a possibilidade de descasamento de índices de nossos ativos e compromissos, poderemos fazer uso de instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos destinam-se à proteção contra variações nas taxas de juros de ativos e passivos.

Risco Cambial. Embora todas as nossas receitas sejam denominadas em reais, alguns dos insumos utilizados para construção de nosso empreendimentos são commodities com preços determinados no mercado internacional. Desta forma, flutuações no câmbio podem afetar os preços destas mercadorias, tais como aço. Entretanto, nenhuma de nossas dívidas e nenhum dos nossos custos relevantes são denominados em dólares. Por essa razão, consideramos o nosso risco cambial pouco relevante e não possuíamos nenhum instrumento de derivativo contratado ou registrado em nosso balanço em 30 de junho de 2007.

v. TRICURY

Tricury - Lançamentos e Carteiras de Vendas

| | Exercício social encerrado em 31 de dezembro de | | | Semestre encerrado em 30 de junho de | |
|---|--|------------|-----------|--------------------------------------|-----------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2006 | 2007 |
| | (Em milhões de Reais, exceto se de outra forma indicado) | | | | |
| LANÇAMENTOS | | | | | |
| Número de Empreendimentos | 0 | 6 | 3 | 0 | 0 |
| Número de Unidades Autônomas ⁽¹⁾ | 0 | 678 | 448 | 0 | 0 |
| Área útil (m ²) | 0 | 110.717,90 | 36.297,50 | 0 | 0 |
| VGv Lançado Total ⁽²⁾ | 0 | 491,8 | 85,4 | 0 | 0 |
| VGv Lançado da Tricury ⁽²⁾ | 0 | 163,4 | 44 | 0 | 0 |
| Preço médio de venda (em R\$/m ²) | - | 4.441,60 | 2.353,60 | - | - |
| VENDAS | | | | | |
| Vendas Contratadas 100% | 34,4 | 152,1 | 154,2 | 83,1 | 85,6 |
| Vendas Contratadas Tricury | 24,2 | 63,2 | 57,6 | 28,5 | 37 |
| Área Útil Vendida (m ²) - 100% | 16.784,30 | 46.242,80 | 45.813,90 | 22.290,70 | 24.685,20 |
| Preço de Venda 100% (R\$/m ²) | 2.048,40 | 3.288,10 | 3.365,40 | 3.729,00 | 3.465,70 |

⁽¹⁾ Excluídas as Unidades objeto de permuta.

⁽²⁾ Valor Geral das Vendas (VGv) é usado para mensurar nossa performance. Este não é um método de mensuração de performance de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. O valor das vendas é calculado por meio da multiplicação do número de Unidades pelo preço unitário de vendas.

Tricury – Demonstrativo de Resultados

| | Período de seis meses encerrado em 30 de junho de | | | | |
|--|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 2006 | %AV | 2007 | %AV | %VAR |
| | (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 23.650 | 104,2% | 34.599 | 104,2% | 46,3% |
| Com Venda de Imóveis | 21.575 | 95,1% | 33.060 | 99,6% | 53,2% |
| Com Prestação de Serviços | 1.081 | 4,8% | 1.410 | 4,2% | 30,4% |
| Com Locações de Imóveis | 994 | 4,4% | 129 | 0,4% | (87,0)% |
| (-) Deduções da receita | (952) | (4,2)% | (1.406) | (4,2)% | 47,7% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 22.698 | 100,0% | 33.193 | 100,0% | 46,2% |
| CUSTOS OPERACIONAIS | (11.853) | (52,2)% | (18.665) | (56,2)% | 57,5% |
| LUCRO BRUTO | 10.845 | 47,8% | 14.528 | 43,8% | 34,0% |
| RECEITAS e (DESPESAS) OPERACIONAIS | 976 | 4,3% | (3.888) | (11,7)% | (498,4)% |
| Despesas Administrativas | (2.205) | (9,7)% | (2.780) | (8,4)% | 26,1% |
| Comerciais | (620) | (2,7)% | (1.121) | (3,4)% | 80,8% |
| Tributárias | (334) | (1,5)% | (282) | (0,8)% | (15,6)% |
| Despesas Financeiras | (130) | (0,6)% | (303) | (0,9)% | 133,1% |
| Receitas Financeiras | 4.739 | 20,9% | 1.374 | 4,1% | (71,0)% |
| Provisão para Contingência | (453) | (2,0)% | (140) | (0,4)% | (69,1)% |
| Outras Receitas e (Despesas) Operacionais | (21) | (0,1)% | (636) | (1,9)% | 2.928,6% |
| RESULTADO OPERACIONAL | 11.821 | 52,1% | 10.640 | 32,1% | (10,0)% |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | 529 | 2,3% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO | 12.350 | 54,4% | 10.640 | 32,1% | (13,8)% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | (1.364) | (6,0)% | (3.224) | (9,7)% | 136,4% |
| Correntes | (1.056) | (4,7)% | (1.824) | (5,5)% | 72,7% |
| Diferidos | (308) | (1,4)% | (1.400) | (4,2)% | 354,5% |
| RESULTADO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 10.986 | 48,4% | 7.416 | 22,3% | (32,5)% |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | (15) | (0,1)% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| LUCRO LÍQUIDO | 10.971 | 48,3% | 7.416 | 22,3% | (32,4)% |

| Exercício encerrado em 31 de dezembro de | | | | | | | | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------|------------------------|----------------|
| 2004 | %AV | 2005 | %AV | 2006 | %AV | %Variação 2005/2004 | %Variação 2006/2005 | |
| (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 27.866 | 105,9% | 27.072 | 105,9% | 44.360 | 104,7% | (2,8)% | 63,9% |
| Com Venda de Imóveis | 24.716 | 93,9% | 24.052 | 94,1% | 39.533 | 93,3% | (2,7)% | 64,4% |
| Com Prestação de Serviços | 1.874 | 7,1% | 1.658 | 6,5% | 2.563 | 6,0% | (11,5)% | 54,6% |
| Com Locações de Imóveis | 1.276 | 4,9% | 1.362 | 5,3% | 2.264 | 5,3% | 6,7% | 66,2% |
| (-) Deduções da receita | (1.558) | (5,9)% | (1.499) | (5,9)% | (1.992) | (4,7)% | (3,8)% | 32,9% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 26.308 | 100,0% | 25.573 | 100,0% | 42.368 | 100,0% | (2,8)% | 65,7% |
| CUSTOS OPERACIONAIS | (14.131) | (53,7)% | (14.526) | (56,8)% | (21.805) | (51,5)% | 2,8% | 50,1% |
| LUCRO BRUTO | 12.177 | 46,3% | 11.047 | 43,2% | 20.563 | 48,5% | (9,3)% | 86,1% |
| RECEITAS e (DESPESAS) OPERACIONAIS | (48) | (0,2)% | (1.694) | (6,6)% | (1.355) | (3,2)% | - | (20,0)% |
| Gerais e Administrativas | (3.660) | (13,9)% | (3.869) | (15,1)% | (5.256) | (12,4)% | 5,7% | 35,8% |
| Comerciais | (246) | (0,9)% | (878) | (3,4)% | (1.653) | (3,9)% | 256,9% | 88,3% |
| Despesas Financeiras | (744) | (2,8)% | (1.029) | (4,0)% | (487) | (1,1)% | 38,3% | (52,7)% |
| Receitas Financeiras | 5.479 | 20,8% | 4.572 | 17,9% | 7.299 | 17,2% | (16,6)% | 59,6% |
| Outras Receitas e (Despesas) Operacionais | (877) | (3,3)% | (490) | (1,9)% | (1.258) | (3,0)% | (44,1)% | 156,7% |
| RESULTADO OPERACIONAL | 12.129 | 46,1% | 9.353 | 36,6% | 19.208 | 45,3% | (22,9)% | 105,4% |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | 80 | 0,3% | (18) | (0,1)% | 564 | 1,3% | (122,5)% | - |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO | 12.209 | 46,4% | 9.335 | 36,5% | 19.772 | 46,7% | (23,5)% | 111,8% |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | (2.682) | (10,2)% | (1.756) | (6,9)% | (2.653) | (6,3)% | (34,5)% | 51,1% |
| RESULTADO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 9.527 | 36,2% | 7.579 | 29,6% | 17.119 | 40,4% | (20,4)% | 125,9% |
| PARTICIPAÇÃO DE MI NORITÁRIOS EM CONTROLADAS | (15) | 0,0% | (10) | 0,0% | (26) | (0,1)% | (33,3)% | 160,0% |
| LUCRO LÍQUIDO | 9.512 | 36,2% | 7.569 | 29,6% | 17.093 | 40,3% | (20,4)% | 125,8% |

Tricury - Resultados Operacionais - Período de seis meses encerrado em 30 de junho 2007 comparado ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006

Receita Operacional Bruta. A receita operacional bruta da Tricury cresceu 46,3%, passando de R\$23,7 milhões período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$34,6 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Venda de Imóveis. A receita com venda de imóveis da Tricury cresceu 53,2%, passando de R\$21,6 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$33,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Tal crescimento ocorreu devido, principalmente, ao reconhecimento de receita dos empreendimentos lançados em 2005 e 2006. A receita com Venda de Imóveis da Tricury nos semestres encerrado em 30 de junho de 2006 e 30 de junho de 2007 apresentou a seguinte composição, em milhões de Reais:

| Empreendimento/SPE | Receita Apropriada no Período de seis meses encerrado em 30 Junho de (em milhões de R\$) | | Evolução Financeira em 30 Junho de (Em %) | |
|---------------------------|--|-------------|---|------|
| | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 |
| | Arquipélago dos Açores | 1,9 | - | 100% |
| Victor Hugo | 0,4 | 0,6 | 100% | 100% |
| Top Square | 0,2 | - | 100% | 100% |
| Jacques Felix (Ritz) | 5,7 | 9,3 | 45% | 74% |
| Villagio Felicita Tatuapé | - | 0,2 | 100% | 100% |
| Maison Renoir | - | 3,1 | 100% | 100% |
| Diversos (Flats/Permutas) | 0,5 | 0,3 | 100% | 100% |
| SPE Canário | 2,5 | 1,9 | 45% | 54% |
| SCP Thabor | - | 0,8 | 1% | 8% |
| SCP Jardin de Ville | 2,7 | 0,4 | 100% | 100% |
| SPE Belmonte | 0,8 | 7,7 | 2% | 17% |
| SPE Sunville | 0,1 | 0,6 | 12% | 24% |
| SPE Taquari | 4,9 | 5,9 | 33% | 79% |
| SPE Vespaziano | 1,8 | 1,7 | 27% | 49% |
| SPE Lapromenade | 0,1 | - | 100% | 100% |
| SPE MMCC | - | 0,6 | 0% | 5% |
| Total | 21,6 | 33,1 | | |

Prestação de Serviços. A receita com prestação de serviços da Tricury cresceu 30,4%, passando de R\$1,1 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$1,4 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. A principal causa desse crescimento foi o maior volume de evolução financeira das obras no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, já que a receita de prestação de serviços geralmente é cobrada como uma porcentagem do desembolso ocorrido na obra.

Locação de Imóveis. A receita com locação de imóveis da Tricury decresceu 87,0%, passando de R\$1,0 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$0,1 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. A tricury deixou de realizar atividades de locação de imóveis em 31 de janeiro de 2007, após a cisão da Tricury Armazéns.

Deduções da Receita. As deduções sobre a receita da Tricury cresceram 47,7%, passando de R\$1,0 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$1,4 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, como consequência do crescimento das receitas operacionais brutas.

Receita Operacional Líquida. Pelo exposto acima, a receita operacional líquida da Tricury apresentou crescimento de 46,2%, passando de R\$22,7 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$33,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Custos Operacionais. Os custos operacionais da Tricury cresceram 57,5%, passando de R\$11,9 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$18,7 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, os Custos Operacionais da Tricury representaram 52,2% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 56,2% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Lucro Bruto. O Lucro Bruto da Tricury cresceu 34,0%, passando de R\$10,9 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$14,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. A margem bruta da Tricury decresceu, passando de 47,8% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para 43,8% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Esse decréscimo de margem ocorreu devido ao encerramento das atividades de locação de imóveis que foi responsável por 4,4 pontos percentuais da margem apresentada no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e apenas 0,4 pontos percentuais da margem apresentada em 30 de junho de 2007.

Receitas e Despesas Operacionais. As receitas e despesas operacionais da Tricury apresentaram um resultado positivo de R\$1,0 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e negativo de R\$3,9 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da receita líquida, tais receitas e despesas passaram de 4,3% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para 11,7% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Gerais e Administrativas. As Despesas Gerais e Administrativas da Tricury cresceram 26,1%, passando de R\$2,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$2,8 milhões no período de seis meses

encerrado em 30 de junho de 2007 devido, principalmente, ao aumento de gastos com pessoal e a gastos extraordinários relativos ao processo de abertura de capital. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 9,7% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 8,4% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Estas despesas já incluem despesas tributárias de R\$0,3 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e R\$0,3 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho 2007, principalmente relacionadas às despesas com CPMF e às despesas com IPTU dos empreendimentos e unidades em estoque.

Comerciais. As Despesas Comerciais da Tricury cresceram 80,8%, passando de R\$0,6 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$1,1 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 2,7% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 3,4% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, como consequência do nosso crescimento no período. Esse acréscimo no percentual em relação à receita líquida foi devido à constituição de provisão para devedores duvidosos no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 no valor de R\$274 mil, prática que não era utilizada em 30 de junho de 2006.

Despesas Financeiras. As Despesas Financeiras da Tricury aumentaram em 133,1%, passando de R\$0,1 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$0,3 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 0,6% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 0,9% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. A principal causa foi o aumento de gastos com comissões e despesas bancárias que passaram de R\$0,1 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$0,2 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007

Receitas Financeiras. As Receitas Financeiras da Tricury diminuíram em 71,0%, passando de R\$4,7 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$1,4 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 devido à diminuição do recebimento de juros ativos e atualização monetária da carteira de recebíveis de imóveis concluídos. Esse saldo passou de R\$2,7 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$0,2 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, tais receitas representaram 20,9% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 4,1% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Outras Receitas e Despesas Operacionais. As Outras Receitas e Despesas Operacionais da Tricury passaram de R\$0,1 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$0,6 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Resultado Não Operacional. O Resultado Não Operacional da Tricury foi positivo em R\$0,5 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006. No primeiro semestre de 2007 a Tricury não apresentou Resultado não operacional.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro. O Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro da Tricury cresceram 136,4%, passando de R\$1,4 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$3,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 6,0% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 9,7% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Esse incremento ocorreu devido a mudança na contabilização do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre os rendimentos com aplicação financeira, pois esses passaram a ser contabilizados pelo regime de competência e anteriormente eram contabilizados pelo regime de caixa. A contabilização pelo regime de competência resulta no diferimento de impostos já que esse são contabilizados *pro rata temporis* e seu pagamento só ocorre quando do resgate da aplicação.

Participação de Minoritários. A participação de minoritários em nossas atividades manteve-se inexpressiva ao longo dos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2006 e em 30 de junho de 2007.

Lucro Líquido. Pelas razões expostas acima, o Lucro Líquido da Tricury apresentou diminuição de 32,4%, passando de R\$11,0 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$7,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007. Nossa margem líquida diminuiu, passando de 48,3% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para 22,3% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007.

Tricury - Resultados Operacionais - Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005

Receita Operacional Bruta. A receita operacional bruta da Tricury cresceu 63,9%, passando de R\$27,1 milhões exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$44,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Venda de Imóveis. A receita com venda de imóveis da Tricury cresceu 64,4%, passando de R\$24,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$39,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Tal crescimento foi devido, principalmente, ao lançamento de 6 empreendimentos no ano de 2005, todos com grande parte das respectivas obras realizadas ao longo do ano de 2006 e, conseqüentemente, com grande apropriação de receita. Nossa receita com Venda de Imóveis nos anos de 2005 e 2006 apresentou a seguinte composição, em milhões de Reais:

| Empreendimento/SPE | Receita Apropriada no Exercício encerrado em 31 de | | Evolução Financeira em 31 de Dezembro de (Em %) | |
|---------------------------------|--|-------------|---|------|
| | Dezembro de | | | |
| | (em milhões de R\$) | | | |
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| Tricury ⁽¹⁾ | 7,5 | 8,5 | - | - |
| SCP Vespaziano | 0,5 | 2,8 | 17% | 35% |
| SCP La Promenade (AMY) - Macuco | 3,3 | - | 100% | 100% |
| MMCC Empreendimentos | - | 0,4 | 0% | 5% |
| Jacques Felix (Ritz) | 2,8 | 4,9 | 29% | 58% |
| SCP Romilda (Jardim De Ville) | 4,7 | 2,8 | 77% | 91% |
| Belmonte | 0,3 | 4,3 | 10% | 47% |
| SPE Sun Ville | 0,4 | 0,3 | 11% | 15% |
| Taquari Empreendimentos | 1,8 | 10,6 | 10% | 56% |
| SCP Thabor | - | 0,1 | 0% | 1% |
| Canário | 2,8 | 4,8 | 45% | 50% |
| Total | 24,1 | 39,5 | | |

⁽¹⁾ Inclui empreendimentos que não foram realizados através de SPEs, mas de maneira direta pela Tricury.

Prestação de Serviços. A receita com prestação de serviços da Tricury cresceu 54,6%, passando de R\$1,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. O principal componente deste crescimento foi resultado da maior atividade da Tricury e do recebimento de valores referentes à serviços de administração de obra em um maior número de canteiros.

Locação de Imóveis. A receita com locação de imóveis da Tricury cresceu 66,2%, passando de R\$1,4 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. O crescimento se deve, principalmente, a um contrato de aluguel de dois andares de escritórios em um empreendimento incorporado e construído por nós, que celebramos em 2006. A Tricury deixou de realizar atividades de locação de imóveis em janeiro de 2007, após a cisão da Tricury Armazéns.

Deduções da Receita. As deduções sobre a receita da Tricury cresceram 32,9%, passando de R\$1,5 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, como consequência do crescimento das receitas operacionais brutas.

Receita Operacional Líquida. Pelo exposto acima, a receita operacional líquida da Tricury apresentou crescimento de 65,7%, passando de R\$25,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$42,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Custos Operacionais. Os custos operacionais da Tricury cresceram 50,1%, passando de R\$14,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$21,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, nossos Custos Operacionais representaram 56,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 51,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. O principal motivo deste aumento foi a maior participação dos empreendimentos Ritz e The Place no ano de 2005, empreendimentos de Alto Padrão, e que possuem custos operacionais mais baixos proporcionalmente ao preço de venda.

Lucro Bruto. O Lucro Bruto da Tricury cresceu 86,1%, passando de R\$11,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$20,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Nossa margem bruta cresceu, passando de 43,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para 48,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Receitas e Despesas Operacionais. As receitas e despesas operacionais da Tricury apresentaram um resultado negativo de R\$1,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e R\$1,4 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, apresentando uma redução de 20,0% no período. Como percentual da receita líquida, tais receitas e despesas passaram de 6,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para 3,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Gerais e Administrativas. As Despesas Gerais e Administrativas da Tricury cresceram 35,8%, passando de R\$3,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$5,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, devido a reajustes salariais, que geralmente ocorrem anualmente no mês de maio, de 6,0% em 2006, e aumento da estrutura logística necessária para administrar o maior volume de obras no período. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 15,1% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 12,4% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Estas despesas já incluem despesas tributárias de R\$0,3 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e R\$0,4 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, principalmente relacionadas às despesas com CPMF e às despesas com IPTU dos empreendimentos e unidades em estoque.

Comerciais. As Despesas Comerciais da Tricury cresceram 88,3%, passando de R\$0,9 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 3,4% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 3,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, como consequência do crescimento no período.

Despesas Financeiras. As Despesas Financeiras da Tricury diminuíram 52,7%, passando de R\$1,0 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$0,5 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 4,0% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 1,1% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. A principal causa foi a redução das despesas com variações monetárias passivas.

Receitas Financeiras. As Receitas Financeiras da Tricury aumentaram 59,6%, passando de R\$4,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$7,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, como consequência da maior posição de caixa e aplicações financeiras no período, bem como o maior recebimento de juros e correção monetária proveniente de unidades entregues. Como percentual da Receita Líquida, tais receitas representaram 17,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 17,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Outras Receitas e Despesas Operacionais. As Outras Receitas e Despesas Operacionais da Tricury aumentaram 156,7%, passando de R\$0,5 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,3 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, como resultado, principalmente, das provisões para contingências. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 1,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 3,0% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Resultado não operacional. O Resultado Não Operacional da Tricury foi negativo em R\$18 mil no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e positivo em R\$0,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, como consequência do resultado operacional das atividades descontinuadas da Tricury Armazéns, representando 0,1% e 1,3% da receita líquida nos respectivos períodos.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro. O Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro da Tricury cresceram 51,1%, passando de R\$1,8 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 6,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 6,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, resultante da menor participação das receitas financeiras em relação à receita operacional.

Participação de Minoritários. A participação de minoritários nas atividades da Tricury manteve-se inexpressiva ao longo dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005 e 2006.

Lucro Líquido. Pelas razões expostas acima, o Lucro Líquido da Tricury apresentou crescimento de 125,8%, passando de R\$7,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$17,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Nossa margem líquida cresceu, passando de 29,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para 40,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Tricury - Resultados Operacionais - Exercício encerrado em 31 de dezembro 2005 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004

Receita Operacional Bruta. Nossa receita operacional bruta diminuiu 2,8%, passando de R\$27,9 milhões exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$27,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Com Venda de Imóveis. A Receita com Venda de Imóveis da Tricury apresentou redução de 2,7%, passando de R\$24,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$24,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Tal diminuição foi devida, principalmente, ao fato de não termos realizado nenhum lançamento no ano de 2004, prejudicando o reconhecimento de receita em 2005. A receita com Venda de Imóveis nos anos de 2004 e 2005 da Tricury apresentou a seguinte composição, em milhões de Reais:

| Empreendimento/SPE | Receita Apropriada no Exercício encerrado em 31 | | | |
|-------------------------------|---|-------------|--|------|
| | Dezembro de | | Evolução Financeira em 31 Dezembro de (Em %) | |
| | (Em milhões de Reais) | | 2004 | 2005 |
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| Tricury ⁽¹⁾ | 22,6 | 7,5 | 0% | 0% |
| SCP Vespaziano | - | 0,5 | 0% | 17% |
| SCP La Promenade (AMY) Macuco | 1,2 | 3,3 | 83% | 100% |
| MMCC Empreendimentos | - | - | 0% | 0% |
| Jacques Felix (Ritz) | - | 2,8 | 0% | 29% |
| SCP Romilda (Jardim De Ville) | 0,9 | 4,7 | 34% | 77% |
| Belmonte | - | 0,3 | 0% | 10% |
| SPE Sun Ville | - | 0,4 | 0% | 11% |
| Taquari Empreendimentos | - | 1,8 | 0% | 10% |
| SCP Thabor | - | - | 0% | 0% |
| Canário | - | 2,8 | 0% | 45% |
| Total | 24,7 | 24,1 | | |

⁽¹⁾ Inclui empreendimentos que não foram realizados através de SPEs, mas de maneira direta pela Tricury.

Com Prestação de Serviços. A Receita com Prestação de Serviços da Tricury apresentou redução de 11,5%, passando de R\$1,9 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. O principal componente desta redução foi a menor atividade de construção em 2005 em função da Tricury não ter efetuado novos lançamentos em 2004.

Com Locação de Imóveis. A Receita com Locação de Imóveis da Tricury cresceu 6,7%, passando de R\$1,3 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,4 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Deduções da Receita. As deduções sobre a receita da Tricury decresceram 3,8%, passando de R\$1,6 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,5 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, acompanhando a redução da Receita Operacional Bruta da Tricury.

Receita Operacional Líquida. Pelo exposto acima, a Receita Operacional Líquida da Tricury apresentou uma redução de 2,8%, passando de R\$26,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$25,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Custos Operacionais. Os custos operacionais da Tricury cresceram 2,8%, passando de R\$14,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$14,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, os Custos Operacionais da Tricury representaram 53,7% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 56,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 em função da diferença no mix de projetos da carteira nos quais a tricury apropria receitas e custos.

Lucro Bruto. O Lucro Bruto da Tricury decresceu 9,3%, passando de R\$12,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$11,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como resultado da diminuição da receita e aumento de custos, a margem bruta caiu, passando de 46,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para 43,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Receitas e Despesas Operacionais. As Receitas e Despesas Operacionais da Tricury apresentaram um resultado negativo de R\$48 mil no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e R\$1,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da receita líquida, tais receitas e despesas passaram de 0,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para 6,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Gerais e Administrativas. As Despesas Gerais e Administrativas da Tricury cresceram 5,7%, passando de R\$3,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$3,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 13,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 15,1% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. O aumento deste percentual foi resultado do acréscimo de pessoal visando a retomada do nível de atividades a partir de 2005, combinado com a redução das receitas apropriadas, bem como o reajuste salarial dos funcionários da Tricury em 8,1%.

Comerciais. As Despesas Comerciais da Tricury cresceram 256,9%, passando de R\$0,2 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$0,9 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 0,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 3,4% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Em 2004, a Tricury registrou um baixo volume de despesas comerciais em razão de não ter realizado nenhum lançamento no ano.

Despesas Financeiras. As Despesas Financeiras da Tricury aumentaram 38,3%, passando de R\$0,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,0 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 2,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 4,0% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Receitas Financeiras. As Receitas Financeiras da Tricury decresceram 16,6%, passando de R\$5,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$4,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tais receitas representaram 20,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 17,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Outras Receitas e Despesas Operacionais. As Outras Receitas e Despesas Operacionais da Tricury diminuíram 44,1%, passando de R\$0,9 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$0,5 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 3,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 1,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Resultado Não Operacional. O Resultado Não Operacional da Tricury foi positivo em R\$80 mil no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e negativo em R\$18 mil no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, representando 0,3% e 0,1% da nossa receita líquida nos respectivos períodos.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro. O Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro da Tricury decresceram 34,5%, passando de R\$2,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,8 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 10,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 6,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Parte desta redução foi devida ao menor volume de receitas financeiras em relação à receita operacional bruta.

Participação de Minoritários. A participação de minoritários nas atividades da Tricury manteve-se inexpressiva ao longo dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004 e 2005.

Lucro Líquido. Pelas razões expostas acima, o Lucro Líquido da Tricury apresentou redução de 20,4%, passando de R\$9,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$7,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Nossa margem líquida decresceu, passando de 36,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para 29,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Tricury - Balanço Patrimonial

| | dez/06 | %AV | jun/07 | %AV | %VAR |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| (Em milhares de Reais exceto se de outra forma indicado) | | | | | |
| ATIVO CIRCULANTE | 92.223 | 85,0% | 106.951 | 95,7% | 16,0% |
| Disponibilidades | 32.259 | 29,7% | 17.609 | 15,8% | (45,4)% |
| Contas a Receber | 16.976 | 15,6% | 26.140 | 23,4% | 54,0% |
| Imóveis a Comercializar | 35.842 | 33,0% | 57.797 | 51,7% | 61,3% |
| Créditos Diversos | 983 | 0,9% | 990 | 0,9% | 0,7% |
| Adiantamento para Aquisição de Imóveis | 0 | 0,0% | 760 | 0,7% | - |
| Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos | 3.349 | 3,1% | 961 | 0,9% | (71,3)% |
| Impostos e Contribuições a Recuperar | 1 | 0,0% | 5 | 0,0% | 400,0% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 43 | 0,0% | 28 | 0,0% | (34,9)% |
| Despesas com Vendas a Apropriar | 2.770 | 2,6% | 2.661 | 2,4% | (3,9)% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 2.116 | 1,9% | 2.301 | 2,1% | 10,0% |
| Contas a Receber | 2.091 | 1,9% | 2.301 | 2,1% | 10,0% |
| Partes Relacionadas | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Outros Créditos | 25 | 0,0% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| PERMANENTE | 14.139 | 13,1% | 2.457 | 2,2% | (82,6)% |
| Investimentos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Imobilizado | 12.975 | 12,0% | 209 | 0,2% | (98,4)% |
| Diferido | 1.164 | 1,1% | 2.248 | 2,0% | 93,1% |
| TOTAL DO ATIVO | 108.478 | 100,0% | 111.709 | 100,0% | 3,0% |
| PASSIVO CIRCULANTE | 23.335 | 21,5% | 42.996 | 38,5% | 84,3% |
| Fornecedores | 1.512 | 1,4% | 1.628 | 1,5% | 7,7% |
| Empréstimos e Financiamentos | 0 | 0,0% | 5.136 | 4,6% | - |
| Obrigações Trabalhistas e Tributárias | 3.238 | 3,0% | 1.174 | 1,1% | (63,7)% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 1.452 | 1,3% | 2.857 | 2,6% | 96,8% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 10.619 | 9,8% | 23.864 | 21,4% | 124,7% |
| Adiantamento de Clientes | 4.900 | 4,5% | 508 | 0,5% | (89,6)% |
| Contas a Pagar | 621 | 0,6% | 725 | 0,6% | 16,7% |
| Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos | 393 | 0,4% | 192 | 0,2% | (51,1)% |
| Dividendos a Pagar | 600 | 0,6% | 6.912 | 6,2% | - |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 11.007 | 10,1% | 12.162 | 10,9% | 10,5% |
| Empréstimos e Financiamentos | 2.530 | 2,3% | 2.707 | 2,4% | 7,0% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 0 | 0,0% | 150 | 0,1% | - |
| Partes Relacionadas | 267 | 0,2% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 5.050 | 4,7% | 6.220 | 5,6% | 23,2% |
| Provisão para Contingências | 2.723 | 2,5% | 2.863 | 2,6% | 5,1% |
| Outros Débitos | 437 | 0,4% | 222 | 0,2% | (49,2)% |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 164 | 0,2% | 231 | 0,2% | 40,9% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 73.972 | 68,2% | 56.320 | 50,4% | (23,9)% |
| Capital Social | 11.699 | 10,8% | 30.000 | 26,9% | 156,4% |
| Reserva de Capital | 593 | 0,5% | 244 | 0,2% | (58,9)% |
| Lucros Acumulados | 61.680 | 56,9% | 26.076 | 23,3% | (57,7)% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 108.478 | 100,0% | 111.709 | 100,0% | 3,0% |

Exercício encerrado em 31 de dezembro de

| | 2004 | %AV | 2005 | %AV | 2006 | %AV | %Variação 2005/2004 | %Variação 2006/2005 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| (Em milhares de Reais, exceto se de outra forma indicado) | | | | | | | | |
| ATIVO CIRCULANTE | 56.966 | 80,4% | 60.108 | 78,8% | 92.223 | 85,0% | 5,5% | 53,4% |
| Disponibilidades | 18.623 | 26,3% | 26.335 | 34,5% | 32.259 | 29,7% | 41,4% | 22,5% |
| Contas a Receber | 17.152 | 24,2% | 9.324 | 12,2% | 16.976 | 15,6% | (45,6)% | 82,1% |
| Imóveis a Comercializar | 13.099 | 18,5% | 20.350 | 26,7% | 35.842 | 33,0% | 55,4% | 76,1% |
| Créditos Diversos | 242 | 0,3% | 624 | 0,8% | 983 | 0,9% | 157,9% | 57,5% |
| Adiantamento para Aquisição de Imóveis | 5.881 | 8,3% | 341 | 0,4% | 0 | 0,0% | (94,2)% | (100,0)% |
| Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos | 1.388 | 2,0% | 1.235 | 1,6% | 3.349 | 3,1% | (11,0)% | 171,2% |
| Impostos e Contribuições a Recuperar | 151 | 0,2% | 128 | 0,2% | 1 | 0,0% | (15,2)% | (99,2)% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 0 | 0,0% | 2 | 0,0% | 43 | 0,0% | - | - |
| Despesas com Vendas a Apropriar | 430 | 0,6% | 1.769 | 2,3% | 2.770 | 2,6% | 311,4% | 56,6% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 5.275 | 7,4% | 1.941 | 2,5% | 2.116 | 1,9% | 63,2% | 7,7% |
| Contas a Receber | 5.275 | 7,4% | 1.941 | 2,5% | 2.091 | 1,9% | (63,2)% | 7,7% |
| Outros Créditos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 25 | 0,0% | - | - |
| PERMANENTE | 8.606 | 12,1% | 14.189 | 18,6% | 14.139 | 13,1% | 64,9% | (0,4)% |
| Investimentos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| Imobilizado | 8.606 | 12,1% | 13.530 | 17,7% | 12.975 | 12,0% | 57,2% | (4,1)% |
| Diferido | 0 | 0,0% | 659 | 0,9% | 1.164 | 1,1% | - | 76,6% |
| TOTAL DO ATIVO | 70.847 | 100,0% | 76.238 | 100,0% | 108.478 | 100,0% | 7,6% | 42,3% |
| PASSIVO CIRCULANTE | 14.564 | 20,6% | 13.421 | 17,6% | 23.335 | 21,5% | (7,8)% | 73,9% |
| Fornecedores | 722 | 1,0% | 624 | 0,8% | 1.512 | 1,4% | (13,6)% | 142,3% |
| Empréstimos e Financiamentos | 6.091 | 8,6% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | (100,0)% | - |
| Obrigações Trabalhistas e Tributárias | 537 | 0,8% | 536 | 0,7% | 3.238 | 3,0% | (0,2)% | 504,1% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 2.158 | 3,0% | 4.251 | 5,6% | 1.452 | 1,3% | 97,0% | (65,8)% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 1.001 | 1,4% | 4.978 | 6,5% | 10.619 | 9,8% | 397,3% | 113,3% |
| Adiantamento de Clientes | 3.756 | 5,3% | 2.660 | 3,5% | 4.900 | 4,5% | (29,2)% | 84,2% |
| Contas a Pagar | 239 | 0,3% | 179 | 0,2% | 621 | 0,6% | (25,1)% | 246,9% |
| Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos | 60 | 0,1% | 193 | 0,3% | 393 | 0,4% | 221,7% | 103,6% |
| Lucros a Pagar | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 600 | 0,6% | - | - |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 4.729 | 6,7% | 4.743 | 6,2% | 11.007 | 10,1% | 0,3% | 132,1% |
| Empréstimos e Financiamentos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 2.530 | 2,3% | - | - |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 1.610 | 2,3% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| Partes Relacionadas | 1.654 | 2,3% | 871 | 1,1% | 267 | 0,2% | (47,3)% | (69,3)% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 333 | 0,5% | 2.170 | 2,8% | 5.050 | 4,7% | 551,7% | 132,7% |
| Provisão para Contingências | 1.132 | 1,6% | 1.702 | 2,2% | 2.723 | 2,5% | 50,4% | 60,0% |
| Outros Débitos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 437 | 0,4% | - | - |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 155 | 0,2% | 99 | 0,1% | 164 | 0,2% | (36,1)% | 65,7% |
| PATRIMONIO LÍQUIDO | 51.399 | 72,5% | 57.975 | 76,0% | 73.972 | 68,2% | 12,8% | 27,6% |
| Capital Social | 11.699 | 16,5% | 11.699 | 15,3% | 11.699 | 10,8% | - | - |
| Reserva de Capital | 593 | 0,8% | 593 | 0,8% | 593 | 0,5% | - | - |
| Lucros Acumulados | 39.107 | 55,2% | 45.683 | 59,9% | 61.680 | 56,9% | 16,8% | 35,0% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 70.847 | 100,0% | 76.238 | 100,0% | 108.478 | 100,0% | 7,6% | 42,3% |

Tricury - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro de 2006 comparado a 30 de junho de 2007

Ativo

Disponibilidades. As Disponibilidades da Tricury diminuíram em 45,4%, passando de R\$32,3 milhões (29,7% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$17,6 milhões (15,8% do ativo total) em 30 de junho de 2007. A principal causa desta diminuição foi a compra de novos terrenos para incorporação.

Contas a Receber. As Contas a Receber, do Ativo Circulante e Não Circulante da Tricury, aumentaram 49,2%, passando de R\$19,1 milhões (17,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$28,4 milhões (25,5% do ativo total) em 30 de junho de 2007. O aumento deveu-se substancialmente ao maior reconhecimento de receita no período proporcionalmente às vendas efetivamente recebidas.

Imóveis a Comercializar. Os Imóveis a Comercializar da Tricury aumentaram 61,3%, passando de R\$35,8 milhões (33,0% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$57,8 milhões (51,7% do ativo total) em 30 de junho de 2007, em função do aumento de estoque de terrenos para incorporações futuras e também do aumento do nosso estoque de imóveis em construção. A composição dos Imóveis a Comercializar da Tricury em 31 de dezembro de 2006 e em 30 de junho de 2007 era a seguinte:

| | Em 31 de dezembro de 2006 (em milhões de R\$) | Em 30 de junho de 2007 (em milhões de R\$) |
|-------------------------|---|--|
| Terrenos a Incorporar | 18,1 | 29,8 |
| Imóveis em Construção | 13,3 | 27,3 |
| Imóveis Construídos | 4,4 | 0,7 |
| Imóveis a Comercializar | 35,8 | 57,8 |

Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos. O saldo de Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos da Tricury diminuiu 71,3%, passando de R\$3,3 milhões (3,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$1,0 milhão (0,9% do ativo total) em 30 de junho de 2007. A principal causa desta diminuição foi realização de um investimento, no valor de R\$2,2 milhões, que foi contabilizado em dezembro de 2006 como adiantamento para aquisição de participação na SPE Esser Bermo Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando futura incorporação imobiliária.

Despesas com Vendas a Apropriar. As Despesas com Vendas a Apropriar da Tricury diminuíram 3,9%, passando de R\$2,8 milhões (2,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$2,7 milhões (2,4% do ativo total) em 30 de junho de 2007, em função da não ocorrência de novos lançamentos no período e da apropriação de despesas ao resultado do semestre de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos já lançados.

Imobilizado. O Imobilizado da Tricury diminuiu 98,4%, passando de R\$13,0 milhões (12,0% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$0,2 milhão (0,2% do ativo total) em 30 de junho de 2007 devido à cisão da Tricury Armazéns em janeiro de 2007, empresa detentora de imóveis para aluguel.

Diferido. O Diferido da Tricury cresceu 93,1%, passando de R\$1,2 milhão (1,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$2,2 milhões (2,0% do ativo total) em 30 de junho de 2007, em razão do pagamento de ágio na aquisição de participações societárias para o desenvolvimento de empreendimentos.

Passivo e Patrimônio Líquido

Fornecedores. O saldo com Fornecedores da Tricury cresceu 7,7%, passando de R\$1,5 milhão (1,4% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$1,6 milhão (1,5% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 30 de junho de 2007, em razão do nosso maior nível de atividade.

Empréstimos e Financiamentos. O saldo de Empréstimos e Financiamentos, do Passivo Circulante e Não Circulante, cresceu 210,0%, passando de R\$2,5 milhões (2,3% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$7,8 milhões (7,0% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 30 de junho de 2007, em razão do aumento dos empréstimos contratados junto ao SFH. Em 31 de dezembro de 2006 havia apenas uma obra com saldo de financiamento junto ao SFH (no valor de R\$2,5 milhões), em 30 de junho de 2007 existiam 4 obras utilizando-se desse tipo de financiamento (no valor de R\$7,7 milhões).

Impostos e Contribuições Diferidos. O total de Impostos e Contribuições Diferidos da Tricury cresceu 107,1%, passando de R\$1,5 milhão (1,3% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$3,0 milhões (2,7% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 30 de junho de 2007. Esse incremento ocorreu devido a mudança na contabilização do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre os rendimentos com aplicação financeira, pois esses passaram a ser contabilizados pelo regime de competência e anteriormente eram contabilizados pelo regime de caixa. A contabilização pelo regime de competência resulta no diferimento de impostos já que esse são contabilizados *pro-rata temporis* e seu pagamento só ocorre quando do resgate da aplicação.

Credores por Imóveis Compromissados. O total de Credores por Imóveis Compromissados, do Passivo Circulante e Não Circulante da Tricury, aumentou 92,0%, passando de R\$15,7 milhões (14,4% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$30,0 milhões (26,9% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 30 de junho de 2007, em função do volume expressivo de aquisições de terrenos para sustentar o crescimento da Tricury.

Adiantamento de Clientes. O saldo de Adiantamento de Clientes da Tricury diminuiu 89,6%, passando de R\$4,9 milhões (4,5% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$0,5 milhão (0,5% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 30 de junho de 2007, em função da não ocorrência de novos lançamentos no período os quais possuem, em geral, um valor recebido maior do que a receita reconhecida.

Provisão para Contingências. As Provisões para Contingências da Tricury apresentaram aumento de 5,1%, passando de R\$2,7 milhões (2,5% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$2,9 milhões (2,6% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 30 de junho de 2007.

Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido da Tricury diminuiu 23,9%, passando de R\$74,0 milhões (68,2% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$56,3 milhões (50,4% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 30 de junho de 2007. Essa diminuição ocorreu principalmente devido à cisão da Tricury Armazéns no valor de R\$5,6 milhões e a distribuição de lucros acumulados no valor de R\$19,4 milhões.

Tricury - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro 2005 comparado a 31 de dezembro de 2006

Ativo

Disponibilidades. As Disponibilidades da Tricury aumentaram 22,5%, passando de R\$26,3 milhões (34,5% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$32,3 milhões (29,7% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006. A principal causa deste aumento foi o aumento de nossas atividades e, conseqüentemente, do recebimento das vendas efetuadas junto a nossos clientes.

Contas a Receber. As Contas a Receber, do Ativo Circulante e Não Circulante da Tricury, aumentaram 69,3%, passando de R\$11,3 milhões (14,8% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$19,1 milhões (17,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006. O aumento deveu-se substancialmente ao maior reconhecimento de receita no período proporcionalmente às vendas efetivamente recebidas.

Imóveis a Comercializar. Os Imóveis a Comercializar da Tricury aumentaram 76,1%, passando de R\$20,4 milhões (26,7% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$35,8 milhões (33,0% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006, em função do aumento do estoque de terrenos para incorporações futuras. A composição de nossos Imóveis a Comercializar em 31 de dezembro de 2005 e 2006 era a seguinte:

| | Em 31 de dezembro de | |
|-------------------------|-----------------------------|-------------|
| | 2005 | 2006 |
| | (Em milhões de R\$) | |
| Terrenos a Incorporar | 1,9 | 18,1 |
| Imóveis em Construção | 13,0 | 13,3 |
| Imóveis Construídos | 5,5 | 4,4 |
| Imóveis a Comercializar | 20,4 | 35,8 |

Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos. O saldo de Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos da Tricury aumentou 171,2%, passando de R\$1,2 milhão (1,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$3,3 milhões (3,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006. A principal causa deste aumento foi um adiantamento, no valor de R\$2,2 milhões, para aquisição de participação na SPE Esser Bermo Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando futura incorporação imobiliária.

Despesas com Vendas a Apropriar. As Despesas com Vendas a Apropriar da Tricury aumentaram 56,6%, passando de R\$1,8 milhão (2,3% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,8 milhões (2,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006, em função do grande volume de lançamentos no período, que terão suas Despesas com Vendas apropriadas de acordo com a evolução financeira dos mesmos.

Imobilizado. O Imobilizado diminuiu 4,1%, passando de R\$13,5 milhões (17,7% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$13,0 milhões (12,0% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006, uma vez que a Tricury não realizou novos investimentos para imóveis voltados para locação.

Diferido. O Diferido da Tricury cresceu 76,6%, passando de R\$0,7 milhão (0,9% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,2 milhão (1,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006, em razão do pagamento de ágio na aquisição de participações societárias para o desenvolvimento de empreendimentos.

Passivo e Patrimônio Líquido

Fornecedores. O saldo com Fornecedores da Tricury cresceu 142,3%, passando de R\$0,6 milhão (0,8% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,5 milhão (1,4% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006, em razão do maior nível de atividade.

Empréstimos e Financiamentos. O total de Empréstimos e Financiamentos, do Passivo Circulante e do Exigível a Longo Prazo, atingiu R\$2,5 milhões (2,3% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006, em razão de um empréstimo adquirido para o desenvolvimento do empreendimento Taquari. Em 31 de dezembro de 2005, a Tricury não possuía Empréstimos e Financiamentos.

Impostos e Contribuições Diferidos. O total de Impostos e Contribuições Diferidos da Tricury diminuiu 65,8%, passando de R\$4,3 milhões (5,6% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,5 milhão (1,3% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006, em função da maior apropriação de receita no período e o conseqüente reconhecimento dos respectivos Impostos e Contribuições.

Credores por Imóveis Compromissados. O total de Credores por Imóveis Compromissados, do Passivo Circulante e Não Circulante da Tricury, aumentou 119,2%, passando de R\$7,1 milhões (9,4% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$15,7 milhão (14,4% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006, em função do volume expressivo de aquisições de terrenos para sustentar nosso crescimento.

Adiantamento de Clientes. O saldo de Adiantamento de Clientes da Tricury cresceu 84,2%, passando de R\$2,7 milhões (3,5% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$4,9 milhões (4,5% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006, em razão do maior recebimento das vendas de clientes em relação a apropriação de receita no período.

Provisão para Contingências. As Provisões para Contingências da Tricury apresentaram aumento de 60,0%, passando de R\$1,7 milhão (2,2% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,7 milhões (2,5% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006.

Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido da Tricury cresceu 27,6%, passando de R\$58,0 milhões (76,0% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$74,0 milhões (68,2% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2006, em razão da variação da conta de Lucros Acumulados, como conseqüência do resultado do exercício.

Tricury - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro de 2005 comparado a 31 de dezembro de 2004

Ativo

Disponibilidades. As Disponibilidades da Tricury aumentaram 41,4%, passando de R\$18,6 milhões (26,3% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$26,3 milhões (34,5% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005, como consequência do maior recebimento das vendas efetuadas no período.

Contas a Receber. As Contas a Receber, do Ativo Circulante e Não Circulante da Tricury, caíram 49,8%, passando de R\$22,4 milhões (31,7% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$11,3 milhões (14,8% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005. A redução deveu-se substancialmente ao menor reconhecimento de receita e ao maior recebimento no período.

Imóveis a Comercializar. Os Imóveis a Comercializar da Tricury aumentaram 55,4%, passando de R\$13,1 milhões (18,5% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$20,4 milhões (26,7% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005, em função do início da construção de dois empreendimentos, Canário e Sunville, representativos em nossa carteira. A composição de nossos Imóveis a Comercializar em 31 de dezembro de 2004 e 2005 era a seguinte:

| | Em 31 de dezembro de | |
|-------------------------|----------------------|------|
| | 2004 | 2005 |
| | (Em milhões de R\$) | |
| Terrenos a Incorporar | 0,3 | 1,9 |
| Imóveis em Construção | 2,7 | 13,0 |
| Imóveis Construídos | 10,1 | 5,5 |
| Imóveis a Comercializar | 13,1 | 20,4 |

Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos. O saldo de Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos da Tricury diminuiu 11,0%, passando de R\$1,4 milhão (2,0% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,2 milhão (1,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005, em razão do nosso menor nível de atividades.

Despesas com Vendas a Apropriar. As Despesas com Vendas a Apropriar da Tricury aumentaram 311,4%, passando de R\$0,4 milhão (0,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,8 milhão (2,3% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005, uma vez que a Tricury realizou mais lançamentos em 2005, que tiveram suas despesas comerciais lançadas no ativo para serem apropriadas de acordo com a evolução dos custos dos empreendimentos.

Imobilizado. O Imobilizado da Tricury cresceu 57,2%, passando de R\$8,6 milhões (12,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$13,5 milhões (17,7% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005, em razão de investimentos em edificações para locações.

Diferido. O Diferido da Tricury atingiu R\$0,7 milhão (0,9% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 em razão do pagamento de ágio na aquisição de participações societárias para o desenvolvimento de empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2004, a Tricury não apresentava nenhum valor em sua conta de Diferido.

Passivo e Patrimônio Líquido

Fornecedores. O saldo com Fornecedores da Tricury decresceu 13,6%, passando de R\$0,7 milhão (1,0% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$0,6 milhão (0,8% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005, em função do menor volume de obras em 2005.

Empréstimos e Financiamentos. Em 31 de dezembro de 2005, a Tricury não possuía saldo de Empréstimos e Financiamentos. Em 31 de dezembro de 2004, nosso total de Empréstimos e Financiamentos, do Passivo Circulante e do Exigível a Longo Prazo, foi R\$6,1 milhões (8,6% do Passivo e Patrimônio Líquido), em razão principalmente de um empréstimo adquirido para o desenvolvimento do empreendimento Top Square.

Impostos e Contribuições Diferidos. O total de Impostos e Contribuições Diferidos da Tricury aumentou 12,8%, passando de R\$3,8 milhões (5,3% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$4,3 milhões (5,6% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005, em função do maior recebimento e maior pagamento de impostos no período, com pouco reconhecimento de receita.

Credores por Imóveis Compromissados. O total de Credores por Imóveis Compromissados, do Passivo Circulante e do Exigível a Longo Prazo da Tricury, aumentou 435,8%, passando de R\$1,3 milhões (1,9% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$7,1 milhão (9,4% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005, em função do maior volume de aquisições de terrenos.

Adiantamento de Clientes. O saldo de Adiantamento de Clientes da Tricury decresceu 29,2%, passando de R\$3,8 milhões (5,3% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$2,7 milhões (3,5% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005, em função, principalmente, da redução do saldo de Adiantamento de Clientes do empreendimento Ritz, que representava a totalidade de nosso Adiantamento de Clientes em 2004 e cuja evolução da obra ao longo de 2005 acarretou no reconhecimento de receita.

Provisão para Contingências. As Provisões para Contingências da Tricury apresentaram aumento de 50,4%, passando de R\$1,1 milhão (1,6% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,7 milhão (2,2% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005.

Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido da Tricury cresceu 12,8%, passando de R\$51,4 milhões (72,5% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$58,0 milhões (76,0% do Passivo e Patrimônio Líquido) em 31 de dezembro de 2005, em razão da variação da conta de Lucros Acumulados, como consequência do resultado do exercício.

vi. INCOSUL

Incosul - Lançamentos e Carteiras de Vendas

| | Exercício social encerrado em 31 de dezembro de | | | Semestre encerrado em 30 de junho de | |
|---|---|----------|----------|--------------------------------------|----------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2006 | 2007 |
| | (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | |
| LANÇAMENTOS | | | | | |
| Número de Empreendimentos | 2 | 7 | 6 | 3 | 4 |
| Número de Unidades Autônomas ⁽¹⁾ | 44 | 588 | 351 | 183 | 444 |
| Área útil (m ²) | 9.897,7 | 56.552,5 | 35.319,1 | 18.749,5 | 49.706,2 |
| VGW Total | 32,2 | 128,9 | 93,9 | 45,8 | 139,0 |
| VGW da Incosul ² | 26,5 | 101,9 | 52,6 | 26,0 | 64,4 |
| Preço médio de venda (em R\$/m ²) | 3.253,3 | 2.279,3 | 2.658,6 | 2.442,7 | 2.796,4 |
| VENDAS | | | | | |
| Vendas Contratadas 100% | 44,5 | 102,3 | 143,7 | 81,3 | 98,3 |
| Vendas Contratadas Incosul | 37,1 | 83,4 | 89,5 | 48,1 | 62,5 |
| Área Útil Vendida (m ²) - 100% | 22.692,2 | 48.699,4 | 54.250,9 | 27.463,2 | 40.405,3 |
| Preço de Venda 100% (R\$/m ²) | 1.960,2 | 2.101,5 | 2.649,6 | 2.961,9 | 2.432,9 |

¹ Excluídas as Unidades objeto de permuta.

² Valor Geral das Vendas (VGW) é usado para mensurar nossa performance. Este não é um método de mensuração de performance de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. O valor das vendas é calculado por meio da multiplicação do número de Unidades pelo preço unitário de vendas.

Incosul - Demonstrativo de Resultados

| | Período de seis meses encerrado em 30 de junho de | | | | |
|---|---|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| | 2006 | %AV | 2007 | %AV | %VAR |
| | (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 33.580 | 119,1% | 58.974 | 113,6% | 75,6% |
| Receita de Venda Imóveis | 33.134 | 117,5% | 58.472 | 112,6% | 76,5% |
| Receita de Serviços | 446 | 1,6% | 502 | 1,0% | 12,6% |
| DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA | (5.375) | (19,1)% | (7.053) | (13,6)% | 31,2% |
| Cancelamento de Vendas | (5.966) | (21,2)% | (1.285) | (2,5)% | (78,5)% |
| Impostos incidentes /Vendas, incluindo impostos diferidos | 591 | 2,1% | (5.768) | (11,1)% | (1.076,0)% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 28.205 | 100,0% | 51.921 | 100,0% | 84,1% |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (17.120) | (60,7)% | (30.673) | (59,1)% | 79,2% |
| LUCRO BRUTO | 11.085 | 39,3% | 21.248 | 40,9% | 91,7% |
| DESPESAS OPERACIONAIS | (5.524) | (19,6)% | (8.807) | (17,0)% | 59,4% |
| Despesas Comerciais | (2.144) | (7,6)% | (3.131) | (6,0)% | 46,0% |
| Despesas Administrativas | (3.020) | (10,7)% | (5.127) | (9,9)% | 69,8% |
| Honorários da Administração | (6) | 0,0% | (7) | 0,0% | 16,7% |
| Despesas Tributárias | (259) | (0,9)% | (539) | (1,0)% | 108,2% |
| Outras Despesas | (95) | (0,3)% | ⁽³⁾ | 0,0% | (96,8)% |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | 5.561 | 19,7% | 12.441 | 24,0% | 123,7% |
| RESULTADO FINANCEIRO | 2.282 | 8,1% | 986 | 1,9% | (56,8)% |
| Despesas Financeiras | (863) | (3,1)% | (1.044) | (2,0)% | 21,0% |
| Receitas Financeiras | 3.145 | 11,2% | 2.030 | 3,9% | (35,5)% |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | 0 | 0,0% | 26 | 0,1% | (100,0)% |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 7.843 | 27,8% | 13.453 | 25,9% | 71,5% |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 488 | 1,7% | (4.523) | (8,7)% | (1.026,8)% |
| Correntes | (850) | (3,0)% | (1.014) | (2,0)% | 19,3% |
| Diferidos | 1.338 | 4,7% | (3.509) | (6,8)% | (362,3)% |
| LUCRO LÍQUIDO | 8.331 | 29,5% | 8.930 | 17,2% | 7,2% |

| Exercício encerrado em 31 de dezembro de | | | | | | | | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------|------------------------|
| | 2004 | %AV | 2005 | %AV | 2006 | %AV | %Variação 2005/2004 | %Variação 2006/2005 |
| (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 54.832 | 109,6% | 71.262 | 115,0% | 84.144 | 116,1% | 30,0% | 18,1% |
| Receita de Venda Imóveis | 54.588 | 109,1% | 71.059 | 114,7% | 82.848 | 114,3% | 30,2% | 16,6% |
| Receita de Serviços | 244 | 0,5% | 203 | 0,3% | 1.296 | 1,8% | (16,8)% | 538,4% |
| DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA | (4.816) | (9,6)% | (9.304) | (15,0)% | (11.650) | (16,1)% | 93,2% | 25,2% |
| Cancelamento de Vendas | (2.772) | (5,5)% | (6.486) | (10,5)% | (9.971) | (13,8)% | 134,0% | 53,7% |
| Impostos incidentes /Vendas, incluindo impostos diferidos | (2.044) | (4,1)% | (2.818) | (4,5)% | (1.679) | (2,3)% | 37,9% | (40,4)% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 50.016 | 100,0% | 61.958 | 100,0% | 72.494 | 100,0% | 23,9% | 17,0% |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (31.138) | (62,3)% | (33.857) | (54,6)% | (42.487) | (58,6)% | 8,7% | 25,5% |
| LUCRO BRUTO | 18.878 | 37,7% | 28.101 | 45,4% | 30.007 | 41,4% | 48,9% | 6,8% |
| DESPESAS OPERACIONAIS | (7.240) | (14,5)% | (12.715) | (20,5)% | (14.232) | (19,6)% | 75,6% | 11,9% |
| Despesas Comerciais | (1.954) | (3,9)% | (6.019) | (9,7)% | (5.725) | (7,9)% | 208,0% | (4,9)% |
| Despesas Administrativas | (5.041) | (10,1)% | (5.439) | (8,8)% | (7.172) | (9,9)% | 7,9% | 31,9% |
| Honorários da Administração | (9) | 0,0% | (10) | 0,0% | (12) | 0,0% | 11,1% | 20,0% |
| Provisão para Contingência | 0 | 0,0% | (724) | (1,2)% | (127) | (0,2)% | 100,0% | (82,5)% |
| Despesas Tributárias | (255) | (0,5)% | (525) | (0,8)% | (404) | (0,6)% | 105,9% | (23,0)% |
| Outras Despesas ou Receitas | 19 | 0,0% | 2 | 0,0% | (792) | (1,1)% | (89,5)% | (39700,0)% |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | 11.638 | 23,3% | 15.386 | 24,8% | 15.775 | 21,8% | 32,2% | 2,5% |
| RESULTADO FINANCEIRO | 2.115 | 4,2% | 9.768 | 15,8% | 2.743 | 3,8% | 361,8% | (71,9)% |
| Despesas Financeiras | (3.255) | (6,5)% | (2.220) | (3,6)% | (2.276) | (3,1)% | (31,8)% | 2,5% |
| Receitas Financeiras | 5.370 | 10,7% | 11.988 | 19,3% | 5.019 | 6,9% | 123,2% | (58,1)% |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 13.753 | 27,5% | 25.154 | 40,6% | 18.518 | 25,5% | 82,9% | (26,4)% |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | (1.748) | (3,5)% | (2.383) | (3,8)% | (1.463) | (2,0)% | 36,3% | (38,6)% |
| Correntes | (525) | (1,0)% | (1.394) | (2,2)% | (1.890) | (2,6)% | 165,5% | 35,6% |
| Diferidos | (1.223) | (2,4)% | (989) | (1,6)% | 427 | 0,6% | (19,1)% | (143,2)% |
| LUCRO LÍQUIDO | 12.005 | 24,0% | 22.771 | 36,8% | 17.055 | 23,5% | 89,7% | (25,1)% |

Incosul - Resultados Operacionais - Semestre encerrado em 30 de junho 2007 comparado ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006

Receita Operacional Bruta. A receita operacional bruta da Incosul cresceu 75,6%, passando de R\$33,6 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$59,0 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. A tabela abaixo reflete a composição da receita bruta da Incosul em 2006 e 2007:

| | Período de seis meses encerrado em 30 de junho de | |
|---------------------------|--|--------|
| | 2006 | 2007 |
| Venda de imóveis | 98,7% | 99,1% |
| Prestação de serviços | 1,3% | 0,9% |
| Receita Operacional Bruta | 100,0% | 100,0% |

Com Venda de Imóveis. A Receita com Venda de Imóveis da Incosul cresceu 76,5%, passando de R\$33,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$58,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, devido ao maior número de empreendimentos com receitas apropriadas no primeiro semestre de 2007 e da evolução financeira de empreendimentos lançados em períodos anteriores, como resultado do aumento de nossas atividades. Os empreendimentos Quinta da Baronesa e Chateau du Parc possuíram as maiores participações na receita apropriada no primeiro semestre de 2007. Nossa receita com Venda de Imóveis no primeiro semestre de 2006 e 2007 apresentou a seguinte composição:

| Empreendimento/SPE | Receita Apropriada no período de seis meses encerrado em 30 de junho de (em milhões de R\$) | | Evolução Financeira em 30 de junho de (Em %) | |
|------------------------|---|-------------|--|------|
| | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 |
| Absolute | 1,7 | 0,4 | 99% | 100% |
| Bosque dos Eucaliptos | 0,8 | 0,5 | 74% | 100% |
| Chateau Du Parc | 1,7 | 6,8 | 21% | 72% |
| Equilibrium Moema | 1,3 | 3,2 | 31% | 55% |
| Fusion Pinheiros | 1,7 | 4,3 | 29% | 79% |
| Happy Life | - | 0,6 | 100% | 100% |
| Loft Evolution Itaim | 1,5 | 1,9 | 100% | 100% |
| Lyon | 0,3 | 2,6 | 13% | 70% |
| Maison Di Versailles | 0,9 | - | 100% | 100% |
| Maison Du Parc | 0,9 | 0,2 | 100% | 100% |
| Maison Imperiale | 0,4 | 1,2 | 11% | 30% |
| Mansão de Bragança | 2,6 | - | 93% | 100% |
| Mont Blanc | 0,5 | - | 100% | 100% |
| Oscar Freire Home Flex | 3,8 | - | 94% | 100% |
| Paineiras | 3,0 | 0,3 | 99% | 100% |
| Polo Perdizes | - | 2,6 | 36% | 50% |
| Quinta da Baronesa | 0,5 | 10,8 | 44% | 86% |
| Unique Jardins | 1,1 | 2,5 | 47% | 73% |
| Vertical House | 4,5 | 1,9 | 94% | 100% |
| Villagio Felicità | 2,0 | 0,4 | 99% | 100% |
| Vinhas do Tatuapé | 1,3 | 4,1 | 27% | 69% |
| Villa Fiori | 0,4 | 0,3 | 98% | 100% |
| Villa Bella | 0,5 | 2,3 | 23% | 65% |
| Verger | 0,9 | 3,4 | 20% | 67% |
| Grand Club | 0,6 | 1,5 | 17% | 57% |
| Splendor | - | 0,8 | 19% | 32% |
| Vertical Space | 0,0 | 0,6 | 1% | 19% |
| My Space | - | 0,4 | 0% | 16% |
| City Club | - | 0,8 | 0% | 13% |
| Classic Ipiranga | - | 0,3 | 0% | 15% |
| Terrazo Vivere | - | 0,9 | 11% | 15% |
| Vértice | - | 2,1 | 0% | 28% |
| Outros | 0,2 | 0,8 | 100% | 100% |
| Total | 33,1 | 58,5 | | |

Com Prestação de Serviços. A Receita com Prestação de Serviços da Incosul cresceu 12,6%, passando de R\$0,4 milhão no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$0,5 milhão no semestre encerrado em 30 de junho de 2007, em função do maior número de empreendimentos com cobrança de taxa de administração de obras e carteira de recebíveis dos parceiros da Incosul.

Deduções da Receita. As Deduções da Receita da Incosul cresceram 31,2%, passando de R\$5,4 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$7,1 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. No semestre encerrado em 30 de junho de 2006, os cancelamentos de vendas representaram R\$6,0 milhões, ou 18,0% da Receita de Venda de Imóveis, em virtude de uma política mais rígida no controle da inadimplência por parte da Companhia e conseqüente retomada de imóveis para revenda, aproveitando as melhores condições de mercado então vigentes. Já no semestre encerrado em 30 de junho de 2007, os cancelamentos de vendas representaram R\$1,3 milhões, ou 3,9% do total da Receita de Venda de Imóveis, retornando a normalidade da empresa.

Receita Operacional Líquida. Pelo exposto acima, a Receita Operacional Líquida da Incosul apresentou crescimento de 84,1%, passando de R\$28,2 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$51,9 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007.

Custos dos Imóveis Vendidos. Os Custos dos Imóveis Vendidos da Incosul cresceram 79,2%, passando de R\$17,1 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$30,7 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007, em razão da evolução financeira dos empreendimentos no período. Como percentual da Receita Líquida, os Custos Operacionais da Incosul representaram 60,7% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 e 59,1% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007.

Lucro Bruto. O Lucro Bruto da Incosul cresceu 91,7%, passando de R\$11,1 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$21,2 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. A margem bruta da Incosul cresceu, passando de 39,3% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para 40,9% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007.

Receitas e Despesas Operacionais. As Receitas e Despesas Operacionais da Incosul cresceram 59,4%, passando de R\$5,5 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 e R\$8,8 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da receita líquida, tais receitas e despesas passaram de 19,6% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para 17,0% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007.

Administrativas. As Despesas Administrativas da Incosul cresceram 69,8%, passando de R\$3,0 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$5,1 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007 devido às seguintes razões: o aumento de gastos com pessoal para suportar o crescimento da Companhia (34 funcionários em 30 de junho de 2006 e 42 funcionários em 30 de junho de 2007), gastos não recorrentes com advogados e auditores em função da abertura de capital e gastos com o aluguel da nova sede da Companhia. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 10,7% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 e 9,9% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007.

Comerciais. As Despesas Comerciais da Incosul cresceram 46,0%, passando de R\$2,1 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$3,1 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 7,6% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 e 6,0% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007, pela venda, com conseqüente apropriação de receitas, de empreendimentos lançados em períodos anteriores e que já haviam apropriado grande parte de suas despesas comerciais incorridas.

Despesas Tributárias. As Despesas Tributárias da Incosul cresceram passando de R\$0,3 milhão no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$0,5 milhão no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 0,9% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 e 1,0% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007.

Resultado Financeiro. O Resultado Financeiro da Incosul decresceu 56,8%, mantendo-se positivo, passando de R\$2,3 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$1,0 milhão no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, tal resultado representou 8,1% no semestre encerrado em 30 de Junho de 2006 e 1,9% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007.

Receitas Financeiras. As Receitas Financeiras da Incosul decresceram 35,5%, passando de R\$3,1 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$2,0 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. Como percentual da Receita Líquida, tais receitas representaram 11,2% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 e 3,9% no semestre encerrado em 30 de Junho de 2007. A principal causa dessa variação foi a política de securitização adotada pela Companhia que vem reduzindo a carteira de recebíveis de imóveis concluídos com conseqüente redução da receita com Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes. No primeiro semestre de 2007 foram realizadas operações de securitização de carteira de recebíveis no montante de R\$5,9 milhões, já no mesmo período de 2006 não houve operações de securitização.

Despesas Financeiras. As Despesas Financeiras da Incosul cresceram 21,0%, passando de R\$0,8 milhão no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$1,0 milhão no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. O motivo principal desse aumento foi o maior volume de financiamento de capital de giro no primeiro semestre de 2007 (saldo médio de R\$12,0 milhões) quando comparado ao mesmo período de 2006 (saldo médio de R\$6,9 milhões). Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 3,1% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 e 2,0% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro. Os Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro da Incosul passaram de R\$0,5 milhão no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$4,5 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. O imposto de renda e a CSLL do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 foram impactados pelo reconhecimento do imposto de renda diferido positivo no valor de R\$1,3 milhão.

Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 1,7% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 e 8,7% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. O motivo desse aumento foi a entrada compulsória no regime de tributação pelo lucro real que permanecerá em vigor durante o exercício de 2007. Tal mudança ocorreu pelo fato de que em 2006 a Incosul ultrapassou o limite máximo de faturamento anual prescrito na legislação que regulamenta a utilização de tal regime.

Os empreendimentos Quinta da Baronesa, Chateau du Parc, Fusion Pinheiros, Vinhas do Tatuapé, Equilibrium Moema, Residencial Lyon e Maison Imperiale estão em processo de registro de afetação do patrimônio.

Lucro Líquido. Pelas razões expostas acima, o Lucro Líquido da Incosul apresentou crescimento de 7,2%, passando de R\$8,3 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para R\$8,9 milhões no semestre encerrado em 30 de junho de 2007. A margem líquida da Incosul caiu, passando de 29,5% no semestre encerrado em 30 de junho de 2006 para 17,2% no semestre encerrado em 30 de junho de 2007.

Incosul - Resultados Operacionais - Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005

Receita Operacional Bruta. A receita operacional bruta da Incosul cresceu 18,1%, passando de R\$71,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$84,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. A tabela abaixo reflete a composição da receita bruta da Incosul em 2005 e 2006:

| | Exercício Encerrado em 31 de Dezembro de | |
|---------------------------|--|--------|
| | 2005 | 2006 |
| Venda de imóveis | 99,7% | 98,5% |
| Prestação de serviços | 0,3% | 1,5% |
| Receita Operacional Bruta | 100,0% | 100,0% |

Com Venda de Imóveis. A Receita com Venda de Imóveis da Incosul cresceu 16,6%, passando de R\$71,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$82,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, devido ao maior número de empreendimentos com receitas apropriadas em 2006, como resultado do aumento das atividades. Os empreendimentos Vertical House e Chateau du Parc possuíram as maiores participações na receita apropriada em 2006. A receita com Venda de Imóveis da Incosul nos anos de 2005 e 2006 apresentou a seguinte composição:

| Empreendimento/SPE | Receita Apropriada no Exercício encerrado em 31 de | | Evolução Financeira em 31 de Dezembro de (Em %) | |
|------------------------|--|-------------|---|------|
| | Dezembro de (Em milhões de R\$) | | Dezembro de (Em %) | |
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| Absolute | 4,0 | 2,9 | 100% | 100% |
| Bosque dos Eucaliptos | 1,1 | 1,1 | 60% | 94% |
| Chateau Du Parc | 1,5 | 6,3 | 13% | 44% |
| Equilibrium Moema | 0,9 | 2,1 | 27% | 38% |
| Fusion Pinheiros | 1,4 | 4,4 | 22% | 47% |
| Loft Evolution Itaim | 2,9 | 5,2 | 100% | 100% |
| Lyon | 0,1 | 1,3 | 4% | 40% |
| Maison Du Parc | 3,0 | 2,5 | 100% | 100% |
| Maison Imperiale | - | 1,0 | 10% | 14% |
| Mansão de Bragança | 14,3 | 5,7 | 79% | 100% |
| Mont Blanc | 5,9 | 1,5 | 100% | 100% |
| Oscar Freire Home Flex | 4,6 | 5,9 | 88% | 100% |
| Paineiras | 7,9 | 5,5 | 99% | 100% |
| Polo Perdizes | - | 1,7 | 15% | 37% |
| Quinta da Baronesa | 0,4 | 2,0 | 27% | 61% |
| Unique Jardins | 0,5 | 3,6 | 28% | 64% |
| Vertical House | 9,2 | 8,9 | 84% | 100% |
| Villagio Felicità | 5,3 | 3,1 | 98% | 100% |
| Vinhas do Tatuapé | 0,5 | 3,0 | 18% | 43% |
| Villa Fiori | 2,3 | 0,7 | 94% | 100% |
| Villa Bella | 0,2 | 1,9 | 8% | 45% |
| Verger | 0,6 | 2,6 | 16% | 35% |
| Grand Club | - | 1,1 | 12% | 31% |
| Splendor | - | 0,9 | 12% | 21% |
| Vertical Space | - | 0,2 | 0% | 6% |
| My Space | - | 0,2 | 0% | 14% |
| Outros | 4,4 | 7,7 | 0% | 0% |
| Total | 71,0 | 83,0 | | |

Com Prestação de Serviços. A Receita com Prestação de Serviços da Incosul cresceu, passando de R\$0,2 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,3 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, em função do maior número de empreendimentos com cobrança de taxa de administração de obras e carteira de recebíveis dos parceiros incorporadores.

Deduções da Receita. As Deduções da Receita da Incosul cresceram 25,2%, passando de R\$9,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$11,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, os cancelamentos de vendas representaram R\$10,0 milhões em virtude de uma política mais rígida no controle da inadimplência por parte da Companhia e conseqüente retomada de imóveis para revenda, ou 85,6% do total de deduções, enquanto que no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, os cancelamentos de vendas representaram R\$6,5 milhões, ou 69,7% do total de deduções. Tal elevação deveu-se ao maior esforço em retomar unidades de adquirentes para posterior revenda aproveitando as melhores condições de mercado então vigentes.

Receita Operacional Líquida. Pelo exposto acima, a Receita Operacional Líquida da Incosul apresentou crescimento de 17,0%, passando de R\$62,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$72,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Custos dos Imóveis Vendidos. Os Custos dos Imóveis Vendidos da Incosul cresceram 25,5%, passando de R\$33,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$42,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, os Custos Operacionais da Incosul representaram 54,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 58,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, devido à variação no perfil dos empreendimentos com receitas apropriadas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Lucro Bruto. O Lucro Bruto da Incosul cresceu 6,8%, passando de R\$28,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$30,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. A margem bruta da Incosul decresceu, passando de 45,4% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para 41,4% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Receitas e Despesas Operacionais. As Receitas e Despesas Operacionais da Incosul cresceram 11,9%, passando de R\$12,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e R\$14,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da receita líquida, tais receitas e despesas passaram de 20,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para 19,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Administrativas. As Despesas Administrativas da Incosul cresceram 31,9%, passando de R\$5,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$7,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 devido ao aumento de gastos com pessoal. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 8,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 9,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Parte dessa variação é atribuída ao aumento do número de funcionários de 38 em 31 de dezembro de 2005 para 43 em 31 de dezembro de 2006.

Comerciais. As Despesas Comerciais da Incosul decresceram 4,9%, passando de R\$6,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$5,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 9,7% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 7,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, pela venda, com conseqüente apropriação de receitas, de empreendimentos lançados em períodos anteriores e que já haviam incorrido grande parte de suas despesas comerciais.

Provisão para Contingências. As Provisões para Contingências da Incosul decresceram 82,5%, passando de R\$0,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$0,1 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 1,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 0,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Despesas Tributárias. As Despesas Tributárias da Incosul decresceram 23,0%, passando de R\$0,5 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$0,4 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 0,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 0,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Resultado Financeiro. O Resultado Financeiro da Incosul decresceu 71,9%, porém mantendo-se positivo, passando de R\$9,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, tal resultado representou 15,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 3,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Receitas Financeiras. As Receitas Financeiras da Incosul decresceram 58,1%, passando de R\$12,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$5,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. Como percentual da Receita Líquida, tais receitas representaram 19,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 6,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. No ano de 2006, aproveitando o bom momento do mercado a Incosul adotou uma política mais rígida no controle da inadimplência com conseqüente retomada de imóveis para revenda. Essa política resultou em uma diminuição do valor de contas a receber de imóveis concluídos com conseqüente queda dos juros ativos que vinha sendo contabilizados sobre esses créditos.

Despesas Financeiras. As Despesas Financeiras da Incosul aumentaram 2,5%, passando de R\$2,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, uma vez que, em 2005, havíamos registrado um menor nível de despesas financeiras em razão de um endividamento em dólar, que gerou um resultado positivo devido à apreciação do real. Tal endividamento teve a maior parte de seu saldo paga em 2006, reduzindo o efeito da apreciação do real em nossas despesas financeiras. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 3,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 3,1% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro. O Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro da Incosul decresceram 38,6%, passando de R\$2,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,5 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, em função, principalmente, de um imposto diferido positivo de R\$0,4 milhão, em função de um ajuste contábil, reduzindo nossa provisão com Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro em 2006. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 3,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 e 2,0% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Lucro Líquido. Pelas razões expostas acima, o Lucro Líquido da Incosul apresentou decréscimo de 25,1%, passando de R\$22,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$17,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006. A margem líquida da Incosul caiu, passando de 36,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para 23,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Incosul - Resultados Operacionais - Exercício encerrado em 31 de dezembro 2005 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004

Receita Operacional Bruta. A receita operacional bruta da Incosul cresceu 30,0%, passando de R\$54,8 milhões exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$71,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. A tabela abaixo reflete a composição da receita bruta da Incosul em 2004 e 2005:

| | Exercício Encerrado em 31 de dezembro de | |
|---------------------------|--|--------|
| | 2004 | 2005 |
| Venda de imóveis | 99,6% | 99,7% |
| Prestação de serviços | 0,4% | 0,3% |
| Receita Operacional Bruta | 100,0% | 100,0% |

Com Venda de Imóveis. A Receita com Venda de Imóveis da Incosul cresceu 30,2%, passando de R\$54,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$71,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, principalmente pela apropriação de receita dos empreendimentos Mansão de Bragança e Vertical House. A receita com Venda de Imóveis da Incosul nos anos de 2004 e 2005 apresentou a seguinte composição:

| Empreendimento/SPE | Receita Apropriada no Exercício encerrado em 31 Dezembro de (Em milhões de R\$) | | Evolução Financeira em 31 Dezembro de (Em %) | |
|------------------------|--|-------------|--|------|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| Absolute | 2,1 | 4,0 | 89% | 100% |
| Bosque dos Eucaliptos | 0,5 | 1,1 | 25% | 60% |
| Chateau Du Parc | - | 1,5 | 10% | 13% |
| Equilibrium Moema | - | 0,9 | - | 27% |
| Fusion Pinheiros | - | 1,4 | - | 22% |
| Happy Life | 1,4 | - | 100% | - |
| Loft Evolution Itaim | 2,8 | 2,9 | 91% | 100% |
| Lyon | - | 0,1 | - | 4% |
| Maison Di Versailles | 2,3 | - | 100% | - |
| Maison Du Parc | 6,1 | 3,0 | 88% | 100% |
| Maison Imperiale | - | - | - | 10% |
| Mansão de Bragança | 1,7 | 14,3 | 36% | 79% |
| Mont Blanc | 9,9 | 5,9 | 84% | 100% |
| Oscar Freire Home Flex | 2,2 | 4,6 | 46% | 88% |
| Paineiras | 8,1 | 7,9 | 72% | 99% |
| Polo Perdizes | - | - | - | 15% |
| Quinta da Baronesa | 0,3 | 0,4 | 11% | 27% |
| Unique Jardins | 0,5 | 0,5 | 20% | 28% |
| Vertical House | 3,3 | 9,2 | 36% | 84% |
| Villagio Felicità | 7,3 | 5,3 | 73% | 98% |
| Vinhas do Tatuapé | - | 0,5 | - | 18% |
| Villa Fiori | 0,9 | 2,3 | 38% | 94% |
| Villa Bella | - | 0,2 | - | 8% |
| Verger | - | 0,6 | - | 16% |
| Grand Club | - | - | - | 12% |
| Splendor | - | - | - | 12% |
| Vertical Space | - | - | - | - |
| My Space | - | - | - | - |
| Outros | 5,2 | 4,4 | 0% | 0% |
| Total | 54,6 | 71,0 | | |

Com Prestação de Serviços. A Receita com Prestação de Serviços da Incosul decresceu 16,8%, passando de R\$244 mil no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$203 mil no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Deduções da Receita. As Deduções da Receita da Incosul cresceram 93,2%, passando de R\$4,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$9,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, os cancelamentos de vendas representaram R\$6,5 milhões, ou 69,7% do total de deduções, enquanto que no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004, os cancelamentos de vendas representaram R\$2,8 milhões, ou 57,6% do total de deduções.

Receita Operacional Líquida. Pelo exposto acima, a Receita Operacional Líquida da Incosul apresentou crescimento de 23,9%, passando de R\$50,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$62,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Custos dos Imóveis Vendidos. Os Custos dos Imóveis Vendidos da Incosul cresceram 8,7%, passando de R\$31,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$33,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, os Custos dos Imóveis Vendidos da Incosul representaram 62,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 54,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, em função da variação do perfil dos empreendimentos que tiveram suas receitas apropriadas nos períodos.

Lucro Bruto. O Lucro Bruto da Incosul cresceu 48,9%, passando de R\$18,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$28,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. A margem bruta da Incosul cresceu, passando de 37,7% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para 45,4% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Receitas e Despesas Operacionais. As Receitas e Despesas Operacionais da Incosul cresceram 75,6%, passando de R\$7,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$12,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da receita líquida, tais receitas e despesas passaram de 14,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para 20,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Administrativas. As Despesas Administrativas da Incosul cresceram 7,9%, passando de R\$5,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$5,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, em linha com o crescimento verificado pela empresa no período. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 10,1% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 8,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Comerciais. As Despesas Comerciais da Incosul cresceram 208,0%, passando de R\$2,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$6,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 3,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 9,7% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. A principal causa deste aumento foi o elevado gasto com propaganda para o lançamento de empreendimentos, com vendas realizadas em períodos subseqüentes, postergando o reconhecimento da receita dos mesmos.

Provisão para Contingências. As Provisões para Contingências da Incosul atingiram R\$0,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, ou 1,2% de nossa Receita Líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Em 2004, A Incosul não apresentou despesas relacionadas à Provisão para Contingências.

Despesas Tributárias. As Despesas Tributárias da Incosul cresceram 105,9%, passando de R\$0,3 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$0,5 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 0,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 0,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Resultado Financeiro. O Resultado Financeiro da Incosul cresceu 361,8%, mantendo-se positivo, passando de R\$2,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$9,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tal resultado representou 4,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 15,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Receitas Financeiras. As Receitas Financeiras da Incosul cresceram 123,2%, passando de R\$5,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$12,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, em função do crescimento no valor de Juros Ativos sobre contas a receber de clientes, consequência da maior carteira de recebíveis no período. Como percentual da Receita Líquida, tais receitas representaram 10,7% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 19,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Despesas Financeiras. As Despesas Financeiras da Incosul diminuíram 31,8%, passando de R\$3,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$2,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. A principal causa dessa queda foi a redução dos Empréstimos e Financiamentos da Incosul em 27,0%, em razão da redução dos financiamentos de capital de giro, que possuem um custo financeiro elevado quando comparado ao SFH. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 6,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 3,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. O Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro da Incosul cresceram 36,3%, passando de R\$1,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$2,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. Como percentual da Receita Líquida, tais despesas representaram 3,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e 3,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, percentuais em linha com nosso regime de tributação de lucro presumido para a maior parte das atividades.

Lucro Líquido. Pelas razões expostas acima, o Lucro Líquido da Incosul apresentou aumento de 89,7%, passando de R\$12,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$22,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. A margem líquida da Incosul cresceu, passando de 24,0% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para 36,8% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Incosul - Balanço Patrimonial

| | dez/06 | %AV | jun/07 | %AV | %VAR |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | |
| CIRCULANTE | 56.506 | 48,8% | 113.637 | 71,2% | 101,1% |
| Caixa e Bancos | 2.492 | 2,2% | 3.347 | 2,1% | 34,3% |
| Aplicações Financeiras | 2.878 | 2,5% | 2.899 | 1,8% | 0,7% |
| Contas a Receber de Clientes | 26.613 | 23,0% | 49.279 | 30,9% | 85,2% |
| Imóveis a Comercializar | 20.608 | 17,8% | 51.679 | 32,4% | 150,8% |
| Impostos a Compensar | 46 | 0,0% | 1.442 | 0,9% | (3.034,8)% |
| Outros Créditos | 676 | 0,6% | 1.357 | 0,9% | 100,7% |
| Despesas Antecipadas | 3.193 | 2,8% | 3.634 | 2,3% | 13,8% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 57.852 | 50,0% | 44.468 | 27,9% | (23,1)% |
| Contas a Receber de Clientes | 38.642 | 33,4% | 36.596 | 22,9% | (5,3)% |
| Imóveis a Comercializar | 15.807 | 13,7% | 4.278 | 2,7% | (72,9)% |
| Despesas Antecipadas | 2.091 | 1,8% | 1.923 | 1,2% | (8,0)% |
| Outros Créditos c/ Coligados e Parceiros | 1.187 | 1,0% | 1.671 | 1,0% | 40,8% |
| Outros Créditos | 125 | 0,1% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| PERMANENTE | 1.442 | 1,2% | 1.424 | 0,9% | (1,2)% |
| Imobilizado Líquido | 1.215 | 1,0% | 1.210 | 0,8% | (0,4)% |
| Intangível | 227 | 0,2% | 214 | 0,1% | (5,7)% |
| TOTAL DO ATIVO | 115.800 | 100,0% | 159.529 | 100,0% | 37,8% |
| CIRCULANTE | 22.528 | 19,5% | 53.261 | 33,4% | 136,4% |
| Fornecedores | 1.657 | 1,4% | 2.934 | 1,8% | 77,1% |
| Empréstimos e Financiamento | 7.852 | 6,8% | 12.575 | 7,9% | 60,2% |
| Obrigações Trabalhistas | 644 | 0,6% | 957 | 0,6% | 48,6% |
| Obrigações Fiscais | 2.525 | 2,2% | 509 | 0,3% | (79,8)% |
| Contas a Pagar | 21 | 0,0% | 176 | 0,1% | 738,1% |
| Adiantamento de Clientes | 2.923 | 2,5% | 3.518 | 2,2% | 20,4% |
| Terrenos a pagar | 2.134 | 1,8% | 17.782 | 11,1% | 733,3% |
| Outros Débitos | 935 | 0,8% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| Outros Débitos com Coligadas e Parceiros | 0 | 0,0% | 915 | 0,6% | 100,0% |
| Dividendos a Pagar | 2.046 | 1,8% | 8.749 | 5,5% | 327,6% |
| Impostos Diferidos | 1.791 | 1,5% | 5.146 | 3,2% | 187,3% |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 16.667 | 14,4% | 30.734 | 19,3% | 84,4% |
| Terrenos a pagar | 1.835 | 1,6% | 1.547 | 1,0% | (15,7)% |
| Empréstimos e Financiamento | 8.729 | 7,5% | 17.059 | 10,7% | 95,4% |
| Impostos Diferidos | 2.600 | 2,2% | 6.346 | 4,0% | 144,1% |
| Outros Débitos com Coligadas e Parceiros | 2.648 | 2,3% | 2.501 | 1,6% | (5,6)% |
| Provisão para Contingências | 851 | 0,7% | 851 | 0,5% | 0,0% |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 4 | 0,0% | 2.430 | 1,5% | (60.650,0)% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 76.605 | 66,2% | 75.534 | 47,3% | (1,4)% |
| Capital Social | 25.000 | 21,6% | 66.604 | 41,8% | 166,4% |
| Reserva de Lucros | 119 | 0,1% | 0 | 0,0% | (100,0)% |
| Lucros Acumulados | 51.486 | 44,5% | 8.930 | 5,6% | 82,7% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 115.800 | 100,0% | 159.529 | 100,0% | 37,8% |

| Em 31 de dezembro de | | | | | | | | |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| | 2004 | %AV) | 2005 | %AV | 2006 | %AV | %Variação 2005/2004 | %Variação 2006/2005 |
| (Em milhares de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | | | | |
| CIRCULANTE | 40.950 | 44,7% | 70.976 | 63,1% | 56.506 | 48,8% | 73,3% | (20,4)% |
| Caixa e Bancos | 722 | 0,8% | 1.696 | 1,5% | 2.492 | 2,2% | 134,9% | 46,9% |
| Aplicações Financeiras | 26 | 0,0% | 828 | 0,7% | 2.878 | 2,5% | (3.084,6)% | 247,6% |
| Contas a Receber de Clientes | 28.152 | 30,7% | 39.612 | 35,2% | 26.613 | 23,0% | 40,7% | (32,8)% |
| Imóveis a Comercializar | 9.096 | 9,9% | 26.973 | 24,0% | 20.608 | 17,8% | 196,5% | (23,6)% |
| Impostos a Compensar | 92 | 0,1% | 45 | 0,0% | 46 | 0,0% | (51,1)% | 2,2% |
| Impostos Diferidos | 47 | 0,1% | 0 | 0,0% | 6 | 0,0% | (100,0)% | 100,0% |
| Outros Créditos | 505 | 0,6% | 367 | 0,3% | 670 | 0,6% | (27,3)% | 82,6% |
| Despesas Antecipadas | 2.310 | 2,5% | 1.455 | 1,3% | 3.193 | 2,8% | (37,0)% | 119,5% |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 48.426 | 52,8% | 39.048 | 34,7% | 57.852 | 50,0% | (19,4)% | 48,2% |
| Contas a Receber de Clientes | 27.523 | 30,0% | 28.784 | 25,6% | 38.642 | 33,4% | 4,6% | 34,2% |
| Imóveis a Comercializar | 19.135 | 20,9% | 5.919 | 5,3% | 15.807 | 13,7% | (69,1)% | 167,1% |
| Despesas Antecipadas | 328 | 0,4% | 2.031 | 1,8% | 2.091 | 1,8% | 519,2% | 3,0% |
| Outros Créditos c/ Coligados e Parceiros | 1.309 | 1,4% | 2.311 | 2,1% | 1.187 | 1,0% | 76,5% | (48,6)% |
| Impostos Diferidos | 45 | 0,0% | 0 | 0,0% | 37 | 0,0% | (100,0)% | 100,0% |
| Outros Créditos | 86 | 0,1% | 3 | 0,0% | 88 | 0,1% | (96,5)% | (2.833,3)% |
| PERMANENTE | 2.317 | 2,5% | 2.427 | 2,2% | 1.442 | 1,2% | 4,7% | (40,6)% |
| Imobilizado Líquido | 2.217 | 2,4% | 2.235 | 2,0% | 1.215 | 1,0% | 0,8% | (45,6)% |
| Intangível | 100 | 0,1% | 192 | 0,2% | 227 | 0,2% | 92,0% | 18,2% |
| TOTAL DO ATIVO | 91.693 | 100,0% | 112.451 | 100,0% | 115.800 | 100,0% | 22,6% | 3,0% |
| CIRCULANTE | 28.708 | 31,3% | 29.180 | 25,9% | 22.528 | 19,5% | 1,6% | (22,8)% |
| Fornecedores | 1.584 | 1,7% | 1.160 | 1,0% | 1.657 | 1,4% | (26,8)% | 42,8% |
| Empréstimos e Financiamento | 18.903 | 20,6% | 15.586 | 13,9% | 7.852 | 6,8% | (17,5)% | (49,6)% |
| Obrigações Trabalhistas | 426 | 0,5% | 371 | 0,3% | 644 | 0,6% | (12,9)% | 73,6% |
| Obrigações Fiscais | 855 | 0,9% | 815 | 0,7% | 2.525 | 2,2% | (4,7)% | 209,8% |
| Contas a Pagar | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 21 | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| Adiantamento de Clientes | 2.238 | 2,4% | 1.812 | 1,6% | 2.923 | 2,5% | (19,0)% | 61,3% |
| Terrenos a pagar | 302 | 0,3% | 2.922 | 2,6% | 2.134 | 1,8% | 867,5% | (27,0)% |
| Outros Débitos | 1.599 | 1,7% | 0 | 0,0% | 935 | 0,8% | (100,0)% | 100,0% |
| Outros Débitos com Coligadas e Parceiros | 0 | 0,0% | 2.120 | 1,9% | 0 | 0,0% | 100,0% | (100,0)% |
| Impostos Diferidos | 2.801 | 3,1% | 4.394 | 3,9% | 1.791 | 1,5% | 56,9% | (59,2)% |
| Dividendos a Pagar | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 2.046 | 1,8% | 0,0% | 100,0% |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 23.612 | 25,8% | 19.457 | 17,3% | 16.667 | 14,4% | (17,6)% | (14,3)% |
| Terrenos a pagar | 190 | 0,2% | 951 | 0,8% | 1.835 | 1,6% | 400,5% | 93,0% |
| Empréstimos e Financiamento | 18.408 | 20,1% | 11.644 | 10,4% | 8.729 | 7,5% | (36,7)% | (25,0)% |
| Impostos Diferidos | 2.740 | 3,0% | 3.216 | 2,9% | 2.600 | 2,2% | 17,4% | (19,2)% |
| Outros Débitos com Coligadas e Parceiros | 2.274 | 2,5% | 2.922 | 2,6% | 2.648 | 2,3% | 28,5% | (9,4)% |
| Provisão para Contingências | 0 | 0,0% | 724 | 0,6% | 851 | 0,7% | 100,0% | 17,5% |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 4 | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 39.373 | 42,9% | 63.814 | 56,7% | 76.605 | 66,2% | 62,1% | 20,0% |
| Capital Social | 20.000 | 21,8% | 20.000 | 17,8% | 25.000 | 21,6% | 0,0% | 25,0% |
| Reserva de Lucros | 119 | 0,1% | 119 | 0,1% | 119 | 0,1% | 0,0% | 0,0% |
| Lucros Acumulados | 19.254 | 21,0% | 43.695 | 38,9% | 51.486 | 44,5% | 126,9% | 17,8% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 91.693 | 100,0% | 112.451 | 100,0% | 115.800 | 100,0% | 22,6% | 3,0% |

Incosul - Contas Patrimoniais em 30 de junho de 2007 comparado a 31 de dezembro de 2006

Ativo

Disponibilidades e Aplicações Financeiras. As Disponibilidades e Aplicações Financeiras da Incosul aumentaram 16,3%, passando de R\$5,4 milhões (4,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$6,2 milhões (3,9% do ativo total) em 30 de junho de 2007.

Contas a Receber. As Contas a Receber, do Ativo Circulante e Não Circulante da Incosul, aumentaram em 31,6%, passando de R\$65,3 milhões (56,4% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$85,9 milhões (53,8% do ativo total) em 30 de junho de 2007. A principal causa desse aumento foi a evolução financeira das obras da Incosul com o conseqüente reconhecimento de receita e aumento do saldo de contas a receber no período.

Imóveis a Comercializar. Os Imóveis a Comercializar, do Ativo Circulante e Não Circulante, da Incosul aumentaram 53,7%, passando de R\$36,4 milhões (31,4% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$56,0 milhões (35,1% do ativo total) em 30 de junho de 2007, em função do aumento do investimento para o aumento do *Landbank* da Incosul com a compra de 10 terrenos. A composição dos Imóveis a Comercializar da Incosul em 31 de dezembro de 2006 e 30 de junho de 2007 era a seguinte:

| Em milhões de R\$ | 31 de dezembro 2006 | 30 de junho 2007 |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|
| Terrenos para Novas Obras | 6,3 | 28,2 |
| Imóveis em Construção | 23,0 | 23,2 |
| Imóveis Construídos | 5,4 | 4,5 |
| Adiantamento para aquisição de bens | 1,7 | 0,0 |
| Imóveis a Comercializar | 36,4 | 56,0 |

Despesas Antecipadas. As Despesas Antecipadas do Ativo Circulante e Não Circulante da Incosul aumentaram 5,1%, passando de R\$5,3 milhões (4,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$5,6 milhões (3,5% do ativo total) em 30 de junho de 2007, em função do grande volume de lançamentos no período, que terão suas despesas com publicidade apropriadas de acordo com a evolução financeira dos mesmos.

Impostos a Compensar. Os impostos a compensar da Incosul aumentaram 3.035%, passando de R\$46 mil (0,01% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006 para R\$1,4 milhão (0,9% do ativo total) em 30 junho de 2007. Este aumento decorreu da modificação do regime de tributação de lucro presumido para lucro real com conseqüente pagamento de impostos por estimativa. Este valor será apropriado ao resultado no final do ano fiscal.

Imobilizado. O Imobilizado da Incosul se manteve em R\$1,2 milhão (1,0% do ativo total em 31 de dezembro de 2006 e 0,8% do ativo total em 30 de junho de 2007).

Passivo e Patrimônio Líquido

Fornecedores. O saldo com Fornecedores da Incosul cresceu 77,0%, passando de R\$1,7 milhão (1,4 % do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$2,9 milhões (1,8% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007, em razão do maior nível de atividade.

Empréstimos e Financiamentos. O total de Empréstimos e Financiamentos, do Passivo Circulante e Não Circulante da Incosul, cresceu 78,7%, passando de R\$16,6 milhões (18,6% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$29,6 milhões (25,6% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007, esse acréscimo ocorreu devido a diminuição de R\$1,9 milhões no saldo empréstimos para capital de giro e a captação de R\$15 milhões em empréstimos junto ao SFH.

Impostos e Contribuições Diferidos. O total de Impostos e Contribuições Diferidos, do Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo da Incosul, aumentou 161,7%, passando de R\$4,4 milhões (3,8% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$11,5 milhões (7,2% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007. O motivo desse aumento é o cálculo dos impostos diferidos com base no regime de apuração do lucro real.

Terrenos a Pagar. O total de Terrenos a Pagar, do Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo da Incosul, aumentou 387,0%, passando de R\$4,0 milhões (3,4% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$19,3 milhões (12,1% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007. Tal variação foi devido à compra de 10 novos terrenos no primeiro semestre de 2007.

Adiantamento de Clientes. O saldo de Adiantamento de Clientes da Incosul cresceu 20,4%, passando de R\$2,9 milhões (2,5% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$3,5 milhões (2,2% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007, em razão do maior recebimento de clientes em relação à apropriação de receita no período.

Débitos com Coligadas e Parceiros. O saldo de Débitos com Coligadas e Parceiros, Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo da Incosul cresceu 29,0%, passando de R\$2,6 milhões (2,3% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$3,4 milhões (2,2% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007.

Provisão para Contingências. As Provisões para Contingências da Incosul mantiveram-se em R\$0,9 milhão.

Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido da Incosul decresceu em 1,4%, passando de R\$76,6 milhões (66,2% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006 para R\$75,6 milhões (47,3% do passivo e patrimônio líquido) em 30 de junho de 2007, em razão da: (i) distribuição de R\$51,6 milhões a título de dividendos; (ii) aumento de capital com crédito de quotistas em R\$41,6 milhões e (iii) lucro líquido do período de R\$8,9 milhões.

Incosul - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro de 2006 comparado a 31 de dezembro de 2005

Ativo

Disponibilidades e Aplicações Financeiras. As Disponibilidades e Aplicações Financeiras da Incosul aumentaram 112,8%, passando de R\$2,5 milhões (2,2% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$5,4 milhões (4,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006. A principal causa deste aumento foi o aumento das atividades.

Contas a Receber. As Contas a Receber, do Ativo Circulante e Não Circulante da Incosul diminuíram 4,6%, passando de R\$68,4 milhões (60,8% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$65,3 milhões (56,4% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006. No ano de 2006, aproveitando o bom momento do mercado, a Incosul adotou uma política mais rígida no controle da inadimplência com conseqüente retomada de imóveis para revenda. Essa política resultou em uma diminuição do valor de contas a receber de imóveis concluídos.

Imóveis a Comercializar. Os Imóveis a Comercializar, do Ativo Circulante e Não Circulante, da Incosul aumentaram 10,7%, passando de R\$33,0 milhões (29,3% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$36,4 milhões (31,4% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006, em função do aumento de estoque imóveis concluídos, como conseqüência do maior número de obras finalizadas no período. A composição dos Imóveis a Comercializar da Incosul em 31 de dezembro de 2005 e 2006 era a seguinte:

| Em milhões de R\$ | Em 31 de dezembro de | |
|-------------------------------------|----------------------|------|
| | 2005 | 2006 |
| Terrenos para Novas Obras | 8,3 | 6,3 |
| Imóveis em Construção | 23,1 | 23,0 |
| Imóveis Construídos | 1,4 | 5,4 |
| Adiantamento para aquisição de bens | - | 1,7 |
| Imóveis a Comercializar | 33,0 | 36,4 |

Créditos com Coligadas e Parceiros. O saldo de Créditos com Coligadas e Parceiros da Incosul decresceu 48,6%, passando de R\$2,3 milhões (2,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,2 milhão (1,0% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006.

Despesas Antecipadas. As Despesas Antecipadas, do Ativo Circulante e Não Circulante, da Incosul aumentaram 51,6%, passando de R\$3,5 milhões (3,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$5,3 milhões (4,6% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006, em função do grande volume de lançamentos no período, que terão suas despesas com publicidade apropriadas de acordo com a evolução financeira dos mesmos.

Imobilizado. O Imobilizado da Incosul diminuiu 45,6%, passando de R\$2,2 milhões (2,0% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,2 milhões (1,0% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006, principalmente em razão da venda do imóvel em que a Incosul possuía sua sede, o qual passou a ser alugado.

Intangível. O Intangível da Incosul cresceu 18,2%, passando de R\$0,2 milhão (0,2% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005 para R\$0,2 milhão (0,2% do ativo total) em 31 de dezembro de 2006.

Passivo e Patrimônio Líquido

Fornecedores. O saldo com Fornecedores da Incosul cresceu 42,8%, passando de R\$1,2 milhão (1,0 % do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,7 milhão (1,4% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006, em razão do maior nível de atividade.

Empréstimos e Financiamentos. O total de Empréstimos e Financiamentos, do Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo da Incosul, decresceu 39,1%, passando de R\$27,2 milhões (24,2% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$16,6 milhões (14,3% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006, em razão principalmente da redução de empréstimos do SFH de R\$13,0 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$1,6 milhão em 31 de dezembro de 2006, quando da conclusão de algumas das obras da Incosul que se utilizavam de tal financiamento.

Impostos e Contribuições Diferidos. O total de Impostos e Contribuições Diferidos, do Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo da Incosul, decresceu 57,7%, passando de R\$7,6 milhões (6,8% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$4,4 milhões (3,8% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006, uma vez que o alto recebimento no período acarretaram em um pagamento de impostos que será apropriado ao resultado ao longo da evolução financeira dos empreendimentos da Incosul.

Terrenos a Pagar. O total de Terrenos a Pagar, do Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo da Incosul, aumentou 2,5%, passando de R\$3,9 milhões (3,4% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$4,0 milhão (3,4% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006. Tal variação foi resultado da finalização do pagamento de nove terrenos e a compra de oito novos terrenos em 2006.

Adiantamento de Clientes. O saldo de Adiantamento de Clientes da Incosul cresceu 61,3%, passando de R\$1,8 milhões (1,6% passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,9 milhões (2,5% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006, em razão do maior recebimento de clientes em relação à apropriação de receita no período.

Débitos com Coligadas e Parceiros. O saldo de Débitos com Coligadas e Parceiros, do Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo da Incosul decresceu 47,5%, passando de R\$5,0 milhões (4,5% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,6 milhões (2,3% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006.

Provisão para Contingências. As Provisões para Contingências da Incosul apresentaram aumento de 17,5%, passando de R\$0,7 milhão (0,6% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$0,9 milhões (0,7% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006.

Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido da Incosul cresceu 20,0%, passando de R\$63,8 milhões (56,7% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005 para R\$76,6 milhões (66,2% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2006, em razão da variação da conta de Lucros Acumulados, como consequência do resultado do exercício e da distribuição de lucros.

Incosul - Contas Patrimoniais em 31 de dezembro de 2005 comparado a 31 de dezembro de 2004

Ativo

Disponibilidades e Aplicações Financeiras. As Disponibilidades e Aplicações Financeiras da Incosul aumentaram 237,4%, passando de R\$0,7 milhão (0,8% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$2,5 milhões (2,2% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005. A principal causa deste aumento foi o aumento das atividades e, conseqüentemente, do recebimento das vendas efetuadas dos clientes da Incosul.

Contas a Receber. As Contas a Receber, do Ativo Circulante e Não Circulante da Incosul, cresceram 22,8%, passando de R\$55,7 milhões (60,7% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$68,4 milhões (60,8% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005, em função da maior apropriação de receita no período, consequência da evolução financeira das obras da Incosul.

Imóveis a Comercializar. Os Imóveis a Comercializar, do Ativo Circulante e Não Circulante da Incosul aumentaram 16,5%, passando de R\$28,2 milhões (30,8% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$33,0 milhões (29,3% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005, em função do aumento de estoque de imóveis em construção e dos terrenos para novas obras. A composição dos Imóveis a Comercializar em 31 de dezembro de 2004 e 2005 era a seguinte:

| Em milhões de R\$ | Em 31 de dezembro de | |
|-------------------------------------|----------------------|------|
| | 2004 | 2005 |
| Terrenos para Novas Obras | 5,6 | 8,3 |
| Imóveis em Construção | 20,4 | 23,1 |
| Imóveis Construídos | 1,5 | 1,4 |
| Adiantamento para aquisição de bens | - | - |
| Imóveis a Comercializar | 28,2 | 33,0 |

Créditos com Coligadas e Parceiros. O saldo de Créditos com Coligadas e Parceiros da Incosul cresceu 76,5%, passando de R\$1,3 milhão (1,4% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$2,3 milhões (2,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005.

Despesas Antecipadas. As Despesas Antecipadas, do Ativo Circulante e Não Circulante, da Incosul aumentaram 32,1%, passando de R\$2,6 milhões (2,9% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$3,5 milhões (3,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005, em função do grande volume de lançamentos no período, que terão suas despesas com publicidade apropriadas de acordo com a evolução financeira dos mesmos.

Imobilizado. O Imobilizado da Incosul aumentou 0,8%, passando de R\$2,2 milhões (2,4% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$2,2 milhões (2,0% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005.

Intangível. O Intangível cresceu 92,0%, passando de R\$0,1 milhão (0,1% do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$0,2 milhão (0,2% do ativo total) em 31 de dezembro de 2005.

Passivo e Patrimônio Líquido

Fornecedores. O saldo com Fornecedores da Incosul decresceu 26,8%, passando de R\$1,6 milhão (1,7 % do ativo total) em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,2 milhão (1,0 % do passivo e patrimônio líquido total) em 31 de dezembro de 2005.

Empréstimos e Financiamentos. O total de Empréstimos e Financiamentos, do Passivo Circulante e Não Circulante da Incosul, decresceu 27,0%, passando de R\$37,3 milhões (40,7% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$27,2 milhões (24,2% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005, em razão principalmente da redução de empréstimos de capital de giro.

Impostos e Contribuições Diferidos. O total de Impostos e Contribuições Diferidos, do Passivo Circulante e Não Circulante da Incosul, aumentou 37,3%, passando de R\$5,5 milhões (6,0% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$7,6 milhões (6,8% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005.

Terrenos a Pagar. O total de Terrenos a Pagar, do Passivo Circulante e Não Circulante da Incosul, aumentou 687,2%, passando de R\$0,5 milhão (0,5% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$3,9 milhões (3,4% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005.

Adiantamento de Clientes. O saldo de Adiantamento de Clientes da Incosul decresceu 19,0%, passando de R\$2,2 milhões (2,4% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,8 milhão (1,6% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005, em razão da maior apropriação de receita no período.

Débitos com Coligadas e Parceiros. O saldo de Débitos com Coligadas e Parceiros, do Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo da Incosul cresceu 121,7%, passando de R\$2,3 milhões (2,5% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$5,0 milhões (4,5% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005.

Provisão para Contingências. As Provisões para Contingências da Incosul atingiram R\$0,7 milhão (0,6% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005. Em 31 de dezembro de 2004, a Incosul não apresentava saldo de Provisão para Contingências.

Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido da Incosul cresceu 62,1%, passando de R\$39,4 milhões (42,9% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2004 para R\$63,8 milhões (56,7% do passivo e patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2005, em razão da variação da conta de Lucros Acumulados, como consequência do resultado do exercício.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS *PRO FORMA* NÃO AUDITADAS

Apresentamos abaixo nossas informações financeiras *Pro Forma* não auditadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, e aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006.

Estas informações financeiras *pro forma* não auditadas apresentam a condição financeira e os resultados das operações combinadas como se a Reorganização Societária que consubstanciou a união entre a Tricury e a Incosul houvesse ocorrido em 01 de janeiro de 2004, e foram extraídas:

- 1) das demonstrações financeiras históricas consolidadas da Tricury relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; e (iii) ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, as quais foram objeto de revisão especial por parte da Terco Grant Thornton Auditores Independentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo IBRACON em conjunto com o CFC; e
- 2) das demonstrações financeiras históricas consolidadas da Incosul relativas: (i) aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria; (ii) aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2007 e de 2006, as quais foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

Sob as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as demonstrações de resultado *pro forma* não podem ser auditadas uma vez que não representam o conjunto completo de demonstrações financeiras e, também devido ao fato de que a Tricury e a Incosul não estiveram sob controle comum anteriormente a abril de 2007, data em que os acervos líquidos destas sociedades foram integralizados na Companhia, fatos estes que não permitem a combinação de seus resultados, entretanto:

- a) As demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas foram elaboradas a partir das demonstrações financeiras consolidadas históricas da Tricury auditadas ou revisadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes e das demonstrações financeiras consolidadas históricas da Incosul auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes;
- b) Foram registrados, unicamente, ajustes para reclassificação *pro forma* ao somatório das demonstrações financeiras referidas no parágrafo anterior, os quais refletem, unicamente, reclassificações que foram realizadas entre linhas de despesas operacionais (despesas administrativas, despesas tributárias, provisão para contingências e outras despesas operacionais) tendo por objetivo uniformizar os procedimentos e a apresentação das informações financeiras *pro forma*. As colunas referentes a tais ajustes de reclassificação, bem como o somatório final, foram objeto de revisão por parte da Terco Grant Thornton Auditores Independentes. Essa revisão consistiu, principalmente, na discussão e análise das premissas utilizadas pela administração da Companhia, verificação da aplicação dos ajustes para reclassificações *pro forma* ao somatório das demonstrações financeiras históricas auditadas ou revisadas, conforme o caso; e
- c) Será emitida pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes carta de conforto nos termos da NPA 12 do IBRACON, cobrindo as demonstrações de resultado *pro forma* da Companhia.

As demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas são apresentadas exclusivamente para fins informativos e não deverão ser interpretadas como nossas demonstrações de resultado efetivo, caso o acervo líquido de nossas controladas tivessem sido integralizados na Companhia na data de 01 de janeiro de 2004, ou utilizadas como indicativo de nossas futuras demonstrações consolidadas de resultado. As demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas são baseadas em premissas que consideramos ser razoáveis, devendo ser lidas em conjunto com as demais informações financeiras inseridas neste Prospecto, inclusive com as nossas demonstrações financeiras auditadas e com as demonstrações financeiras auditadas de nossas controladas.

Para maiores informações sobre as demonstrações financeiras da Companhia, de suas controladas e das premissas de sua elaboração, veja seção "Apresentação das Informações Financeiras" e outras informações deste prospecto.

Demonstração do Resultado *Pro Forma* para o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2004

| | Tricury Consolidado | Incosul Consolidado | Reclassificação ⁽¹⁾ Tricury | Total (Não Auditado) |
|--|------------------------|------------------------|---|-------------------------|
| | (Em milhares de Reais) | | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 27.866 | 54.832 | | 82.698 |
| Com venda de imóveis | 24.716 | 54.588 | | 79.304 |
| Com prestação de serviços | 1.874 | 244 | | 2.118 |
| Com locação de imóveis | 1.276 | - | | 1.276 |
| (-) Deduções da receita | (1.558) | (4.816) | | (6.374) |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 26.308 | 50.016 | - | 76.324 |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (14.131) | (31.138) | - | (45.269) |
| LUCRO BRUTO | 12.177 | 18.878 | - | 31.055 |
| RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | | |
| Administrativas | (3.660) | (5.050) | 75 | (8.635) |
| Comerciais | (246) | (1.954) | | (2.200) |
| Tributárias | - | (255) | (75) | (330) |
| Despesas financeiras | (744) | (3.255) | | (3.999) |
| Receitas financeiras | 5.479 | 5.370 | | 10.849 |
| Provisão para contingências | - | - | (1.132) | (1.132) |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (877) | 19 | 1.132 | 274 |
| | (48) | (5.125) | - | (5.173) |
| RESULTADO OPERACIONAL | 12.129 | 13.753 | - | 25.882 |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | 80 | - | - | 80 |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO | 12.209 | 13.753 | - | 25.962 |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, corrente e diferido | (2.682) | (1.748) | - | (4.430) |
| RESULTADO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 9.527 | 12.005 | - | 21.532 |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | (15) | - | - | (15) |
| LUCRO LÍQUIDO | 9.512 | 12.005 | - | 21.517 |

⁽¹⁾ Reclassificado para uniformização de apresentação.

Reconciliação do EBITDA *Pro Forma* com o Lucro Líquido do Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2004

| | Tricury Consolidado | Incosul Consolidado | Reclassificação ⁽¹⁾ Tricury | Total (Não Auditado) |
|--|------------------------|------------------------|---|-------------------------|
| | (Em milhares de Reais) | | | |
| Lucro líquido | 9.512 | 12.005 | - | 21.517 |
| Despesas (Receitas) financeiras, líquidas | (4.735) | (2.114) | - | (6.849) |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 2.682 | 1.748 | - | 4.430 |
| Depreciações e amortizações | 316 | 244 | - | 560 |
| EBITDA | 7.775 | 11.883 | - | 19.658 |

Demonstração do Resultado *Pro Forma* para o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2005

| | Tricury Consolidado | Incosul Consolidado | Reclassificação ⁽¹⁾ Tricury | Total (Não Auditado) |
|--|------------------------|------------------------|---|-------------------------|
| | | | | |
| | | (Em milhares de Reais) | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 27.072 | 71.262 | | 98.334 |
| Com venda de imóveis | 24.052 | 71.059 | | 95.111 |
| Com prestação de serviços | 1.658 | 203 | | 1.861 |
| Com locação de imóveis | 1.362 | - | | 1.362 |
| (-) Deduções da receita | (1.499) | (9.304) | | (10.803) |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 25.573 | 61.958 | - | 87.531 |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (14.526) | (33.857) | - | (48.383) |
| LUCRO BRUTO | 11.047 | 28.101 | - | 39.148 |
| RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | | |
| Administrativas | (3.869) | (5.449) | 278 | (9.040) |
| Comerciais | (878) | (6.019) | - | (6.897) |
| Tributárias | - | (525) | (278) | (803) |
| Despesas financeiras | (1.029) | (2.220) | - | (3.249) |
| Receitas financeiras | 4.572 | 11.988 | - | 16.560 |
| Provisão para contingências | - | (724) | (570) | (1.294) |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (490) | 2 | 570 | 82 |
| | (1.694) | (2.947) | - | (4.641) |
| RESULTADO OPERACIONAL | 9.353 | 25.154 | - | 34.507 |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | (18) | - | - | (18) |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO | 9.335 | 25.154 | - | 34.489 |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, corrente e diferido | (1.756) | (2.383) | - | (4.139) |
| RESULTADO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 7.579 | 22.771 | - | 30.350 |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | (10) | - | - | (10) |
| LUCRO LÍQUIDO | 7.569 | 22.771 | - | 30.340 |

⁽¹⁾ Reclassificado para uniformização de apresentação.

Reconciliação do EBITDA *Pro Forma* com o Lucro Líquido do Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2005

| | Tricury Consolidado | Incosul Consolidado | Reclassificação ⁽¹⁾ Tricury | Total (Não Auditado) |
|--|------------------------|------------------------|---|----------------------------|
| | | | | |
| | | (Em milhares de Reais) | | |
| Lucro líquido | 7.569 | 22.771 | - | 30.340 |
| Despesas (Receitas) financeiras, líquidas | (3.543) | (9.768) | - | (13.311) |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 1.756 | 2.383 | - | 4.139 |
| Depreciações e amortizações | 308 | 281 | - | 589 |
| EBITDA | 6.090 | 15.667 | - | 21.757 |

Demonstração do Resultado *Pro Forma* para o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2006

| | Tricury Consolidado | Incosul Consolidado | Reclassificação ⁽¹⁾ Tricury | Total (Não Auditado) |
|--|------------------------|------------------------|---|-------------------------|
| | | (Em milhares de Reais) | | |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 44.360 | 84.144 | | 128.504 |
| Com venda de imóveis | 39.533 | 82.848 | | 122.381 |
| Com prestação de serviços | 2.563 | 1.296 | | 3.859 |
| Com locação de imóveis | 2.264 | - | | 2.264 |
| (-) Deduções da receita | (1.992) | (11.650) | | (13.642) |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 42.368 | 72.494 | - | 114.862 |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (21.805) | (42.487) | - | (64.292) |
| LUCRO BRUTO | 20.563 | 30.007 | - | 50.570 |
| RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | | |
| Administrativas | (5.256) | (7.184) | 444 | (11.996) |
| Comerciais | (1.653) | (5.725) | - | (7.378) |
| Tributárias | - | (404) | (444) | (848) |
| Despesas financeiras | (487) | (2.276) | - | (2.763) |
| Receitas financeiras | 7.299 | 5.019 | - | 12.318 |
| Provisão para contingências | - | (127) | (1,021) | (1.148) |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (1.258) | (792) | 1,021 | (1.029) |
| | (1.355) | (11.489) | - | (12.844) |
| RESULTADO OPERACIONAL | 19.208 | 18.518 | - | 37.726 |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | 564 | - | - | 564 |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO | 19.772 | 18.518 | - | 38.290 |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, corrente e diferido | (2.653) | (1.463) | - | (4.116) |
| RESULTADO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 17.119 | 17.055 | - | 34.174 |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | (26) | - | - | (26) |
| LUCRO LÍQUIDO | 17.093 | 17.055 | - | 34.148 |

⁽¹⁾ Reclassificado para uniformização de apresentação.

Reconciliação do EBITDA *Pro Forma* com o Lucro Líquido do Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006

| | Tricury Consolidado | Incosul Consolidado | Reclassificação ⁽¹⁾ Tricury | Total (Não Auditado) |
|--|------------------------|------------------------|---|-------------------------|
| | | (Em milhares de Reais) | | |
| Lucro líquido | 17.093 | 17.055 | - | 34.148 |
| Despesas (Receitas) financeiras, líquidas | (6.812) | (2.743) | - | (9.555) |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 2.653 | 1.463 | - | 4.116 |
| Depreciações e amortizações | 922 | 297 | - | 1.219 |
| EBITDA | 13.856 | 16.072 | - | 29.928 |

Demonstração do Resultado *Pro Forma* para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006

| | <u>Tricury Consolidado</u> | <u>Incosul Consolidado</u> (Em milhares de Reais) | <u>Total (Não Auditado)</u> |
|--|----------------------------|--|-----------------------------|
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 23.650 | 33.580 | 57.230 |
| Com venda de imóveis | 21.575 | 33.134 | 54.709 |
| Com prestação de serviços | 1.081 | 446 | 1.527 |
| Com locação de imóveis | 994 | - | 994 |
| (-) Deduções da receita | (952) | (5.375) | (6.327) |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 22.698 | 28.205 | 50.903 |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (11.853) | (17.120) | (28.973) |
| LUCRO BRUTO | 10.845 | 11.085 | 21.930 |
| RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | |
| Administrativas | (2.205) | (3.026) | (5.231) |
| Comerciais | (620) | (2.144) | (2.764) |
| Tributárias | (334) | (259) | (593) |
| Despesas financeiras | (130) | (863) | (993) |
| Receitas financeiras | 4.739 | 3.145 | 7.884 |
| Provisão para contingências | (453) | - | (453) |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (21) | (95) | (116) |
| | 976 | (3.242) | (2.266) |
| RESULTADO OPERACIONAL | 11.821 | 7.843 | 19.664 |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | 529 | - | 529 |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO | 12.350 | 7.843 | 20.193 |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, corrente e diferido | (1.364) | 488 | (876) |
| RESULTADO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | 10.986 | 8.331 | 19.317 |
| PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS EM CONTROLADAS | (15) | - | (15) |
| LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO | 10.971 | 8.331 | 19.302 |

(¹) Reclassificado para uniformização de apresentação.

Reconciliação do EBITDA *Pro Forma* com o Lucro Líquido do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006

| | <u>Tricury Consolidado</u> | <u>Incosul Consolidado</u> (Em milhares de Reais) | <u>Total (Não Auditado)</u> |
|--|----------------------------|--|-----------------------------|
| Lucro líquido do período | 10.971 | 8.331 | 19.302 |
| Despesas (Receitas) financeiras, líquidas | (4.609) | (2.282) | (6.891) |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 1.364 | (488) | 876 |
| Depreciações e amortizações | 335 | 143 | 478 |
| EBITDA | 8.061 | 5.704 | 13.765 |

Demonstração do Resultado *Pro Forma* o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007

| | <u>Tricury Consolidado</u> | <u>Incosul Consolidado</u> | <u>Total (Não Auditado)</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | (Em milhares de Reais) | | |
| Receita operacional bruta | 34,599 | 58,974 | 93,573 |
| Com venda de imóveis | 33,060 | 58,472 | 91,532 |
| Com prestação de serviços | 1.410 | 502 | 1.912 |
| Com locação de imóveis | 129 | - | 129 |
| (-) Deduções da receita | (1.406) | (7.053) | (8.459) |
| Receita operacional líquida | 33.193 | 51.921 | 85.114 |
| Custo dos imóveis vendidos | (18.665) | (30.673) | (49.338) |
| Lucro bruto | 14.528 | 21.248 | 35.776 |
| Receitas e (despesas) operacionais | | | |
| Administrativas | (2.780) | (5.134) | (7.914) |
| Comerciais | (1.121) | (3.131) | (4.252) |
| Tributárias | (282) | (539) | (821) |
| Despesas financeiras | (303) | (1.044) | (1.347) |
| Receitas financeiras | 1.374 | 2.030 | 3.404 |
| Provisão para contingências fiscais | (140) | - | (140) |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (636) | (3) | (639) |
| | (3.888) | (7.821) | (11.709) |
| Resultado operacional | 10.640 | 13.427 | 24.067 |
| Resultado não operacional | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | - | 26 | 26 |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 10.640 | 13.453 | 24.093 |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, corrente e diferido | (3.224) | (4.523) | (7.747) |
| Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas | 7.416 | 8.930 | 16.346 |
| Participação de minoritários em controladas | | - | - |
| Lucro líquido do período | 7.416 | 8.930 | 16.346 |

Reconciliação do EBITDA *Pro Forma* com o Lucro Líquido do Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007

| | <u>Tricury Consolidado</u> | <u>Incosul Consolidado</u> | <u>Total (Não Auditado)</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | (Em milhares de Reais) | | |
| Lucro líquido do período | 7.416 | 8.930 | 16.346 |
| Despesas (Receitas) financeiras, líquidas | (1.071) | (986) | (2.057) |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | 3.224 | 4.523 | 7.747 |
| Depreciações e amortizações | 718 | 164 | 882 |
| EBITDA | 10.287 | 12.631 | 22.918 |

VISÃO GERAL DO SETOR

Nosso mercado de atuação se insere na cadeia produtiva da construção, uma das principais da economia brasileira. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, o macro setor da construção civil representou 18,4% do PIB brasileiro em 2004 e mais de 41,1% da formação bruta de capital fixo no mesmo ano. O setor imobiliário brasileiro, que concentra as atividades de construção de edificações (residenciais, comerciais, industriais e de serviços), participou com 2,8% do PIB brasileiro no mesmo período.

O setor imobiliário exerce fundamental papel na economia brasileira. Em 2005, por exemplo, de acordo com dados do IBGE, as 105 mil empresas de construção em atividade no País empregaram cerca de 1,6 milhão de pessoas, com gastos salariais superiores a R\$15,5 bilhões, correspondendo a um salário médio mensal de 2,7 salários mínimos. Este setor é caracterizado por elevada fragmentação, visto que 92,8% das empresas possuíam menos de 30 profissionais neste mesmo ano, segundo o IBGE.

O mercado imobiliário brasileiro apresenta um tamanho bastante expressivo se comparado a outros mercados da América Latina. Segundo a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional do Brasil atingiu 7,9 milhões de Unidades em 2005 e o déficit habitacional está concentrado nas áreas urbanas, representando 6,4 milhões de domicílios e, deste total, 90,3% referiam-se a famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos. Em 1º de abril de 2007, o salário mínimo estava fixado em R\$380,00.

O quadro abaixo mostra a distribuição do déficit habitacional brasileiro em áreas urbanas por faixas de renda familiar em 2005:

| Região Geográfica | Déficit Habitacional por Renda Familiar Em Número de Salários Mínimos | | | | Déficit Hab. Regional |
|---------------------------------------|--|-------|--------|-----|--------------------------|
| | Até 3 | 3 – 5 | 5 – 10 | 10+ | |
| | (Em milhares de Unidades) | | | | |
| Norte | 549 | 45 | 15 | 5 | 615 |
| Nordeste | 1.746 | 61 | 30 | 7 | 1.844 |
| Sudeste | 2.434 | 172 | 95 | 25 | 2.725 |
| Sul | 635 | 82 | 32 | 8 | 756 |
| Centro-Oeste | 429 | 27 | 14 | 4 | 475 |
| Déficit Habitacional Total Aproximado | 5.793 | 387 | 186 | 49 | 6.414 |

Fonte: Estimativas da Fundação João Pinheiro.

O setor imobiliário apresentou, nos últimos dois anos, um forte ciclo de expansão do nível de atividade. A combinação de fatores como o déficit habitacional, o crescimento da população, a maior disponibilidade de financiamento imobiliário, o aumento da renda e a maior disponibilidade de capital às empresas do setor contribuem para impulsionar a procura por imóveis, indicando grande potencial de crescimento para o mercado imobiliário.

O Modelo de Incorporação Imobiliária no Brasil

As principais atividades no mercado de incorporação imobiliária são o desenvolvimento, a construção e a venda de Unidades residenciais a pessoas de diversos segmentos de renda. As características de um empreendimento imobiliário, a abordagem de marketing e o processo de construção são diferentes de acordo com o perfil de renda do público alvo. Empreendimentos de Padrão Econômico são mais sensíveis à variação de preços, o que demanda otimização de custos através de técnicas e processos de construção com características de produção industrial. Empreendimentos destinados a consumidores de Médio e Alto Padrão se diferenciam pela conceituação do produto, estilo de construção, pela gama de serviços e vantagens oferecidas em um determinado projeto, assim como pela localização privilegiada em regiões nobres das grandes cidades.

Em razão do longo período de grande carência de financiamentos tanto para a produção de novas Unidades residenciais como para financiar o comprador final, o mercado de incorporação imobiliária brasileiro desenvolveu mecanismos próprios para viabilizar a captação de recursos para a construção dos empreendimentos pelo modelo de autofinanciamento, o qual consiste na combinação de vendas antecipadas e financiamento próprio ao

adquirente final. Essa característica confere dinâmica própria ao mercado brasileiro, diferenciando-o de outros mercados no mundo.

Dessa forma, as Unidades são vendidas a partir do lançamento de um empreendimento, antes do início da construção. Elas são vendidas diretamente pelo incorporador com prazos de pagamento que podem chegar até a 120 meses. Até o término da construção, o incorporador recebe, em média, de 30,0% a 50,0% do valor total, a depender do perfil do empreendimento e do comprador. Com os recursos recebidos de forma antecipada, o incorporador viabiliza parte dos investimentos necessários à construção do respectivo empreendimento, diminuindo a necessidade de aporte de capital próprio ou a dependência de financiamento bancário.

Nesse cenário, a velocidade de vendas no período de lançamento torna-se um dos fatores determinantes da rentabilidade do empreendimento, assim como dos recursos necessários para viabilizar a construção.

Concorrência

Os nossos principais concorrentes incluem, entre outros, Cyrela, Gafisa e Rossi.

Fatores que Influenciam o Mercado Imobiliário

Fatores Macroeconômicos

Os imóveis são bens de elevado valor individual e em geral têm grande peso relativo no orçamento das famílias. A aquisição de um imóvel depende em grande medida da disponibilidade de financiamento de longo prazo. Assim, o desempenho do mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores macroeconômicos, como o crescimento do PIB e da renda *per capita*, o nível das taxas de juros, a inflação, e a confiança do consumidor.

O nível da taxa de juros tem forte influência nas decisões de consumo das pessoas e nas decisões de investimento das empresas. Por influenciar a liquidez dos meios de pagamento, o controle das taxas de juros gera efeitos diretos na demanda de bens duráveis e de consumo e, por conseqüência, na aquisição de imóveis.

A inflação e as medidas destinadas a combatê-la resultam normalmente na diminuição da renda da população e, conseqüentemente, da expansão da atividade econômica. Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC e o IGP-M, que, em geral, indexam os custos de construção e os recebimentos futuros na venda à prazo das Unidades, respectivamente, afetam a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária.

A tabela abaixo apresenta a evolução dos indicadores econômicos principais nos períodos indicados:

| | Exercício encerrado em 31 de dezembro de | | | | | Período de 6 meses findo em 30 de junho de | |
|--|--|------|------|------|------|--|------|
| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2006 | 2007 |
| Crescimento Real do PIB (%) | 2,7 | 1,1 | 5,7 | 2,9 | 3,7 | 2,7 | 4,9 |
| Superávit Fiscal Primário (em R\$ bilhões) | 32,1 | 39,3 | 49,4 | 52,8 | 49,8 | 38,6 | 43,8 |
| Superávit da Balança Comercial (em US\$ bilhões) | 13,1 | 24,8 | 33,6 | 44,7 | 46,5 | 19,5 | 20,6 |
| Inflação (%): | | | | | | | |
| Geral (IGP-M) ⁽¹⁾ | 25,3 | 8,7 | 12,4 | 1,2 | 3,8 | 1,4 | 1,5 |
| Materiais de Construção (INCC) ⁽²⁾ | 12,9 | 14,4 | 11,0 | 6,8 | 5,0 | 3,4 | 3,5 |
| Taxa Referencial de Juros (SELIC) (%) | 25,0 | 16,5 | 17,8 | 18,0 | 13,3 | 15,3 | 12,0 |
| Taxa de Câmbio ao encerramento do exercício (R\$ por US\$) | 3,53 | 2,89 | 2,65 | 2,34 | 2,14 | 2,16 | 1,93 |

Fonte: BACEN.

⁽¹⁾ A inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela Fundação Getúlio Vargas.

⁽²⁾ INCC é o Índice Nacional de Custo de Construção, medido pela FGV.

Fatores Demográficos e Sócio-Culturais

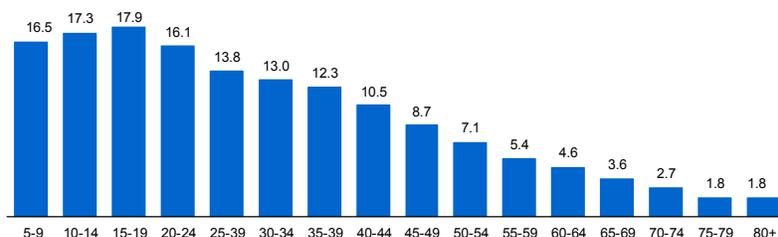
O crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens em relação ao total da população, a tendência de envelhecimento da população, o declínio do número de habitantes por domicílio e a preferência sócio-cultural pela casa própria são elementos combinados que acreditamos suportar um elevado potencial de demanda por imóveis residenciais no Brasil nos próximos dez anos.

De acordo com o IBGE, de 1º julho de 1991 até 1º de julho de 2006, a população do Brasil cresceu de 149,1 milhões para 186.8 milhões de habitantes, representando uma taxa de crescimento anual composta ("Taxa de Crescimento") de 1,5%. Historicamente, contudo, a Taxa de Crescimento da população brasileira tem diminuído. De 1970 até 1980, a Taxa de Crescimento da população brasileira foi de 2,4% e, a partir de 1980 até 1991, a Taxa de Crescimento da população brasileira diminuiu para 2,1%. Apesar da tendência de diminuição, as Taxas de Crescimento da população brasileira são ainda substancialmente superiores às Taxas de Crescimento da população nos maiores países da Europa Ocidental (Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha), que foram em média de 0,3% de 1990 até 2000 e da população dos Estados Unidos da América que foi de 1,2% a partir de 1990 até 2001, segundo o US Census Bureau.

De acordo com o IBGE, a redução da taxa de mortalidade combinada com a diminuição natural da taxa de natalidade resulta em uma tendência de envelhecimento gradual da população brasileira. Isto é evidenciado pela razão entre o número de pessoas com mais de 60 anos de idade para cada 100 crianças com menos de cinco anos de idade. Este indicador estava em 48,3 em 1981, aumentou para 76,5 em 1993 e atingiu 114,7 em 2003. Em 2002, o número de pessoas com mais de 60 anos de idade já tinha superado o número de crianças com idade inferior a cinco anos.

Apesar da diminuição do número percentual de jovens da população total, a taxa de crescimento da população brasileira e a população jovem do Brasil em termos absolutos proporcionam um potencial elevado de demanda por imóveis nas próximas duas décadas. Em 2000, a população com menos de 25 anos representava 49,7% da população total do Brasil quando comparado a 35,4% nos Estados Unidos da América e à média de 29,2% nos maiores países da Europa Ocidental.

O gráfico abaixo demonstra a distribuição da população brasileira por faixa etária de acordo com o Censo Demográfico de 2000:



Fonte: IBGE.

Finalmente, a representativa participação de moradias próprias no total de moradias no Brasil reflete a preferência sócio-cultural da população brasileira por moradias próprias em detrimento a aluguéis ou outras formas de moradia. Apesar da elevada taxa de juros na década de 90, o percentual de moradias próprias do total de moradias aumentou de 70,8% para 73,5% de 1993 até 2005, enquanto o percentual de moradias alugadas aumentou de 15,3% para 16,0% e o de moradias cedidas caiu de 13,4% para 10,0%, de acordo com o IBGE.

Disponibilidade de Crédito Imobiliário

Incentivar o crescimento da construção civil no Brasil está entre as prioridades do atual governo, tendo em vista que este setor é capaz de absorver rapidamente mão-de-obra em grande intensidade e assim contribuir para a

melhoria de índices sociais como o desemprego. Assim, o governo adotou importantes políticas que, em nossa opinião, irão fortalecer a demanda imobiliária, incluindo:

- estimular o financiamento hipotecário reduzindo os juros pagos pelo Banco Central aos bancos sobre depósitos não utilizados para financiamento imobiliário pelo SFH;
- aumentar a disponibilidade de financiamento exigindo que pelo menos 65% dos depósitos em contas de poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário, sendo que no mínimo 80% do financiamento seja destinado a empréstimos para aquisição da casa própria pelo SFH;
- simplificar e intensificar a aplicação das leis de reintegração de posse de propriedade residencial no caso de inadimplência;
- conceder isenção de impostos sobre o lucro com venda de propriedade residencial quando outra propriedade residencial de valor mais alto for comprada dentro de 180 dias;
- diminuir o IPI sobre certos insumos e materiais de construção;
- fomentar novos instrumentos para permitir a securitização de recebíveis imobiliários através da isenção de imposto de renda sobre ganhos;
- aumentar a segurança de empreendedores através da disponibilização de garantias sobre propriedade;
- aumentar a segurança dos compradores através do sistema tributário especial, que segrega os ativos do empreendedor dos ativos do empreendimento; e
- exigir o pagamento do principal de uma hipoteca mesmo quando a hipoteca for contestada judicialmente.

Adicionalmente, o Governo Federal anunciou, em 12 de setembro de 2006, um pacote de medidas para estimular o setor da construção civil. A principal novidade do pacote é a flexibilização do uso da TR nos financiamentos, que permitiu, com a entrada em vigor da Medida Provisória nº 321 ("MP 321"), a utilização de taxas de juros prefixadas no SFH. Além disso, o Decreto nº 5.892, que altera o Decreto nº 4.840, de 17 de setembro de 2003, permite a utilização de parcelas variáveis no crédito consignado para a habitação. A CEF passou a oferecer um bilhão de reais em crédito às incorporadoras, financiando até 85% do custo total da obra (os bancos financiavam apenas 50% no passado). Ademais, o Governo Federal incluiu novos produtos destinados à construção civil na lista de desoneração, cujas alíquotas caíram de 10% para 5,0%.

Durante muito tempo, foi permitido que os bancos brasileiros utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente a porcentagem cuja destinação estava prevista em lei para a utilização destes recursos para o financiamento habitacional. A partir de 2002, o Banco Central limitou os investimentos realizados por bancos em valores mobiliários de emissão do Governo Federal, o que vem provocando um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Há aproximadamente 3 anos, um comprador que tomasse um financiamento para aquisição de um imóvel conseguiria financiar em média 70% do valor da Unidade pelo prazo de 10 anos à taxa de TR somada a 12,0%. Desde então, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor imobiliário melhoraram, com redução das taxas de juros e a extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005, o setor imobiliário apresentou sinais de aquecimento. De acordo com a ABECIP, o volume de financiamento para o setor cresceu 92,5% em 2006.

O quadro abaixo detalha o volume de crédito proveniente de instituições financeiras disponibilizado para empresas do setor imobiliário no período entre 2001 e 2006.

| Ano | Unidades Financiadas | | Volume Financiado | |
|------|----------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| | Número de Unidades | Varição sobre Ano Anterior (em %) | Volume Financiado (em milhões de Reais) | Varição sobre Ano Anterior (em %) |
| 2001 | 35.768 | (1,6) | 1.870 | (2,4) |
| 2002 | 28.902 | (19,2) | 1.768 | (5,4) |
| 2003 | 36.446 | 26,1 | 2.217 | 25,4 |
| 2004 | 53.787 | 47,6 | 3.000 | 35,3 |
| 2005 | 61.121 | 13,6 | 4.852 | 61,7 |
| 2006 | 113.873 | 86,3 | 9.340 | 92,5 |

Fonte: Banco Central, estimativas do SECOVI e da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP.

Mercado Imobiliário Brasileiro

Geograficamente, o Brasil é dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Estas regiões apresentam diferenças significativas entre si em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento e déficit habitacional. Segundo o IBGE, a região Sudeste é a região brasileira de maior concentração populacional e atividade econômica, reunindo aproximadamente 42,6% da população do país em 2006 e tendo sido responsável, em 2004, por cerca de 54,9% do PIB nacional. Ainda de acordo com o IBGE, a população da área metropolitana da cidade de São Paulo era de 19,7 milhões de habitantes em 2006, correspondente a 10,5% do total da população brasileira. Em 2004, o PIB da região metropolitana de São Paulo era de R\$275,1 bilhões, representando 15,6%, do PIB brasileiro, de acordo com o IBGE.

A tabela abaixo apresenta a quantidade de imóveis lançados nas maiores cidades brasileiras no ano de 2006, demonstrando a dimensão ocupada por São Paulo no mercado imobiliário nacional:

| Cidade | Unidades Lançadas | % do Total |
|--|-------------------|------------|
| Região Metropolitana de São Paulo | 34.427 | 60,3% |
| Região Metropolitana do Rio de Janeiro | 8.793 | 15,4% |
| Salvador | 5.098 | 8,9% |
| Porto Alegre | 2.123 | 3,7% |
| Belo Horizonte | 1.939 | 3,4% |
| Recife | 1.710 | 3,0% |
| Goiânia | 1.615 | 2,8% |
| Fortaleza | 1.246 | 2,2% |
| Maceió | 168 | 0,3% |
| Total | 57.119 | 100,0% |

Fontes: Embraesp (região metropolitana de São Paulo), SECOVI, ADEMI-RJ, ADEMI-BA, Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco (FIEPE), ADEMI - GO, Federação das Indústrias do Estado do Ceará (FIEC) / Departamento de Economia (DECON) / Centro de Integração Empresa-Escola (CEE), Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (IPEAD) / Universidade Federal do Estado de Minas Gerais (UFMG), Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON/RS), Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON/AL), Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

Mercado Imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo

A região metropolitana de São Paulo é composta por 39 municípios, e, segundo o censo realizado pelo IBGE em 2006, possui uma área territorial de 8.051 km², uma área urbanizada de 2.139 km² e uma população de aproximadamente 19,7 milhões de habitantes. A região metropolitana de São Paulo é a região com maior participação percentual no PIB brasileiro (15,6% em 2004 de acordo com o IBGE) e a que concentra a maior demanda em potencial por imóveis no Brasil.

O mercado de incorporações imobiliárias residenciais brasileiro é altamente competitivo e muito fragmentado. Este fato é especialmente constatado na região metropolitana de São Paulo, que é geograficamente dispersa, onde nenhum incorporador ou construtor individualmente possui uma participação significativa de mercado.

A tabela abaixo contém informações sobre as incorporações residenciais na região metropolitana de São Paulo,

entre 1996 e 2006, incluindo os preços médios de venda por metro quadrado:

| Ano | Novas Incorporações Residenciais (projetos) | Novas Incorporações Residenciais (Unidades) | Preço Médio de Venda (Em R\$/m²) ⁽¹⁾ |
|------------|--|--|---|
| 1996 | 479 | 54.936 | 663 |
| 1997 | 451 | 63.410 | 713 |
| 1998 | 335 | 28.600 | 830 |
| 1999 | 319 | 32.946 | 876 |
| 2000 | 448 | 37.963 | 942 |
| 2001 | 421 | 32.748 | 1.001 |
| 2002 | 478 | 31.545 | 1.169 |
| 2003 | 533 | 34.938 | 1.309 |
| 2004 | 495 | 28.192 | 1.554 |
| 2005 | 432 | 33.682 | 1.588 |
| 2006 | 462 | 34.427 | 1.760 |

Fonte: Embrasp.

⁽¹⁾ O preço médio de venda por metro quadrado é calculado pelo preço total de venda por unidade, dividido pelo total da área total da unidade, medida em metros quadrados (definida como a área total habitável de uma unidade, mais a participação em áreas comuns dentro do imóvel).

Regulamentação do Setor Imobiliário

Regulamentação da Atividade Imobiliária

A atividade imobiliária é regulamentada primordialmente por leis federais que disciplinam o direito de propriedade, as diretrizes e os instrumentos de política urbana, a atividade de incorporação imobiliária, o condomínio edifício, o parcelamento do solo e a locação de imóveis urbanos, bem como pelas leis municipais, que estabelecem as regras de uso e ocupação do solo, zoneamento e construção. Em relação ao meio ambiente, as legislações federal, estaduais e municipais, de forma concorrente e suplementar, também exercem poder de regulamentação da atividade imobiliária, em especial no tocante ao licenciamento ambiental.

O Código Civil disciplina, entre outros aspectos, a aquisição de bens imóveis. Com o objetivo de oferecer maior segurança às operações imobiliárias, os negócios que envolvem a aquisição da propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, via de regra, devem ser realizados por meio de escritura pública lavrada em Tabelião de Notas, salvo nos casos em que a lei expressamente autoriza a utilização de instrumentos particulares, como ocorre nos casos de compra e venda de imóveis envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. Em ambos os casos, o Código Civil determina, contudo, que a efetiva transferência do direito de propriedade ao adquirente somente ocorre mediante o registro da escritura pública ou do instrumento particular, nos casos permitidos em lei, na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição competente, conforme a localidade do imóvel.

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária, regulamentada pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ("Lei de Incorporação"), consiste na atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de Unidades, por meio de compromissos de venda e compra ou efetiva venda e compra de frações ideais de terreno vinculadas a futuras Unidades em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, responsabilizando-se o incorporador pela entrega, em certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Dentre outros aspectos, a Lei de Incorporação disciplina os direitos e as obrigações do incorporador, incluídas as seguintes: ⁽¹⁾ somente negociar a venda das Unidades em construção após ter obtido o registro da incorporação na matrícula do terreno no Oficial de Registro de Imóveis, cujo requerimento deverá ser acompanhado, principalmente, dos seguintes documentos: a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável e de compra e venda devidamente registrado; b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao terreno, aos alienantes do terreno e ao incorporador; c) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; d) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e

indicando, para cada tipo de Unidade a respectiva metragem de área construída; e) memorial descritivo das especificações da obra projetada; f) discriminação das frações ideais de terreno com as Unidades que a elas corresponderão; g) minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação; ⁽²⁾ indicar em todos os anúncios publicitários, material de comercialização do empreendimento e contratos de venda o número da matrícula imobiliária do terreno e o número de registro da incorporação na referida matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente; ⁽³⁾ supervisionar a construção do projeto previsto no contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades governamentais; ⁽⁴⁾ obter o certificado de conclusão ("Habite-se") do empreendimento; (5) efetuar a especificação e instituição do condomínio edilício, para que cada Unidade possa ter seu proprietário exclusivo, averbando-se a área construída do empreendimento (6) entregar ao adquirente as Unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao adquirente o direito de propriedade da Unidade, por meio da lavratura da escritura pública de venda e compra.

Quanto ao regime de construção do empreendimento, a Lei de Incorporação prevê dois sistemas diferentes: construção sob o regime de empreitada ou de administração, e poderá estar incluída no contrato com o incorporador ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor. A construção por empreitada pode ser realizada à preço fixo, determinado antes do início da construção, ou à preço reajustável de acordo com o índice eleito pelas partes contratantes. Sob o regime de administração, também conhecido como "a preço de custo", os proprietários ou adquirentes são responsáveis pelo pagamento do custo total da obra.

Patrimônio de Afetação

A Lei de Incorporação foi recentemente alterada pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, resultante da Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001. Tal mudança deu origem ao chamado Patrimônio de Afetação, regime facultado ao incorporador, a seu exclusivo critério, pelo qual o terreno e as construções objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das Unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Neste sentido, na hipótese de falência da incorporadora os bens e direitos objeto do Patrimônio de Afetação não integrarão a massa falida, oferecendo maior segurança aos adquirentes. A Lei de Incorporação também prevê, neste caso, uma tributação diferenciada.

Locação de Imóveis Urbanos

A locação de imóveis urbanos é disciplinada pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que estabelece as regras que regem os direitos e as obrigações do locador e do locatário, o prazo, o aluguel, as benfeitorias, a sublocação, a rescisão, entre outros aspectos.

Regulamentação da Política de Crédito

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

Sistema Financeiro Habitacional (SFH). A Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterações, criou o SFH para promover a construção e a propriedade de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos de financiamento sob o controle do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, ou FGTS, e dos depósitos em poupança. O FGTS corresponde a uma dedução obrigatória de 8% da folha de pagamento do empregado. Todos os empregados têm uma conta do FGTS, similar a um fundo de pensão, a ser usada em determinados casos para a aquisição de uma propriedade privada, conforme determinado pela legislação aplicável. A Caixa Econômica Federal, ou CEF, é a instituição responsável pela gestão dos recursos depositados no FGTS. Os recursos do FGTS para financiamento da aquisição da propriedade privada estão limitados da seguinte forma ⁽¹⁾ R\$55 mil ou 60% do preço do imóvel, dos dois o menor, para Unidades em construção e ⁽²⁾ R\$245 mil ou 70% do preço do imóvel, dos dois o menor, para Unidades já construídas. Em ambos os casos, o beneficiário deve ser residente na cidade onde o imóvel está localizado, pagar o FGTS e não deve ter nenhum outro imóvel na cidade onde o imóvel será financiado.

As condições de financiamento resultantes dos depósitos em poupanças relativos a entidades que compõem o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, ou SBPE, são regulamentadas pelo Banco Central. O financiamento pode ser realizado pelo SFH, estritamente regulamentado pelo Governo Federal, ou pelo sistema de carteira hipotecária, onde os bancos são livres para definir as condições de financiamento. O financiamento pelo SFH oferece taxas de juros fixas menores que as do mercado, limitadas a 12% ao ano, e os termos contratuais do financiamento pelo SFH variam entre 15 e 20 anos. O sistema de carteira hipotecária oferece taxas de juros do mercado conforme estabelecido pelas instituições financeiras, geralmente variando entre 12% e 14% ao ano.

A Resolução CMN 3.005, de 30 de julho de 2002, conforme alterações ("Resolução 3005"), determina a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE e estabelece que as condições a seguir devem ser atendidas no caso do financiamento pelo SFH: ⁽¹⁾ empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a R\$245.000; ⁽²⁾ o preço máximo de venda das Unidades financiadas é de R\$350.000; ⁽³⁾ o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano e ⁽⁴⁾ no caso de saldo em aberto no final do período de financiamento, tal período será prorrogado pela metade do período inicial.

O financiamento pelo SFH deve ser garantido por pelo menos uma das opções a seguir: ⁽¹⁾ hipoteca em primeiro grau do objeto financiado; ⁽²⁾ alienação fiduciária do objeto financiado, conforme determinado pela Lei 9.514/97; ⁽³⁾ hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária, conforme determinado pela Lei 9.514/97, de outra propriedade do mutuário ou terceiro, ou ⁽⁴⁾ outra garantia, conforme estabelecido pelo agente de financiamento. Os recursos do SFH somente serão liberados mediante a formalização de um desses métodos de garantia de empréstimo.

Carteira hipotecária. Nem todos os recursos resultantes das contas de poupança são direcionadas para o SFH. A Resolução 3.005 aumentou o valor do financiamento de novos projetos imobiliários de R\$2 bilhões em 2003 para R\$3 bilhões em 2004 e estabeleceu que pelo menos 65% desses depósitos devem ser usados para o financiamento imobiliário, sendo no mínimo 80% para o financiamento de empréstimos habitacionais de acordo com o SFH e o saldo remanescente para os empréstimos concedidos a taxas de mercado, envolvendo a concessão de empréstimos habitacionais. O saldo remanescente inclui a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Nesse tipo de empréstimo, as taxas de juros são normalmente mais altas que os empréstimos pelo SFH.

No início de 2005, o Governo Federal tomou diversas medidas para melhor regulamentar a utilização dos recursos provenientes dos depósitos em contas de poupança para alavancar o setor imobiliário: ⁽¹⁾ cancelamento do pagamento ao Banco Central dos recursos não investidos no financiamento imobiliário em janeiro, fevereiro ou março; ⁽²⁾ criação do mercado de depósito interfinanceiro imobiliário de forma a permitir a instituições financeiras com investimentos excessivos em empreendimentos imobiliários negociar com instituições financeiras que poderiam tomar mais créditos imobiliários; ⁽³⁾ aumento dos limites operacionais do SFH para R\$350 mil e do valor máximo de financiamento para 70% desse montante, ou R\$245 mil; ⁽⁴⁾ revisão dos fatores usados nas diretrizes de cálculo do SFH de forma a estimular o financiamento para a aquisição de novos imóveis a baixos custos, aplicável a partir de 1º de janeiro de 2005 e ⁽⁵⁾ autorização para o SFH conceder financiamento a pessoas jurídicas para a construção de projetos para seus funcionários, contanto que tais entidades atendam às exigências do SFH. Essas alterações aumentarão significativamente os recursos disponíveis para os investimentos no setor imobiliário no Brasil.

Acreditamos que essas modificações implementadas pelo Governo Federal aumentarão significativamente a disponibilidade de recursos para o investimento no mercado imobiliário em 2007.

Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). O SFI foi criado pela Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei 9.514"), para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito

imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: ⁽¹⁾ hipoteca; ⁽²⁾ cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis e ⁽³⁾ alienação fiduciária de coisa imóvel.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

Aspectos Ambientais

A Constituição Federal brasileira estabelece competência concorrente para o Governo Federal, os Estados e os Municípios brasileiros promulgarem leis e regulamentos que protejam o meio ambiente. Enquanto o Governo Federal promulga leis de proteção ambiental que impõem padrões gerais de proteção, os Estados e Municípios podem promulgar leis e regulamentos ambientais com regras mais específicas, visando os interesses regionais ou locais.

Licenças e Autorizações Ambientais

A instalação de empreendimentos que de qualquer forma causem, ou possam causar, degradação do meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente.

A competência para licenciar, no que se refere aos empreendimentos de impacto ambiental nacional ou regional é do IBAMA. Nos demais casos, a competência é dos órgãos ambientais estaduais ou municipais.

O processo de licenciamento ambiental compreende, basicamente, a emissão de três licenças, todas com prazos determinados de validade: licença prévia, licença de instalação e licença de operação. Cada uma destas licenças é emitida conforme a fase em que se encontra a implantação do empreendimento e a manutenção de sua validade depende do cumprimento das condicionantes que forem estabelecidas pelo órgão ambiental licenciador. Quando obrigatória, a ausência de licença ambiental, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, consiste em crime ambiental, além de sujeitar o infrator a penalidades administrativas, tais como multas de até R\$10,0 milhões e a interdição da atividade de construção do empreendimento cuja licença não foi obtida.

Nesse contexto, vale ressaltar que a Resolução Conama nº 237/1997 prevê que a atividade de parcelamento do solo está sujeita ao prévio licenciamento ambiental.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais competentes. Como condição para a emissão de tais autorizações, os órgãos ambientais competentes poderão exigir o plantio de novas árvores e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de árvores protegidas caracterizam infração e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, além da obrigação de recuperar o ambiente degradado.

Especificamente no Estado de São Paulo, é estabelecido que todo e qualquer loteamento ou desmembramento de imóveis, condomínios horizontais ou verticais e conjuntos habitacionais, independentemente do fim a que se destinam devem ser previamente licenciados perante o órgão ambiental. No entanto, estão dispensados do licenciamento ambiental: (i) a demolição e preparação de terrenos; (ii) o aluguel de equipamentos de construção e demolição com operários, (iii) a incorporação de imóveis por conta própria, e (iv) o condomínio com finalidade exclusivamente residencial, regido pela Lei Federal nº 4591 de 1964, desde que se enquadre nas especificações estabelecidas na Decisão de Diretoria da CETESB (órgão ambiental estadual) nº 72/2004/C.

Gerenciamento Ambiental

Para o correto desenvolvimento de nossa atividade, devemos observar os seguintes aspectos: (i) o gerenciamento dos resíduos sólidos, como por exemplo, os resíduos provenientes da construção civil que detêm tratamento específico na legislação nacional; (ii) a existência ou não de contaminação no solo ou nos lençóis freáticos nos terrenos adquiridos para construção dos empreendimentos; (iii) a necessidade de autorização prévia diante dos órgãos ambientais competentes para supressão de qualquer tipo de vegetação; e (iv) a localização do empreendimento em áreas ambientalmente protegidas que mereçam especial tratamento e/ou autorização para intervenção.

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira estabelece regras para a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A violação destas regras também pode resultar em penalidades administrativa e penal, sem prejuízo da obrigação de indenizar eventuais danos causados.

A Resolução CONAMA n.º 307/2002, alterada pela Resolução CONAMA n.º 348/2004, estabelece critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais.

De acordo com tal norma, os resíduos da construção civil são classificados em quatro classes e, para cada qual, é definido o tipo de destinação aceitável. Referida norma prevê expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de "bota-fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei.

Nos casos em que o licenciamento ambiental da atividade não seja exigível, um Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil deverá ser apresentado juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do poder público municipal.

No Estado de São Paulo a matéria foi regulada por meio da Política Estadual de Resíduos Sólidos, Lei n.º 12.300/2006, que estabeleceu os princípios e diretrizes para a gestão integrada e compartilhada de resíduos sólidos no Estado, determinando a responsabilidade do construtor ou empresa construtora, bem como qualquer outra pessoa que tenha poder de decisão na construção ou reforma como responsável pelo gerenciamento dos resíduos da construção civil.

Vale destacar, ainda, que, no Estado de São Paulo, os aterros para a destinação final dos resíduos da construção civil são passíveis de licenciamento ambiental, nos termos da Resolução SMA nº 41/2002.

Áreas Contaminadas

Muitas das áreas que hoje são utilizadas para a implantação de empreendimentos imobiliários na grande São Paulo foram, no passado, áreas de intensa atividade industrial. Por conta disso, os órgãos ambientais, especialmente a Secretaria de Estado do Meio Ambiente de São Paulo e a Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental (CETESB), ligada à referida Secretaria, têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas.

O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de

estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nestes locais também poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nessas áreas a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Regulamentação Municipal

De acordo com o artigo 182 da Constituição Federal, cabe aos Municípios elaborar e executar políticas de desenvolvimento urbano. Para regular tais políticas, a Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como "Estatuto da Cidade", estabelece normas de ordem pública e interesse social, tendo em vista o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, a segurança e bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental. O Estatuto da Cidade determina, para o planejamento municipal, a utilização de plano diretor, disciplinando o parcelamento, o uso e a ocupação do solo e o zoneamento ambiental. Conforme o Estatuto da Cidade, cada Município que preencha determinados requisitos deve instituir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do Município, que deverá ser aprovado por lei municipal e revisto a cada 10 anos.

Municípios costumam possuir planos diretores estratégicos, que se constituem em instrumentos orientadores dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam nos Municípios. Esses planos diretores possuem impacto direto nas atividades do setor imobiliário.

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas. Atualmente, encontra-se em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, o Projeto de Lei nº 244/2005, cujo objeto é a correção de determinadas disposições da Lei de Zoneamento.

A Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. A Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, aprovou o Código de Obras e Edificações, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no Município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

NOSSAS ATIVIDADES

Introdução

Somos uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo, de acordo com o *ranking* da Embraesp de 2005, com aproximadamente 30 anos de experiência no desenvolvimento e construção de empreendimentos residenciais voltados ao segmento de Padrão Econômico. Do número total de Unidades que lançamos ao longo dos últimos 21 anos, 61,7% correspondem a Unidades voltadas ao Padrão Econômico, totalizando aproximadamente 7.000 Unidades distribuídas em 47 empreendimentos. Adicionalmente, nos últimos quatro anos, acumulamos experiência no desenvolvimento de empreendimentos voltados aos segmentos de Médio e Alto Padrão, adaptando nossas atividades às condições econômicas e ao mercado imobiliário vigentes sempre que necessário, sem, contudo, deixar de atuar no segmento de Padrão Econômico. Acreditamos que o sucesso alcançado ao longo dessas três décadas nos credencia como uma empresa experiente com comprovada atuação no setor de Padrão Econômico, preparada para se beneficiar do forte crescimento esperado no mercado imobiliário brasileiro. Nesse sentido, acreditamos estar devidamente preparados para atender a demanda por moradias nesse segmento, no qual concentrávamos 69,2% do VGV do nosso *Landbank* em 21 de setembro de 2007.

A Trisul é o resultado da Reorganização Societária ocorrida em abril de 2007, que consubstanciou a união entre a Tricury e a Incosul, duas das mais tradicionais empresas de incorporação e construção imobiliária da Região Metropolitana de São Paulo, ambas fundadas no final da década de 1970. As similaridades de foco, mercado de atuação, estratégias e histórico da Tricury e da Incosul viabilizaram a associação das duas empresas e garantiram um processo de transição tranquilo, onde sinergias vêm sendo gradativamente apuradas, sem maiores dificuldades operacionais ou administrativas. Desde 2004, lançamos 29 empreendimentos, representando um VGV total lançado de aproximadamente R\$1,0 bilhão. A Reorganização Societária permitiu a Companhia ganhar escala e ao mesmo tempo lhe permitirá capitalizar-se por meio da Oferta, de modo a expandir suas atividades de incorporação e construção.

Acreditamos que a união das atividades da Tricury e da Incosul nos posiciona de maneira ainda mais competitiva frente aos nossos concorrentes, devido à: (i) criação de uma das maiores incorporadoras do Brasil em um mercado fragmentado e em processo de consolidação; (ii) união de duas empresas com forte experiência em empreendimentos de Padrão Econômico, segmento de maior crescimento esperado dentro do setor imobiliário brasileiro, sendo que nos últimos 21 anos, a Tricury lançou aproximadamente 4.000 Unidades de Padrão Econômico e a Incosul lançou aproximadamente 3.000 Unidades; (iii) complementaridade das atividades de incorporação e construção por meio da união de expertise da Tricury, com forte atuação na atividade de incorporação graças a um grande foco na prospecção de terrenos e levantamento de oportunidades e da Incosul, com forte atuação na atividade de construção devido a existência de um consistente departamento de engenheiros; (iv) racionalização das despesas gerais e administrativas; (v) diluição ainda maior dos riscos de nossa carteira de projetos; (vi) maior poder de barganha com fornecedores; e (vii) adoção das melhores práticas de gestão de cada empresa. Acreditamos que tal posicionamento permitirá a expansão dos nossos negócios de maneira acelerada, diversificada e sustentável.

Nossas atividades na área de incorporação e construção são verticalizadas e incluem: (i) a prospecção, negociação e compra de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; (iii) a definição e a implementação da estratégia de *marketing*; (iv) a venda dos empreendimentos por intermédio de corretores contratados e por uma força de vendas própria, atualmente em implementação; (v) a construção; (vi) a concessão de financiamento e, finalmente, (vii) a prestação de serviços "pós-chaves". Essa verticalização nos garante um diferencial estratégico, na medida em que nos permite manter um padrão construtivo adequado e a custos competitivos, ao mesmo tempo em que garante a qualidade de nossos empreendimentos. Essa vantagem competitiva é ainda ampliada pela nossa baixa rotatividade de pessoal, o que resulta em alta produtividade, construída através de uma equipe própria de engenharia e construção com grande experiência.

Com o objetivo de garantir a execução de nossos projetos, historicamente adotamos uma política de planejamento da construção com relação ao suprimento de matérias-primas e mão-de-obra. Trabalhamos com monitoramento das programações e capacidades produtivas de nossos fornecedores, de maneira a nos assegurar a disponibilidade de fornecimento de matérias-primas e equipamentos. Como parte desse planejamento e a fim de garantir a necessidade de acréscimo de mão-de-obra para a execução dos nossos empreendimentos de Padrão Econômico, estamos desenvolvendo parcerias comerciais diferenciadas com nossos prestadores de serviços, compreendendo:

- Parcerias com exclusividade com empreiteiras menores: estamos em negociação com aproximadamente 4 empreiteiras de menor porte (até 200 funcionários) que atenderão nossa necessidade de acréscimo de mão-de-obra terceirizada, com exclusividade para a Trisul, para a execução dos nossos empreendimentos de Padrão Econômico, os quais serão geridos por nós e atuarão sob a coordenação de nossa equipe de engenharia. Tais parcerias estão em fase final de negociação e formalização;
- Parcerias com empreiteiras de maior porte (mais de 200 funcionários) através de contratos de prestação de serviço, nas quais a empreiteira garante um número pré-determinado de mão-de-obra a ser alocada para a Trisul. A gestão continuará sob a coordenação de nossa equipe própria de engenharia. Tais parcerias estão em fase final de negociação e formalização; e
- Outra prática que estamos desenvolvendo é a formação pró-ativa do nosso corpo técnico, através da criação de um centro de treinamento (no canteiro de obra), construído em parcerias com instituições educacionais, com o objetivo de capacitar novos profissionais de campo, tais como apontadores, carpinteiros, armadores e pedreiros.

Regularmente, utilizamos uma metodologia padrão para selecionar nossos potenciais terrenos. Esta metodologia é composta por três fases:

- Na primeira fase, os terrenos analisados passam por uma pré-seleção com base em critérios qualitativos e quantitativos, tais como localização e zoneamento, topografia, relação entre preços dos terrenos e o VGV potencial e oferta de empreendimentos concorrentes, entre outros;
- Na segunda fase, adotamos uma metodologia própria de viabilidade estática, na qual avaliamos a rentabilidade do projeto e o custo relativo do terreno a partir de determinados parâmetros, tais como (i) custo do terreno e sua forma de pagamento; (ii) definição básica do produto tais como tipologia e preço de venda por m²; (iii) despesas de marketing, corretagem e outros; (iv) custo de construção, entre outros. Caso apresentem indicadores de rentabilidade superiores aos nossos mínimos aceitáveis, esses terrenos são então submetidos a uma terceira etapa de seleção; e
- A terceira e última fase consiste em uma análise econômico-financeira dinâmica (Método VPL), na qual estimamos nossos retornos através de uma análise mais precisa tomando em consideração um conjunto maior de premissas, tais como a velocidade de venda e a curva de desembolso da obra. Nessa fase é também considerado o resultado dos estudos técnicos e arquitetônicos mais avançados como estudo de implantação e análises *in-loco*.

De janeiro a setembro de 2007, cerca de 992 terrenos foram colocados sob uma pré-seleção (fase 1), dos quais 248 terrenos foram submetidos à nossa metodologia própria de análise de viabilidade estática (fase 2) e 58 terrenos foram submetidos à análise de viabilidade econômico-financeira dinâmica (fase 3). Dentre esses terrenos, realizamos a aquisição de 42 terrenos.

Acreditamos que essa metodologia criteriosa e objetiva nos mantém ágeis na aquisição de terrenos ao mesmo tempo em que nos assegura rentabilidade e retorno superiores em nossos projetos.

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

| | Exercício social encerrado em 31 de dezembro de | | | Semestre encerrado em 30 de junho de | |
|--|---|-----------|----------|--------------------------------------|----------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2006 | 2007 |
| LANÇAMENTOS | | | | | |
| (em milhões de R\$, exceto se de outra forma indicado) | | | | | |
| Número de Empreendimentos | 2 | 13 | 9 | 3 | 4 |
| Número de Unidades ⁽¹⁾ | 44 | 1.266 | 799 | 183 | 444 |
| Área útil (m ²) | 9.897,7 | 167.270,4 | 71.616,6 | 18.749,5 | 49.706,2 |
| VGV Lançado Total | 32,2 | 620,7 | 179,3 | 45,8 | 139,0 |
| VGV Lançado da Trisul ⁽²⁾ | 26,5 | 265,3 | 96,6 | 26,0 | 64,4 |
| Preço médio de venda (em R\$/ m ²) | 3.253,3 | 3.710,5 | 2.504,0 | 2.442,7 | 2.796,4 |
| VENDAS | | | | | |
| Número de Unidades | 502 | 857 | 1.001 | 492 | 616 |
| Vendas Totais Contratadas (em milhões de R\$) | 78,9 | 254,4 | 297,9 | 164,5 | 183,9 |
| Vendas Contratadas da Trisul (em milhões de R\$) | 61,2 | 146,6 | 147,1 | 76,5 | 99,6 |
| Preço médio de venda (em R\$/m ²) | 1.997,7 | 2.679,4 | 2.977,3 | 3.305,6 | 2.824,6 |
| INFORMAÇÕES FINANCEIRAS | | | | | |
| Receita Operacional Líquida | 76,3 | 87,5 | 114,9 | 50,9 | 85,1 |
| Lucro Líquido | 21,5 | 30,3 | 34,1 | 19,3 | 16,3 |
| Patrimônio Líquido | 90,8 | 121,8 | 150,6 | 139,9 | 123,9 |
| Empréstimos e Financiamentos (curto e longo prazo) | 43,4 | 27,2 | 19,1 | 23,5 | 37,5 |
| Contas a Receber (curto e longo prazo) | 78,1 | 79,7 | 84,3 | 88,0 | 114,3 |
| Terrenos Para Futuras Incorporações (curto e longo prazo) | 5,9 | 10,2 | 24,4 | 6,6 | 58,1 |
| Credores Por Imóveis Compromissados (curto e longo prazo) | 1,8 | 11,0 | 19,6 | 6,9 | 49,4 |
| EBITDA ⁽⁴⁾ | 19,7 | 21,8 | 29,9 | 13,8 | 22,9 |
| Margem de EBITDA (%) ⁽⁵⁾ | 25,8% | 24,9% | 26,1% | 27,0% | 26,9% |
| Margem Líquida (%) ⁽⁶⁾ | 28,2% | 34,7% | 29,7% | 37,9% | 19,2% |
| Inadimplência (Saldo de parcelas em atraso curto e longo prazo) ⁽⁷⁾ | - | - | 7,0 | - | 6,6 |
| VGV dos imóveis entregues ⁽⁸⁾ | 189,7 | 138,8 | 140,6 | 116,4 | 38,0 |

⁽¹⁾ Excluídas as Unidades objeto de permuta.

⁽²⁾ Valor geral das vendas (VGV) é usado para mensurar nossa performance. Este não é um método de mensuração de performance de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. O valor das vendas é calculado por meio da multiplicação do número de Unidades pelo preço unitário de vendas.

⁽³⁾ Extraídas das Informações Financeiras *Pro Forma* da Companhia, para maiores informações veja seção "Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas", na página 145 deste Prospecto.

⁽⁴⁾ O EBITDA corresponde ao lucro (prejuízo) líquido antes dos impactos do imposto de renda e da contribuição social, resultado financeiro líquido, depreciação e amortização. O cálculo do EBITDA não corresponde a uma Prática Contábil Adotada no Brasil, não possui um significado padronizado e a nossa definição de EBITDA pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA utilizada por outras companhias. O EBITDA não deve ser considerado isoladamente ou como um substituto do lucro (prejuízo) líquido ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez ou de capacidade de pagamento. Para uma reconciliação entre o EBITDA e nosso lucro líquido, veja a seção "Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas", na página 145 deste Prospecto.

⁽⁵⁾ Corresponde ao resultado da divisão do EBITDA pela receita líquida. O cálculo da Margem EBITDA não corresponde a uma Prática Contábil Adotada no Brasil, não possui um significado padronizado e a nossa definição de Margem EBITDA pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA utilizada por outras companhias. Para uma reconciliação entre o EBITDA e nosso lucro líquido, veja a seção "Informações Financeiras *Pro Forma* Não Auditadas", na página 145 deste Prospecto.

⁽⁶⁾ Corresponde ao resultado da divisão do lucro (prejuízo) líquido pela receita líquida de vendas.

⁽⁷⁾ Não dispomos de informações relativas a 2004, 2005 e junho de 2006. Inadimplência se refere ao saldo acumulado de parcelas atrasadas nas datas referenciadas, ou seja, inadimplência significa o não pagamento no prazo, naquela data.

⁽⁸⁾ Este VGV está atualizado para a data-base: julho de 2007.

Possuíamos, em 21 de setembro de 2007, um *Landbank* correspondente a um VGV potencial de R\$3,5 bilhões (% Trisul), dos quais R\$0,5 bilhão deverão ser lançados em 2007, R\$1,6 bilhão em 2008 e o restante em 2009. Desse total, R\$2,4 bilhões são voltados ao Padrão Econômico, sendo o restante distribuído entre os segmentos de Alto e Médio Padrão. Nosso *Landbank* voltado ao Padrão Econômico é composto por terrenos com área média de 50 mil m², fator importante na diluição de despesas para o desenvolvimento de empreendimentos voltados ao segmento de Padrão Econômico. Além disso, nossos terrenos apresentam características topográficas favoráveis como superfície plana e solo compacto, fatores que minimizam custos de construção relacionados a preparação do terreno e fundação.

A tabela abaixo apresenta o resumo do nosso *Landbank*¹ na data deste Prospecto:

Resumo do Nosso *Landbank*

| | Padrão Econômico | Médio Padrão | Alto Padrão | Total |
|--|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| VGV Total (em milhões de R\$) | 2.713,6 | 1.016,3 | 630,8 | 4.360,7 |
| VGV Trisul (em milhões de R\$) | 2.440,1 | 806,2 | 281,7 | 3.528,1 |
| Número de Projetos | 29 | 13 | 9 | 51 |
| Número de Unidades | 25.007 | 4.358 | 1.367 | 30.732 |
| Preço por Unidade (em milhares de R\$) | 108,5 | 233,2 | 461,4 | 141,9 |
| Preço por m ² (R\$/m ²) | 1.797 | 2.459 | 3.168 | 2.054 |

1) Não inclui nossos 2 projetos de loteamento com um VGV total de R\$55,0 milhões e VGV Trisul de R\$27,5 milhões.

Nossas Vantagens Competitivas

Destacamos como nossas principais vantagens competitivas:

Experiência Comprovada no Segmento com Maior Potencial de Crescimento do Setor Imobiliário.

Somos uma das maiores incorporadoras em atuação no Brasil com comprovada experiência em empreendimentos de Padrão Econômico, uma vez que já incorporamos mais de 7.000 Unidades e 47 empreendimentos neste segmento ao longo da nossa história, representando 61,7% de todas as nossas Unidades incorporadas. Acreditamos que essa expertise adquirida nos posiciona de forma diferenciada da nossa concorrência para intensificarmos a atuação nesse segmento e assim aproveitar a trajetória de expansão da oferta de crédito imobiliário e de queda das taxas de juros que implicarão em forte crescimento da demanda por empreendimentos de Padrão Econômico.

A tabela abaixo representa nossa experiência ao longo de nossos 21 anos de atuação:

| Número de Unidades Lançadas | 1985 - 1989 | 1990 - 1994 | 1995 - 1999 | 2000 - 2007 | Total | Em % |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------|
| Padrão Econômico | 221 | 1.408 | 2.766 | 2.607 | 7.002 | 61,7 |
| Médio Padrão | 0 | 305 | 654 | 1.733 | 2.692 | 23,7 |
| Alto Padrão | 57 | 41 | 96 | 1.468 | 1.662 | 14,6 |
| Total | 278 | 1.754 | 3.516 | 5.808 | 11.356 | 100,0 |

Produto Alinhado à Nossa Estratégia e ao Nosso Landbank. Em 21 de setembro de 2007, 46,2%, 62,0% e 86,0% do VGV do nosso *Landbank* a ser lançado em 2007, 2008 e 2009, respectivamente, ou R\$2,4 bilhões, é composto por empreendimentos voltados ao Padrão Econômico, razão pela qual nossa expertise nos levou a desenvolver um conceito próprio de produto denominado Trisul *life*.

Ao longo de 30 anos, lançamos com sucesso 47 empreendimentos de Padrão Econômico com formato similar ao Trisul *life*, o que fundamentou a criação e desenvolvimento deste produto. O conceito Trisul *life* reproduz toda a nossa experiência adquirida na execução de aproximadamente 7.000 Unidades. Os empreendimentos Trisul *life* seguem padrões construtivos pré-determinados e modulares com apenas duas opções de planta; com dois dormitórios em uma área de 45m² ou três dormitórios em uma área de 65 m². A uniformização dos empreendimentos nos permite replicar os projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos e elétricos, bem como fidelizar fornecedores de materiais de acabamento como portas, janelas e cerâmicas, proporcionando ganho de escala e reduzindo custos. Dessa forma, acreditamos que a padronização do produto Trisul *life* nos proporciona: (i) produção de Unidades voltadas ao Padrão Econômico em maior volume e com maior agilidade; (ii) maior poder de negociação junto a fornecedores; (iii) ganhos de produtividade da mão-de-obra; (iv) maior controle de qualidade; e (v) maior confiabilidade nos prazos de entrega dos empreendimentos, assegurando assim a manutenção de nossas margens de rentabilidade.

Acreditamos que o Trisul *life* seja um produto diferenciado se comparado aos demais produtos voltados ao Padrão Econômico oferecidos atualmente no mercado. Dentre os seus diferenciais, destacamos: (i) localização privilegiada; (ii) estacionamento; (iii) terraço; (iv) áreas comuns de lazer (piscinas, quadras esportivas e áreas verdes); (v) paisagismo; e (vi) segurança do condomínio. Note-se que a utilização de tais áreas comuns de lazer estará condicionada ao pagamento em dia do condomínio por seus moradores com o objetivo de promover a manutenção das instalações do empreendimento e assim proporcionar uma melhoria na qualidade de vida de nossos clientes. Adicionalmente, os empreendimentos Trisul *life* contarão com administração terceirizada por empresas especializadas, as quais reverterão o condomínio pago por seus moradores em investimentos na

manutenção dos empreendimentos, o que acreditamos ser um importante fator na consolidação da marca Trisul *life* como sinônimo de qualidade e durabilidade em empreendimentos de Padrão Econômico ao longo dos anos. O Trisul *life* pode ser oferecido sob a forma de casas, prédios ou um mix de ambos, de acordo com as características apresentadas no terreno e a demanda da região.

Dois diferenciais importantes do Trisul *life* referem-se: (i) ao tamanho das áreas de construção para o produto Trisul *life*. Os terrenos de nosso *Landbank* onde serão desenvolvidos empreendimentos Trisul *life* são terrenos grandes que permitem não só uma diluição de custos para a empresa, mas também uma diluição das despesas do condomínio para os adquirentes e (ii) à sua localização em regiões de fácil acesso, com serviços públicos e infra-estrutura; aspectos importantes na percepção do valor de nossos produtos perante nossos clientes.

Adicionalmente, o perfil de crédito do cliente de Padrão Econômico requer um financiador capaz de conceder crédito com prazo suficientemente longo e compatível com a capacidade de pagamento de tal cliente. Para tanto, já contamos com linhas de crédito no montante de R\$220 milhões junto a algumas das principais instituições financeiras do país, com prazos de até 20 anos, de forma a atender às especificidades de crédito nesse segmento, aumentando ainda mais a atratividade desse produto. Tais linhas são remuneradas à uma taxa de 9,0% ao ano durante a construção, e oferecemos como garantia a hipoteca dos imóveis construídos além de caução de recebíveis.

Tomando-se como exemplo uma Unidade Trisul *life* de R\$100 mil (preço médio aproximado dos empreendimentos Trisul *life* atualmente em nosso *Landbank*), um adquirente que tome um financiamento bancário de 80% desse valor pelo prazo de 30 anos à taxa de TR somada a 8,65% ao ano incorrerá em uma prestação mensal (incluindo amortização, juros, seguro e taxa de administração) máxima de R\$866 de acordo com a Tabela SAC. Considerando-se que as carteiras imobiliárias dos bancos comerciais estipulam que no máximo um terço da renda mensal familiar possa ser comprometida com financiamento imobiliário, uma família de renda mensal de R\$2.597 (ou 6,8 salários mínimos) estaria apta a adquirir uma Unidade Trisul *life*.

Oferta Continuada de Produtos de Alta Lucratividade. Apresentamos margens de EBITDA de 25,8%, 24,9%, 26,1% e 26,9% em 31 de dezembro de 2004, 2005, 2006 e 30 de junho de 2007, respectivamente, estando dentre as mais rentáveis companhias se comparada às companhias abertas do setor de incorporação e construção no Brasil. Nossa alta rentabilidade decorre principalmente dos seguintes fatores: (i) a *expertise* na compra de terrenos estrategicamente localizados e a preços e condições favoráveis; (ii) preservação da margem de construção por possuímos equipes de engenharia, mestres de obra e equipamentos de construção próprios; (iii) baixos custos operacionais e administrativos; e (iv) capacidade de identificar e desenvolver os produtos mais adequados a cada terreno adquirido, de forma a garantir maior liquidez e lucratividade ao empreendimento. Ademais, acreditamos que a estratégia adotada para os empreendimentos Trisul *life*, com padrões construtivos pré-determinados e modulares, asseguram uma produção em escala a custos competitivos por meio da uniformização dos materiais de construção e acabamentos, além do ganho de produtividade da mão-de-obra, proporcionando uma maior lucratividade. Ademais, o nosso foco no desenvolvimento de empreendimentos para o segmento de Padrão Econômico nos permite adquirir terrenos na periferia dos grandes centros urbanos, em regiões onde a competição por terrenos é menor e onde há maior disponibilidade de grandes áreas, proporcionando, assim, a diluição dos nossos custos.

Incorporação e Construção Integradas. Possuímos atualmente uma equipe composta por funcionários dedicados diretamente às nossas construções (composta por engenheiros, apontadores, mestres de obra e demais operários). Tal integração nos permite, dentre outras coisas:

- um melhor controle de custos e maior escala na compra de matéria-prima;
- a preservação da margem da construção para a Companhia por intermédio da economia na contratação de terceiros;
- um melhor controle de qualidade em todas as etapas do processo, incluindo uma maior capacidade de planejamento junto a empreiteiras e fornecedores de matérias-primas a fim de garantir um suprimento adequado mesmo em um cenário de forte crescimento de nossas atividades; e

- a adequação de nossos cronogramas de construção ao fluxo de caixa de recebíveis.

Acreditamos que esta integração seja importante especialmente para o desenvolvimento de empreendimentos de Padrão Econômico com rentabilidade, por meio do rígido controle de custos e maximização das margens de construção.

Ao atuarmos também na construção de nossos empreendimentos acreditamos haver desenvolvido e aperfeiçoado *know-how* e melhores práticas construtivas ao longo de nossa história. Com relação a empreendimentos de Padrão Econômico, em particular, optamos pela utilização de blocos de concreto pré-moldados, os quais acreditamos ser mais eficientes em custo e prazo de construção para empreendimentos populares de até 12 andares.

Disposição Estratégica para Participar do Movimento de Consolidação do Setor. A região metropolitana de São Paulo, um de nossos principais mercados de atuação, é caracterizada pela alta fragmentação, sendo que as 5 maiores incorporadoras da região possuíam, em 2005, 15,2% de participação de mercado, segundo o *ranking* da Embraesp. Desde setembro de 2005, 18 incorporadores residenciais se capitalizaram via ofertas públicas de ações, levantando aproximadamente R\$11 bilhões em recursos primários e contribuindo, assim, para o aumento da competição no setor. Maiores detalhes encontram-se na seção “Visão Geral do Setor”, na página 151 deste Prospecto. Nesse contexto, acreditamos ser o resultado de uma das mais significativas consolidações no setor até o momento, devido à disposição estratégica em nos estabelecermos como consolidadores, tirando proveito da fragmentação do setor imobiliário e, portanto, buscando parcerias; que acreditamos agregar valor às nossas operações.

Administração Experiente e Voltada para Resultados. Nossos administradores são profissionais altamente dedicados, qualificados e experientes, com cerca de 25 anos de atuação no setor imobiliário, em média. A maior parte de nossos administradores iniciou suas carreiras no setor imobiliário, tendo estabelecido ampla rede de relacionamentos profissionais e de credibilidade com incorporadores, empreiteiros e demais participantes do setor. Além disso, a Reorganização Societária agregou experiências complementares, proporcionando a troca de melhores práticas de gestão entre ambas, ajudando-nos a otimizar processos em nossa estrutura, na qual funções duplicadas foram consolidadas e profissionais experientes passaram a dedicar mais tempo à geração e à implementação de novos negócios e prospecção de oportunidades. Nesse sentido, a agilidade e eficiência sempre foram características presentes ao longo de nossa história na tomada de decisões estratégicas.

Os administradores que foram responsáveis nos últimos anos pelos resultados financeiros de Tricury e Incosul são os mesmos que compõem atualmente a administração de nossa Companhia. Dessa forma, o nosso atual Presidente era o antigo Presidente da Tricury, enquanto que o nosso Diretor Financeiro era o antigo Diretor Financeiro da Incosul. Os demais ex-acionistas e diretores da Tricury e da Incosul permanecem atuantes na Companhia, ocupando atualmente posições em nosso Conselho de Administração.

Nossa Estratégia

Nossa estratégia tem como objetivo a expansão acelerada e sustentável de nossas atividades, com o aproveitamento de nossas vantagens competitivas, e se baseia nos seguintes princípios:

Expandir a Nossa Oferta de Empreendimentos de Padrão Econômico. Pretendemos concentrar nossa expansão especificamente no segmento residencial de empreendimentos de Padrão Econômico, por intermédio do produto Trisul *life*, por acreditarmos que esse segmento apresenta potencial de crescimento superior aos demais, devido, principalmente, a fatores como: (i) o aumento na disponibilidade de financiamento de longo prazo e em um ambiente de queda nas taxas de juros, e (ii) o déficit significativo de habitação de qualidade para essa parcela da população. A fim de desenvolvermos essa estratégia, possuímos um *Landbank* destinado, principalmente, a este segmento. Atualmente, 69,2% do VGV potencial do nosso *Landbank*, ou R\$2,4 bilhões, é composto por terrenos para desenvolvimento de empreendimentos Trisul *life* voltados para esse segmento.

Continuar a Aproveitar Oportunidades nos Segmentos de Alto e Médio Padrão. Com base na nossa expertise adquirida principalmente nos últimos anos e nos altos índices de rentabilidade encontrados nos segmentos de Médio e Alto Padrão, pretendemos continuar aproveitando oportunidades de mercado em tais segmentos, mantendo diversificado o nosso portfólio de produtos e reduzindo nosso perfil de risco. Acreditamos possuir todas as condições necessárias para aproveitar as oportunidades que se fizerem presentes nesses segmentos nas regiões em que atuamos.

Do nosso *Landbank* atual, 30,8% é voltado para estes segmentos, representando um VGV potencial de R\$1,1 bilhão.

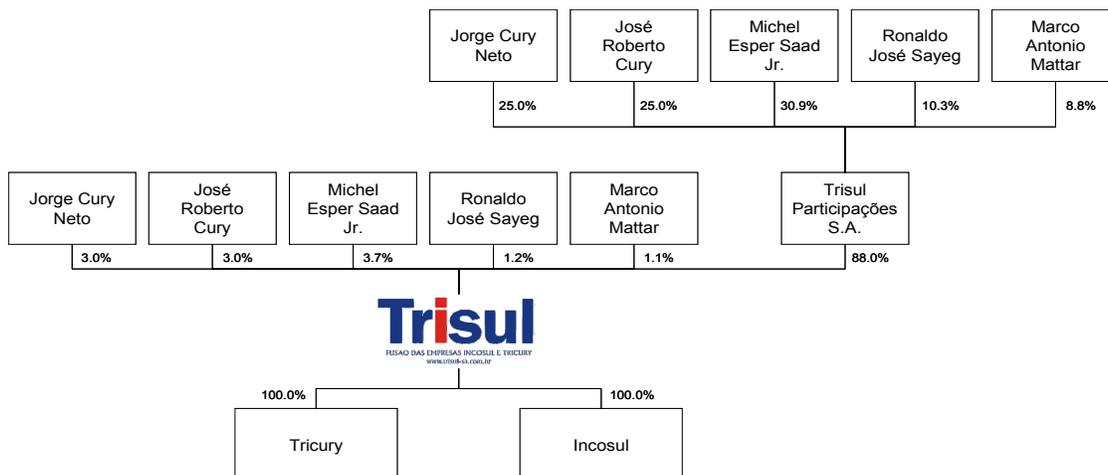
Expandir Nossa Atuação em Centros Habitacionais Consolidados. Atualmente, estamos presentes em 18 cidades situadas em um raio de até 400 quilômetros da cidade de São Paulo. Nossa estratégia é explorar as áreas em que operamos atualmente (favorecidas pela expansão de eixos rodoviários) e monitorar a demanda nas regiões vizinhas, visando ampliar o nosso raio de atuação. Acreditamos que esta estratégia seja complementar à expansão de nossas atividades no segmento de Padrão Econômico. Atualmente, a Trisul estuda o desenvolvimento de parcerias com empresas para atuação em outras regiões, principalmente no Sul e Nordeste. Fomentaremos nossa expansão geográfica por intermédio de intercâmbio de *know-how* com parceiros locais que consiste na utilização do conhecimento da região, que é de extrema importância para a escolha dos terrenos e entendimento do perfil dos clientes, ou seja, das peculiaridades e sutilezas dos locais e da aplicação de nossa tecnologia construtiva aos empreendimentos. Pretendemos direcionar nossos esforços para cidades com mais de 200.000 habitantes, o que corresponde a cerca de 37 cidades no estado de São Paulo e 130 cidades no Brasil, correspondendo a um total de aproximadamente 25,6 e 82,7 milhões de habitantes no Brasil, respectivamente, de acordo com a estimativa populacional dos municípios do IBGE de julho de 2006. Não obstante, podemos atuar em outros centros conforme haja oportunidade de empreendimento. O Estado de São Paulo possui um grande número de cidades cuja população excede os 200.000 habitantes e nas quais a oferta de terrenos é mais farta e a preços mais atrativos, além de apresentar renda *per capita* superior à média nacional.

Desenvolver uma Equipe Própria de Vendas. Pretendemos desenvolver uma equipe própria de vendas composta inicialmente por aproximadamente 30 corretores imobiliários focados exclusivamente na venda de nossos produtos, mais especificamente o Trisul *life*. Acreditamos que tal força de vendas desempenhe um papel estratégico por possibilitar concentrar nossos esforços de venda naqueles empreendimentos que julgemos mais apropriados, alocando corretores conforme nossa necessidade, além de preservar a margem, que de outra forma seria devida à empresa terceirizada de corretagem.

Aproveitar a Disponibilidade de Crédito para Alavancar nossas Operações. Historicamente, apresentamos rígida disciplina de avaliação e gestão financeira, o que resultou em um baixo endividamento para a Companhia. Nossa intenção é utilizar a maior disponibilidade de crédito para financiar a nossa produção e concentrar nossos recursos próprios na expansão de nosso *Landbank*. Além disso, pretendemos aproveitar a melhora do cenário macroeconômico que apresenta maior facilidade e disponibilidade de concessão de crédito, bem como menores taxas de juros, de forma a transferir aos bancos a atividade de financiamento de nossos clientes, principalmente no Padrão Econômico. Possuímos atualmente linhas de crédito aprovadas junto a algumas das maiores instituições financeiras do país em um montante total de R\$220 milhões, cujos prazos são de até 20 anos. Desta forma, alocaremos de maneira mais eficiente nosso capital, alavancando nossas operações e gerando maior valor aos nossos acionistas.

Estrutura Societária

Na data deste Prospecto, nossa estrutura societária era a seguinte:



* Percentuais aproximados. A Tricury e a Incosul são sociedades controladas pela Companhia, sendo que 1 quota de cada uma destas sociedades é de titularidade da Trisul Participações S.A.

Em virtude do processo crescimento de nossos negócios de Reorganização Societária, da abertura de capital e do valor aprovado para a remuneração dos administradores, estimamos incorrer em custos adicionais de até R\$12,3 milhões por ano. Para mais informações sobre os custos adicionais a serem incorridos pela Companhia, vide as seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" e "Dispensa de Apresentação do Estudo de Viabilidade", nas páginas 19 e 57 deste Prospecto.

Histórico

Somos o resultado da Reorganização Societária que consubstanciou a união da Incosul e da Tricury, duas das mais tradicionais empresas de incorporação e construção imobiliária da Região Metropolitana de São Paulo, ocorrida em abril de 2007.

A Tricury iniciou suas atividades em 1977, sob a denominação Tricury Administração de Bens S/C Ltda. com foco inicialmente em gerenciar o patrimônio dos sócios fundadores. No começo da década de 80, a Companhia iniciou seus primeiros empreendimentos residenciais, sendo estes voltados ao público de Padrão Econômico.

Na segunda metade da década de 80, com o lançamento do Plano Cruzado, as oportunidades de construção em regiões mais nobres aumentaram e a Tricury expandiu suas atividades para atender à crescente demanda do público de Alta e Média Padrão. A Companhia também continuou a operar no segmento de Padrão Econômico. Entre 1988 e 1996, a Tricury ganhou importantes licitações para construção de empreendimentos da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - na cidade de São Paulo. De acordo com o ranking da Embraesp para o período entre 1993 e 1997, a Tricury foi a 13ª maior incorporadora e a 15ª maior construtora da região metropolitana de São Paulo. Nos anos de 1999 a 2005 a Tricury ampliou o foco em empreendimentos de Médio e Alto Padrão, em razão das condições de mercado então vigentes e da rentabilidade apresentada por estes projetos. Em 2005, a Tricury lançou dois importantes empreendimentos: The Place e The Ritz, que em conjunto totalizam VGV de aproximadamente R\$316 milhões. No mesmo ano, a Tricury foi inserida no grupo das 10 maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo, de acordo com o ranking da Embraesp.

O histórico da Incosul também se iniciou no final da década de 70, com a constituição do Jardim das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. em 1979. Após 9 anos, a Incosul sofreu um processo de reestruturação, com a alteração do quadro societário e a subsequente troca de sua denominação social por Incosul.

A partir de 1992, a Incosul focou sua atuação em empreendimentos de Padrão Econômico. No período de 1993 a 1997, a Incosul foi a 15ª maior incorporadora da região metropolitana de São Paulo, de acordo com o *ranking* da Embraesp para o período. Em 1999, a Companhia iniciou o processo de verticalização de suas operações e ingressou no segmento de construção, marco fundamental para seu crescimento no mercado.

A partir do ano 2000, a Incosul começou a explorar oportunidades no segmento de empreendimentos de Médio e Alto Padrão, sem, contudo, abandonar as atividades no segmento de Padrão Econômico. Sua atuação foi premiada em 2001 com o prêmio Top Imobiliário e em 2005 com a inserção entre as 15 maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo, de acordo com o *ranking* da Embraesp.

Após a Reorganização Societária, os antigos acionistas da Tricury e da Incosul passaram a deter 50% da Trisul cada, e após o encerramento desta Oferta, nossos Acionistas Controladores serão proprietários de aproximadamente 63,3% do total das ações do nosso capital. Veja a seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores", na página 199 deste Prospecto, para maiores informações.

Nossos Mercados

Atualmente, estamos presentes em 18 cidades situadas em um raio de aproximadamente 400 quilômetros da cidade de São Paulo. A região Metropolitana de São Paulo possui uma das maiores rendas per capita do Brasil e a maior participação no PIB brasileiro (15,6% em 2004), de acordo com o IBGE. Em 21 de setembro de 2007, 22,8% do nosso *Landbank* estava localizado na cidade de São Paulo e o restante em outras regiões a um raio de aproximadamente 400 quilômetros.

A tabela abaixo mostra as cidades por onde está distribuído o *Landbank* da Companhia atua, bem como seus indicadores populacionais e econômicos:

Nossa Área de Atuação

| Cidade | População (Em milhões de habitantes) ⁽¹⁾ | População (% do total) | PIB (em bilhões de R\$) ⁽²⁾ | PIB (em % do total) |
|-----------------------|--|---------------------------|---|------------------------|
| São Paulo | 11,0 | 5,9% | 160,6 | 9,1% |
| Guarulhos | 1,3 | 0,7% | 18,2 | 1,0% |
| São Bernardo do Campo | 0,8 | 0,4% | 16,9 | 1,0% |
| Santo André | 0,7 | 0,4% | 9,6 | 0,5% |
| São José dos Campos | 0,6 | 0,3% | 17,7 | 1,0% |
| Sorocaba | 0,6 | 0,3% | 8,5 | 0,5% |
| Ribeirão Preto | 0,6 | 0,3% | 5,6 | 0,3% |
| Santos | 0,4 | 0,2% | 5,5 | 0,3% |
| Diadema | 0,4 | 0,2% | 5,4 | 0,3% |
| Jundiaí | 0,3 | 0,2% | 6,9 | 0,4% |
| Suzano | 0,3 | 0,2% | 3,8 | 0,2% |
| Barueri | 0,3 | 0,1% | 11,3 | 0,6% |
| São Caetano do Sul | 0,1 | 0,1% | 6,7 | 0,4% |
| Atibaia | 0,1 | 0,1% | 1,0 | 0,1% |
| Jandira | 0,1 | 0,1% | 1,0 | 0,1% |
| Poá | 0,1 | 0,1% | 0,8 | 0,0% |
| Caieiras | 0,1 | 0,1% | 0,7 | 0,0% |
| Arujá | 0,1 | 0,0% | 0,8 | 0,0% |
| Total | 17,9 | 9,6% | 281,0 | 15,9% |

⁽¹⁾ IBGE, 2006.

⁽²⁾ IBGE, 2004.

Segmento de Negócios

Nossas atividades estão exclusivamente voltadas à construção e à incorporação de empreendimentos residenciais. Nos últimos 21 anos, lançamos 113 Empreendimentos residenciais, com 11.356 Unidades e que correspondem a aproximadamente 1,0 milhão de m² de área privativa total construída.

Na categoria de empreendimentos residenciais, incorporamos e construímos 3 principais tipos de produtos, que se distinguem em razão do preço unitário, localização e características oferecidas: (1) Empreendimentos de Alto Padrão; (2) Empreendimentos de Médio Padrão e (3) Empreendimentos de Padrão Econômico.

Possuímos em 21 de setembro de 2007, um total de 22 empreendimentos em construção e 5 outros empreendimentos em fase de lançamento, somando cerca de 3.000 Unidades:

| Empreendimento | Localização | Lançamento | Número de Unidades | Área Privativa Total (m ²) | Participação direta ou indireta (Em %) ⁽¹⁾ | VGV Total (R\$ milhões) | Evolução Financeira em 31/08/07 | Vendas Realizadas até 31/08/07 |
|----------------------------|-------------|------------|--------------------|--|---|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Em construção | | | | | | | | |
| Spazio Vivere | São Paulo | fev-05 | 228 | 21.078 | 50% | 55,1 | 87% | 97% |
| Condomínio The Ritz | São Paulo | abr-05 | 42 | 13.903 | 50% | 82,9 | 80% | 98% |
| Vinhas do Tatuapé | São Paulo | mai-05 | 42 | 7.568 | 100% | 25,1 | 78% | 52% |
| Chateau du Parc | Guarulhos | jun-05 | 76 | 9.055 | 100% | 22,3 | 80% | 99% |
| Villa Bella - Horto do Ipê | São Paulo | jul-05 | 198 | 17.401 | 60% | 21,8 | 76% | 54% |
| Fusion Pinheiros | São Paulo | ago-05 | 102 | 4.994 | 100% | 18,2 | 91% | 93% |
| Lyon | São Paulo | ago-05 | 20 | 2.046 | 100% | 6,3 | 79% | 95% |
| Equilibrium Moema | São Paulo | set-05 | 60 | 5.106 | 100% | 18,3 | 66% | 88% |
| Condomínio The Place | São Paulo | set-05 | 74 | 33.986 | 29% | 233,1 | 57% | 65% |
| Residencial Sunville | Arujá | out-05 | 209 | 71.734 | 50% | 74,6 | 27% | 47% |
| Condomínio Colors | São Paulo | out-05 | 224 | 12.021 | 58% | 32,5 | 79% | 96% |
| Verger Ipiranga | São Paulo | nov-05 | 88 | 12.008 | 41% | 34,2 | 76% | 100% |
| Edifício Tribeca | São Paulo | nov-05 | 102 | 13.279 | 30% | 39,8 | 56% | 92% |
| Maison Imperiale | Guarulhos | jan-06 | 32 | 5.086 | 100% | 12,8 | 37% | 75% |
| Grand Club | SCS | mar-06 | 128 | 8.640 | 33% | 20,2 | 66% | 73% |
| Vertical Space | São Paulo | jun-06 | 32 | 5.034 | 50% | 21,5 | 25% | 69% |
| Condomínio Arte Palácio | São Paulo | jun-06 | 224 | 13.957 | 50% | 33,4 | 16% | 79% |
| Splendor | SCS | jul-06 | 60 | 9.472 | 33% | 20,5 | 37% | 72% |
| Polo Perdizes | São Paulo | set-06 | 48 | 3.685 | 100% | 11,8 | 54% | 85% |
| My Space | São Paulo | nov-06 | 68 | 4.858 | 50% | 17,7 | 17% | 74% |
| Edifício Setaí | São Paulo | nov-06 | 104 | 14.280 | 50% | 37,1 | 7% | 96% |
| Colors Alto da Lapa II | São Paulo | nov-06 | 144 | 9.712 | 90% | 20,9 | 27% | 98% |
| Total | | | 2.305 | 298.904 | 50% | 860,1 | | |
| Lançamentos | | | | | | | | |
| Edifício Vértice | São Paulo | mar-07 | 100 | 14.020 | 50% | 41,0 | 29% | 39% |
| Terrazzo Vivere | São Paulo | abr-07 | 80 | 10.169 | 50% | 28,8 | 15% | 60% |
| Edifício Classic Ipiranga | São Paulo | mai-07 | 80 | 10.859 | 49% | 32,4 | 16% | 50% |
| City Club Guarulhos | Guarulhos | jun-07 | 184 | 16.363 | 50% | 36,8 | 14% | 51% |
| The Address | SCS | ago-07 | 160 | 30.178 | 33% | 71,3 | 21% | 38% |
| Total | | | 604 | 81.589 | 44% | 210,3 | | |

Empreendimentos de Alto Padrão

Empreendimentos de Alto Padrão abrangem Unidades geralmente com mais de 150 m² de área privativa e valor superior a R\$350 mil, pelo menos 4 quartos e 4 vagas na garagem. Normalmente, esse produto utiliza acabamento moderno e de alta qualidade, projetados por fabricantes de marca reconhecida. Estes empreendimentos possuem ampla área de lazer que geralmente incluem piscinas, salas de ginástica, vagas para visitantes e outras facilidades.

Nos últimos 21 anos, lançamos 35 empreendimentos de Alto Padrão com 1.662 Unidades, o que corresponde a 31,0% do total de empreendimentos lançados, ou 14,6% do total de Unidades lançadas pela Trisul.

A tabela abaixo apresenta os nossos empreendimentos de Alto Padrão lançados nos últimos 21 anos até a data deste Prospecto. Para os fins de uma reconciliação histórica, foram classificados como Alto Padrão, os empreendimentos cujas Unidades possuem área privativa superior a 150 m², com exceção aos empreendimentos: Edifício Vértice, Terrazzo Vivere, Classic Ipiranga, Edifício Setaí, Verger Ipiranga, Edifício Tribeca e Unique Jardins, os quais, apesar de metragem inferior a 150 m², foram classificados como Alto Padrão devido a sua localização privilegiada em bairros nobres e concepção voltada a adquirentes de Unidades de Alto Padrão.

| Empreendimento | Localização | Lançamento | Participação direta ou indireta da Companhia (Em %) ⁽²⁾ | Área Privativa por Unidade (Em m²) | Conclusão (Mês/Ano) | Número de Unidades | Unidades Vendidas até 31/08/07 |
|--|--------------------|-------------------|---|--|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Condomínio The Address | SCS | ago-07 | 33% | 189 | Laçado | 160 | 38% |
| Edifício Classic Ipiranga ⁽¹⁾ | São Paulo | mai-07 | 49% | 136 | Laçado | 80 | 50% |
| Terrazzo Vivere ⁽¹⁾ | São Paulo | abr-07 | 50% | 127 | Laçado | 80 | 60% |
| Edifício Vértice ⁽¹⁾ | São Paulo | mar-07 | 50% | 140 | Laçado | 100 | 39% |
| Edifício Setai ⁽¹⁾ | São Paulo | nov-06 | 50% | 137 | em constr | 104 | 96% |
| Vertical Space | São Paulo | jun-06 | 50% | 157 | em constr | 32 | 69% |
| Maison Imperiale | Guarulhos | jan-06 | 100% | 159 | em constr | 32 | 75% |
| Verger Ipiranga ⁽¹⁾ | São Paulo | nov-05 | 41% | 136 | em constr | 88 | 100% |
| Edifício Tribeca ⁽¹⁾ | São Paulo | nov-05 | 30% | 130 | em constr | 102 | 92% |
| Residencial Sunville | Arujá | out-05 | 50% | 343 | em constr | 209 | 47% |
| Condomínio The Place | São Paulo | set-05 | 29% | 459 | em constr | 74 | 65% |
| Vinhas do Tatuapé | São Paulo | mai-05 | 100% | 180 | em constr | 42 | 52% |
| Condomínio The Ritz | São Paulo | abr-05 | 50% | 331 | em constr | 42 | 98% |
| Quinta da Baronesa | São Paulo | jun-05 | 100% | 352 | ago-07 | 14 | 79% |
| Unique Jardins ⁽¹⁾ | São Paulo | set-04 | 50% | 89 | mai-07 | 62 | 98% |
| Edifício Jardin de Ville | São Paulo | out-03 | 35% | 304 | abr-06 | 21 | 100% |
| Vertical House | São Paulo | ago-03 | 100% | 154 | jun-06 | 50 | 98% |
| Mansão de Bragança | São Paulo | abr-03 | 100% | 206 | ago-06 | 36 | 97% |
| Edifício La Promenade | São Paulo | mar-03 | 33% | 217 | mar-05 | 22 | 100% |
| Edifício Maison Renoir | São Paulo | jan-03 | 17% | 586 | set-04 | 7 | 100% |
| Edifício Victor Hugo | São Paulo | ago-02 | 65% | 166 | jan-04 | 30 | 100% |
| Edifício Maison des Arts | São Paulo | nov-01 | 50% | 231 | jul-04 | 22 | 100% |
| Maison de Versailles | São Paulo | mai-01 | 100% | 169 | abr-04 | 38 | 100% |
| Edifício Le Vert | São Paulo | mai-00 | 25% | 166 | dez-02 | 21 | 100% |
| Edifício Le Champ | São Paulo | nov-99 | 50% | 198 | nov-02 | 40 | 100% |
| Edifício Le Blanc | São Paulo | out-96 | 33% | 237 | jan-00 | 20 | 100% |
| Edifício Parc de Lage | São Paulo | mai-96 | 43% | 190 | ago-99 | 18 | 100% |
| American Village | São Paulo | out-95 | 20% | 361 | out-97 | 18 | 100% |
| Edifício Saint Michel | São Paulo | set-92 | 100% | 211 | set-94 | 15 | 100% |
| Edifício Saint Albert | São Paulo | fev-92 | 25% | 188 | abr-94 | 12 | 100% |
| Edifício Saint James Park | São Paulo | dez-90 | 100% | 220 | dez-92 | 14 | 100% |
| Edifício Park Lane | São Paulo | dez-89 | 50% | 180 | dez-91 | 16 | 100% |
| Edifício Tívoli | São Paulo | dez-89 | 40% | 180 | dez-91 | 11 | 100% |
| Edifício Summer Hill | São Paulo | jul-89 | 100% | 195 | nov-93 | 17 | 100% |
| Edifício Saint Tropez | São Paulo | ago-86 | 50% | 161 | out-88 | 13 | 100% |
| Média/Total | | | 56% | 217 | | 1.662 | 87% |

⁽¹⁾ Empreendimentos classificados como de Alto Padrão de acordo com a localização privilegiada em bairros nobres e concepção voltada a adquirentes de Unidades de Alto Padrão, apesar de suas Unidades possuírem metragem inferior a 150 m².

⁽²⁾ Participação direta nas SPEs ou SCPs ou participação indireta com controle compartilhado com partes relacionadas

Empreendimentos de Médio Padrão

As Unidades destinadas a consumidores de Médio Padrão geralmente possuem entre 75 e 150 m² de área privativa e valor entre R\$150 mil e R\$350 mil, 3 quartos, sendo 1 suíte e 3 vagas de garagem. Os edifícios são normalmente desenvolvidos em grandes terrenos como parte de um complexo de edifícios e, em uma escala menor, em pequenos terrenos em bairros atraentes.

Nos últimos 21 anos, lançamos 31 empreendimentos de Médio Padrão com 2.692 Unidades, o que corresponde a 27,4% do total de empreendimentos lançados ou 23,7% do total de Unidades lançadas pela Trisul. A tabela abaixo apresenta os nossos empreendimentos de Médio Padrão lançados nos últimos 21 anos até a data deste Prospecto. Para os fins de uma reconciliação histórica, foram classificados como Médio Padrão, os empreendimentos cujas Unidades possuem área privativa entre 75m² a 150 m², com exceção aos empreendimentos: My Space, Splendor, Grand Club, Fusion Pinheiros, Oscar Freire Home Flex, Residencial Loft Evolution Itaim, Edifício Absolute, Duplex Home Pinheiros, os quais, apesar de metragem inferior a 75 m², foram classificados como Médio Padrão devido a sua localização em bairros de Médio Padrão e sua concepção específica que atende as expectativas de tal público.

| Empreendimento | Localização | Lançamento | Participação direta ou indireta da Companhia (Em %) ⁽²⁾ | Área Privativa por Unidade (Em m²) | Conclusão (Mês/Ano) | Número de Unidades | Unidades Vendidas até 31/08/07 |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|---|--|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| City Club Guarulhos | Guarulhos | jun-07 | 50% | 89 | Lançado | 184 | 51% |
| My Space ⁽¹⁾ | São Paulo | nov-06 | 50% | 71 | em constr | 68 | 74% |
| Polo Perdizes | São Paulo | set-06 | 100% | 77 | em constr | 48 | 85% |
| Splendor ⁽¹⁾ | SCS | jul-06 | 33% | 158 | em constr | 60 | 72% |
| Grand Club ⁽¹⁾ | SCS | mar-06 | 33% | 68 | em constr | 128 | 73% |
| Equilibrium Moema | São Paulo | set-05 | 100% | 85 | em constr | 60 | 88% |
| Fusion Pinheiros ⁽¹⁾ | São Paulo | ago-05 | 100% | 49 | em constr | 102 | 93% |
| Lyon | São Paulo | ago-05 | 100% | 102 | em constr | 20 | 95% |
| Chateau du Parc | Guarulhos | jun-05 | 100% | 119 | em constr | 76 | 99% |
| Condomínio Spazio Vivere | São Paulo | fev-05 | 50% | 92 | em constr | 228 | 97% |
| Oscar Freire Home Flex ⁽¹⁾ | São Paulo | dez-03 | 50% | 51 | jun-06 | 148 | 100% |
| Loft Evolution Itaim ⁽¹⁾ | São Paulo | out-02 | 50% | 57 | abr-05 | 119 | 100% |
| Residencial Top Square | São Paulo | out-02 | 100% | 113 | dez-04 | 136 | 100% |
| Edifício Absolute ⁽¹⁾ | São Paulo | ago-02 | 50% | 67 | mai-05 | 112 | 100% |
| Residencial Mont Blanc | São Paulo | ago-02 | 100% | 121 | mai-05 | 68 | 100% |
| Maison du Parc | Guarulhos | ago-02 | 100% | 125 | mai-05 | 64 | 100% |
| Residencial Paineiras | Santo André | ago-02 | 100% | 125 | set-05 | 80 | 100% |
| Edifício Carmel | São Paulo | mai-00 | 100% | 105 | jun-02 | 32 | 100% |
| Villaggio Felicita Brooklin | São Paulo | nov-99 | 100% | 90 | mai-02 | 48 | 100% |
| Villaggio Felicita Tatuapé | São Paulo | nov-99 | 100% | 95 | abr-02 | 56 | 100% |
| Edifício J.M. Alexandria | São Paulo | mai-99 | 100% | 101 | dez-00 | 34 | 100% |
| Duplex Home Pinheiros ⁽¹⁾ | São Paulo | mai-98 | 70% | 49 | fev-01 | 128 | 100% |
| Residencial Parque Maia | Guarulhos | fev-98 | 100% | 85 | nov-00 | 112 | 100% |
| Quintas do Campo Belo | São Paulo | jan-97 | 100% | 80 | jan-99 | 56 | 100% |
| Edifício Saint Martin | São Paulo | out-96 | 100% | 91 | mai-99 | 42 | 100% |
| Edifício Maxi Moema | São Paulo | jun-95 | 25% | 106 | jun-97 | 38 | 100% |
| Residencial Casa Verde | São Paulo | abr-95 | 100% | 95 | fev-98 | 96 | 100% |
| Edifício San Marco | São Paulo | fev-95 | 31% | 101 | fev-97 | 44 | 100% |
| Edifício São Pedro | São Paulo | fev-94 | 100% | 84 | fev-96 | 25 | 100% |
| Residencial Milani | São Paulo | mai-93 | 100% | 100 | set-96 | 216 | 100% |
| Edifício Imperial | São Paulo | jul-90 | 100% | 105 | nov-93 | 64 | 100% |
| Média / Total | | | 80% | 92 | | 2,692 | 94% |

(1) Empreendimentos classificados como Médio Padrão de acordo com a localização em bairros de Médio Padrão e sua concepção específica para tal público, apesar de suas Unidades possuírem metragem inferior a 75m².

(2) Participação direta nas SPEs ou SCPs ou participação indireta com controle compartilhado com partes relacionadas

Empreendimentos de Padrão Econômico

Empreendimentos de Padrão Econômico incluem edifícios e casas cujo valor da Unidade varia entre R\$60 mil e R\$150 mil e com metragem de até 75 m².

Nos últimos 21 anos, lançamos 47 empreendimentos de Padrão Econômico com 7.002 Unidades de Padrão Econômico, o que corresponde a 41,6% do total de empreendimentos lançados ou 61,7% do total de Unidades lançadas pela Trisul. Desde 2.000, nós lançamos 12 empreendimentos de Padrão Econômico com 2.607 Unidades.

A fim de atender o público de Padrão Econômico e ampliar nossa atuação neste segmento, desenvolvemos um conceito próprio de produto denominado Trisul *life*, padronizando-o com características próprias que o diferenciam daqueles normalmente acessíveis a esse público. Dentre elas, destacam-se: (i) Unidades com dois dormitórios em uma área de 45 m² ou três dormitórios, com suíte em uma área de 65 m²; (ii) vaga para estacionamento; (iii) terraço, (iv) áreas comuns de lazer (piscinas, quadras esportivas, parques e salão de festas); (v) paisagismo; e (vi) segurança de um condomínio, proporcionando uma melhoria de qualidade de vida para nossos clientes.

O Trisul *life* identificado como Estrada da Repartição (Jardim Amaralina), projeto este que consiste em 1.398 Unidades a ser lançado no terceiro trimestre de 2008 nos proporcionará margens atrativas, tendo em vista seu preço estimado de venda de R\$1.800/m², comparado ao custo do terreno (R\$163/m²) e de construção já orçado (R\$840/m²). Acreditamos que o Trisul *life* identificado como Estrada da Repartição (Jardim Amaralina) seja representativo da atratividade dos projetos Trisul *life* presentes em nosso *Landbank*.

A tabela abaixo apresenta os nossos empreendimentos de Padrão Econômico lançados nos últimos 21 anos até a data deste Prospecto. Para fins de uma reconciliação histórica, foram classificados como Padrão Econômico, os empreendimentos cujas Unidades possuem área privativa inferior a 75m², com exceção aos empreendimentos: Villa Bella Horto do Ipê Total, Villa Fiore Horto do Ipê, Edifício Regianne, Residencial Ilhas Gregas e Edifício Saint Georges, os quais, apesar de metragem superior a 75 m², foram classificados como Padrão Econômico devido a sua localização e concepção voltada a atender às expectativas do público deste segmento.

| Empreendimento | Localização | Lançamento | Participação direta ou indireta da Companhia (Em %) ⁽²⁾ | Área Privativa por Unidade (Em m²) | Conclusão (Mês/Ano) | Número de Unidades | Unidades Vendidas até 31/08/07 |
|---|------------------------|-------------------|---|--|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Colors Alto da Lapa II | São Paulo | nov-06 | 90% | 67 | em constr | 144 | 98% |
| Arte Palácio | São Paulo | jun-06 | 50% | 62 | em constr | 224 | 79% |
| Condomínio Colors | São Paulo | out-05 | 90% | 54 | em constr | 224 | 96% |
| Villa Bella - Horto do Ipê ⁽¹⁾ | São Paulo | jul-05 | 60% | 88 | em constr | 198 | 54% |
| Bosque dos Eucaliptos | São Paulo | ago-03 | 50% | 63 | mar-07 | 132 | 95% |
| Villa Fiore - Horto do Ipê ⁽¹⁾ | São Paulo | mar-03 | 60% | 89 | nov-05 | 69 | 90% |
| Villagio Felicità | SBC | ago-02 | 75% | 60 | jan-06 | 300 | 100% |
| Residencial Max Vitta | SBC | jun-02 | 67% | 52 | jan-04 | 492 | 100% |
| Villagio Di Roma | São Paulo | mar-01 | 100% | 47 | ago-02 | 174 | 100% |
| Condomínio Happy Life | SBC | abr-00 | 75% | 60 | dez-02 | 240 | 99% |
| Edifício Side Park | São Paulo | fev-00 | 50% | 38 | ago-02 | 128 | 100% |
| Residencial Alto da Lapa II | São Paulo | jan-00 | 100% | 46 | jun-02 | 282 | 100% |
| Vitório Emanuelle | São Paulo | abr-99 | 100% | 65 | out-01 | 108 | 100% |
| Personal Place Jardins | São Paulo | nov-98 | 100% | 35 | jun-01 | 149 | 100% |
| Edifício Saint Patrick | São Paulo | jun-98 | 100% | 70 | mar-00 | 68 | 100% |
| Cond. Fontana di Trevi | São Paulo | mai-98 | 100% | 55 | fev-02 | 160 | 100% |
| Edifício Alvorada | São Paulo | mai-98 | 100% | 51 | abr-02 | 56 | 100% |
| Edifício Saint Peter | São Paulo | out-97 | 100% | 58 | jun-99 | 62 | 100% |
| CDHU – Capão Redondo | São Paulo | mai-97 | 100% | 45 | mai-99 | 546 | 100% |
| Parque das Flores | São Paulo | abr-97 | 100% | 71 | jul-99 | 108 | 100% |
| Condomínio Geneve | SBC | mar-97 | 100% | 65 | fev-99 | 139 | 100% |
| Morada dos Pássaros | São Paulo | jul-96 | 50% | 64 | ago-00 | 400 | 100% |
| CDHU – Águas de Santa Bárbara | Águas de Santa Bárbara | fev-96 | 100% | 50 | ago-97 | 130 | 100% |
| Edifício Regiane ⁽¹⁾ | São Paulo | jan-96 | 100% | 75 | fev-98 | 52 | 100% |
| Edifício Flávia | São Paulo | jan-96 | 100% | 68 | nov-98 | 80 | 100% |
| COHAB – Cidade Tiradentes | São Paulo | jan-96 | 100% | 44 | ago-97 | 600 | 100% |
| Residencial Vila das Flores | São Paulo | abr-95 | 100% | 63 | abr-97 | 108 | 100% |
| Altos do Campestre | São Paulo | set-94 | 100% | 62 | nov-97 | 112 | 100% |
| Edifício Saint Charbel | São Paulo | ago-94 | 33% | 56 | ago-96 | 104 | 100% |
| Residencial Porto Seguro | SBC | jul-94 | 100% | 63 | abr-97 | 178 | 100% |
| Edifício Monte Carlo | São Paulo | fev-94 | 100% | 68 | mar-96 | 36 | 100% |
| Edifício Santa Teresa | São Paulo | jan-94 | 44% | 57 | dez-95 | 60 | 100% |
| Edifício Saint Paul | São Paulo | nov-93 | 34% | 56 | nov-95 | 60 | 100% |
| Edifício Saint Moritz | São Paulo | jul-93 | 20% | 42 | jul-95 | 60 | 100% |
| Edifício Santo Antônio | São Paulo | abr-93 | 100% | 54 | dez-94 | 32 | 100% |
| Condomínio Parque Sevilha | São Paulo | jan-93 | 100% | 61 | ago-95 | 152 | 100% |
| Residencial Vergueiro | São Paulo | set-92 | 30% | 62 | jul-95 | 148 | 100% |
| Edifício Lúcia | São Paulo | jun-92 | 100% | 60 | jul-94 | 36 | 100% |
| Edifício Márcia | São Paulo | mar-92 | 100% | 70 | mar-94 | 52 | 100% |
| Edifício São José | São Paulo | set-91 | 100% | 57 | out-93 | 36 | 100% |
| Residencial Ilhas Gregas ⁽¹⁾ | São Paulo | ago-91 | 100% | 75 | ago-93 | 192 | 100% |
| Edifício Saint Jacques | São Paulo | mai-91 | 25% | 55 | mai-93 | 42 | 100% |
| Edifício Manchester | São Paulo | nov-90 | 100% | 63 | out-92 | 108 | 100% |
| Edifício Adriana | São Paulo | dez-89 | 50% | 50 | dez-91 | 16 | 100% |
| Edifício Jacuí | São Paulo | jun-88 | 100% | 50 | jun-90 | 53 | 100% |
| Edifício Mirante do Tatuapé | São Paulo | mai-88 | 30% | 48 | nov-90 | 120 | 100% |
| Edifício Saint Georges ⁽¹⁾ | São Paulo | set-87 | 50% | 81 | set-89 | 32 | 100% |
| Média / Total | | | 79% | 59 | | 7,002 | 98% |

(1) Empreendimentos classificados como Padrão Econômico de acordo com a localização e concepção voltados a atender às expectativas do público deste segmento, apesar da metragem superior a 75 m².

(2) Participação direta nas SPEs ou SCPs ou participação indireta com controle compartilhado com partes relacionadas

Nossas Operações

Nossas atividades na área de incorporação e construção incluem: (i) a prospecção e compra de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; (iii) a definição e a implementação da estratégia de marketing; (iv) a construção; (v) a concessão de financiamento e, finalmente, (vi) a prestação de serviços “pós-chaves”.

Prospecção e Compra do Terreno

O processo de incorporação se inicia com a escolha do terreno, sendo esta uma etapa de fundamental relevância para o sucesso e rentabilidade de um empreendimento. Esta tarefa é de responsabilidade de nossa área de Novos Negócios, composta por 8 profissionais, que através de uma extensa rede de corretoras terceirizadas, relacionamentos e parcerias, busca identificar novas oportunidades de investimento. Nossa equipe monitora as tendências do mercado e mantém uma base de dados para apoiar este processo.

Regularmente, utilizamos uma metodologia padrão para selecionar nossos potenciais terrenos. Esta metodologia é composta por três fases:

- Na primeira fase, os terrenos analisados passam por uma pré-seleção com base em critérios qualitativos e quantitativos tais como localização e zoneamento, topografia, relação entre preços dos terrenos e o VGV potencial e oferta de empreendimentos concorrentes, entre outros.
- Na segunda fase, adotamos uma metodologia própria de viabilidade estática, na qual avaliamos a rentabilidade do projeto e o custo relativo do terreno a partir de determinados parâmetros, tais como: (i) custo do terreno e sua forma de pagamento; (ii) definição básica do produto tais como tipologia e preço de venda por m² ; (iii) despesas de *marketing*, corretagem e outros; (iv) custo de construção, entre outros. Caso apresentem indicadores de rentabilidade superiores aos nossos mínimos aceitáveis, esses terrenos são então submetidos a uma terceira etapa de seleção.
- A terceira e última fase consiste em uma análise econômico-financeira dinâmica (Método VPL), onde estimamos nossos retornos através de uma análise mais precisa tomando em consideração um conjunto maior de premissas, tais como a velocidade de venda e a curva de desembolso da obra. Nessa fase é também considerado o resultado dos estudos técnicos e arquitetônicos mais avançados como estudo de implantação e análises *in-loco*.

De janeiro a setembro de 2007, cerca de 992 terrenos foram colocados sob uma pré-seleção (fase 1), dos quais 248 terrenos foram submetidos à nossa metodologia própria de análise de viabilidade estática (fase 2) e 58 terrenos foram submetidos à análise de viabilidade econômico-financeira dinâmica (fase 3). Dentre esses terrenos, realizamos a aquisição de 42 terrenos.

Acreditamos que essa metodologia criteriosa e objetiva nos mantém ágeis na aquisição de terrenos ao mesmo tempo em que nos assegura rentabilidade e retorno superiores em nossos projetos.

Assegurada a viabilidade econômica do empreendimento, iniciamos uma diligência para identificar possíveis entraves legais, como ônus, gravames e restrições, e aspectos ambientais. Cada decisão de compra de um terreno é analisada por um comitê de investimentos e aprovada pelo nosso conselho de administração. Veja a seção "Administração", na página 193 deste Prospecto, para maiores informações sobre as atividades de nossos comitês e conselhos.

Procuramos realizar a aquisição de terrenos através de opções de compra e venda e permutas, por meio das quais concedemos ao vendedor um determinado número de Unidades a serem construídas no terreno ou um percentual das receitas provenientes das vendas das Unidades de tal incorporação. Assim, conseguimos reduzir nossa necessidade de caixa, viabilizar o melhor uso do nosso capital e minimizar nosso risco. Em alguns casos, devido à alta competição pelo terreno ou com o objetivo de obter melhores condições ou preços, também adquirimos terrenos com pagamento em dinheiro, sozinhos ou através de parcerias com outros incorporadores.

Adquirimos terrenos tanto para incorporações a serem realizadas imediatamente quanto para estoque de empreendimentos para os próximos 3 anos. Em 21 de setembro de 2007, detínhamos 51 terrenos, além de 2 loteamentos, conforme apresentado na tabela de *Landbank*.

Nosso Landbank

Em 21 de setembro de 2007, nosso Landbank era o seguinte:

| Endereço/Nome ⁽³⁾ | Padrão | Localização | Área do Terreno (milhares m ²) | Total de Unidades | Preço Médio por m ² (R\$ / m ²) | Preço Médio por Unidade (R\$ / Unidade) | VGV Total (R\$ milhões) ⁽²⁾ | Participação Direta ou Indireta | VGV Trisul (R\$ milhões) ⁽²⁾ | Custo do Terreno para Trisul (R\$ milhões) | Estimativa de Lançamento |
|---|-----------|----------------|--|-------------------|--|---|--|---------------------------------|---|--|--------------------------|
| R. Frei Caneca I ⁽¹⁾ | Alto | São Paulo | 8,1 | 240 | 3.800 | 547,2 | 131,3 | 33% | 43,8 | 2,6 | 2007 - T3 |
| Rua Maria de Castro Mesquita | Médio | Guarulhos | 3,0 | 200 | 2.500 | 232,5 | 46,5 | 100% | 46,5 | 2,8 | 2007 - T3 |
| Rua Bom Pastor | Médio | São Paulo | 3,8 | 264 | 2.500 | 179,2 | 47,3 | 100% | 47,3 | 5,0 | 2007 - T4 |
| Rua Alegre | Médio | ABC | 5,5 | 228 | 2.569 | 274,0 | 62,5 | 33% | 20,8 | 2,4 | 2007 - T4 |
| Jorge Beretta | Econômico | ABC | 9,7 | 592 | 2.100 | 102,9 | 60,9 | 100% | 60,9 | 5,8 | 2007 - T4 |
| Rua Machado de Assis | Alto | São Paulo | 3,5 | 64 | 3.750 | 641,3 | 41,0 | 33% | 13,7 | 1,6 | 2007 - T4 |
| Souza Ramos | Alto | São Paulo | 6,1 | 84 | 3.700 | 851,0 | 71,5 | 50% | 35,7 | 5,5 | 2007 - T4 |
| R. do Retiro,145 | Econômico | São Paulo | 3,9 | 468 | 2.200 | 130,5 | 61,1 | 45% | 27,5 | 2,9 | 2007 - T4 |
| R. Padre Jerônimo Vermin | Econômico | São Paulo | 11,1 | 300 | 1.800 | 93,6 | 28,1 | 100% | 28,1 | 3,5 | 2007 - T4 |
| R. Máximo x Amélia Leuchenberg | Médio | Santos | 4,5 | 264 | 2.744 | 254,3 | 67,1 | 100% | 67,1 | 4,5 | 2007 - T4 |
| Rua União | Econômico | Poá | 33,4 | 548 | 1.400 | 58,8 | 32,2 | 67% | 21,6 | 1,3 | 2007 - T4 |
| Av. Antonio Bardella | Econômico | Jandira | 23,2 | 512 | 1.800 | 96,9 | 49,6 | 50% | 24,8 | 4,0 | 2007 - T4 |
| Av. Antonio José Cabral | Econômico | Guarulhos | 6,4 | 320 | 1.900 | 129,2 | 41,3 | 100% | 41,3 | 4,2 | 2007 - T4 |
| Jose Guilherme | Econômico | Suzano | 8,5 | 265 | 1.500 | 78,0 | 20,7 | 100% | 20,7 | 1,6 | 2007 - T4 |
| Rua Jacirendi, 477 | Médio | São Paulo | 3,6 | 96 | 2.350 | 166,4 | 16,0 | 100% | 16,0 | 1,7 | 2007 - T4 |
| Av. Nossa Senhora Sabará | Econômico | São Paulo | 8,3 | 202 | 1.900 | 123,5 | 24,9 | 100% | 24,9 | 2,8 | 2007 - T4 |
| <hr/> | | | | | | | | | | | |
| França Pinto ⁽¹⁾ | Alto | São Paulo | 1,6 | 38 | 3.800 | 410,4 | 15,6 | 50% | 7,8 | 0,0 | 2008 - T1 |
| R. das Palmeiras | Médio | ABC | 4,5 | 164 | 2.745 | 279,0 | 45,8 | 100% | 45,8 | 4,8 | 2008 - T1 |
| Rua André de Almeida II | Econômico | São Paulo | 12,4 | 340 | 1.500 | 69,0 | 23,5 | 100% | 23,5 | 1,7 | 2008 - T1 |
| Estrada dos Índios I | Médio | Arujá | 35,5 | 70 | 1.750 | 350,0 | 24,5 | 50% | 12,3 | 1,1 | 2008 - T1 |
| Rua Curuena | Médio | São Paulo | 2,5 | 96 | 2.300 | 151,8 | 14,6 | 100% | 14,6 | 1,9 | 2008 - T2 |
| Av. Benjamin Harris Hunnicutt | Econômico | Guarulhos | 21,3 | 526 | 1.900 | 97,1 | 51,1 | 100% | 51,1 | 3,9 | 2008 - T2 |
| Estr. das Lagrimas | Médio | ABC | 6,0 | 240 | 2.700 | 288,0 | 69,1 | 33% | 23,0 | 1,1 | 2008 - T2 |
| R. Coqueiros | Econômico | ABC | 8,5 | 480 | 2.100 | 145,6 | 69,9 | 70% | 48,9 | 3,7 | 2008 - T2 |
| R. Frei Caneca II ⁽¹⁾ | Alto | São Paulo | 2,2 | 116 | 3.800 | 380,0 | 44,1 | 33% | 14,7 | 0,9 | 2008 - T2 |
| Dem I - Rua dos Feltrins | Econômico | ABC | 103,8 | 2.386 | 1.900 | 142,5 | 340,0 | 100% | 340,0 | 25,2 | 2008 - T2 |
| Rua J. J. Rodrigues | Médio | Jundiai | 34,9 | 700 | 2.300 | 241,5 | 169,1 | 100% | 169,1 | 18,1 | 2008 - T2 |
| Ribeirão Shopping | Médio | Ribeirão Preto | 11,0 | 286 | 2.500 | 350,0 | 100,1 | 70% | 70,1 | 6,3 | 2008 - T2 |
| Al. Amazonas | Alto | Barueri | 7,5 | 216 | 3.200 | 400,0 | 86,4 | 40% | 34,6 | 3,7 | 2008 - T2 |
| Rua Claudino Barbosa | Econômico | Guarulhos | 16,4 | 384 | 2.000 | 116,0 | 44,5 | 100% | 44,5 | 3,1 | 2008 - T3 |
| Estrada da Repartição (Jd. Amaralina) - I | Econômico | São Paulo | 35,6 | 466 | 1.800 | 102,6 | 47,8 | 100% | 47,8 | 4,3 | 2008 - T3 |
| Av. N. S. Fátima I | Econômico | Santos | 40,8 | 1.111 | 1.800 | 90,0 | 100,0 | 100% | 100,0 | 14,9 | 2008 - T3 |
| Av.Armando Salles Oliveira | Econômico | Suzano | 92,0 | 1.333 | 1.500 | 90,0 | 120,0 | 50% | 60,0 | 5,8 | 2008 - T3 |
| Av. Presid. Castelo Branco | Médio | Guarulhos | 21,6 | 756 | 2.600 | 256,3 | 193,8 | 100% | 193,8 | 15,4 | 2008 - T3 |
| Rua Manoel Alves Garcia | Econômico | Jandira | 50,7 | 960 | 1.800 | 95,4 | 91,6 | 50% | 45,8 | 6,0 | 2008 - T3 |
| Rua Agrimensor Sugaya | Econômico | São Paulo | 58,1 | 1.481 | 1.800 | 81,0 | 120,0 | 100% | 120,0 | 10,2 | 2008 - T3 |
| Sezefredo Fagundes (ZEIS) | Econômico | São Paulo | 31,0 | 804 | 1.985 | 118,7 | 95,4 | 50% | 47,7 | 5,5 | 2008 - T3 |
| Estrada da Repartição (Jd. Amaralina) - II | Econômico | São Paulo | 35,6 | 466 | 1.800 | 102,6 | 47,8 | 100% | 47,8 | 4,3 | 2008 - T4 |
| Estrada dos Índios II | Alto | Arujá | 32,5 | 77 | 1.850 | 370,0 | 28,5 | 50% | 14,2 | 1,1 | 2008 - T4 |
| <hr/> | | | | | | | | | | | |
| Estrada do Mato Dentro | Econômico | S J Campos | 252,5 | 1.524 | 1.361 | 69,4 | 105,8 | 100% | 105,8 | 11,1 | 2009 - T1 |
| Várzea das Pontes | Econômico | Guarulhos | 133,5 | 786 | 1.344 | 68,6 | 53,9 | 100% | 53,9 | 6,5 | 2009 - T1 |
| Cianê | Econômico | Sorocaba | 58,0 | 1.442 | 1.600 | 104,0 | 150,0 | 100% | 150,0 | 18,5 | 2009 - T1 |
| Rua Niterói | Econômico | Ribeirão Preto | 81,5 | 870 | 1.900 | 133,0 | 115,7 | 100% | 115,7 | 6,3 | 2009 - T1 |
| Salim F Maluf I (Romano) | Médio | São Paulo | 22,7 | 994 | 2.300 | 161,0 | 160,0 | 50% | 80,0 | 9,3 | 2009 - T2 |
| Sezefredo Fagundes | Alto | São Paulo | 29,8 | 380 | 2.800 | 417,2 | 158,5 | 40% | 63,4 | 6,0 | 2009 - T2 |
| Dem II - Rua dos Feltrins | Econômico | ABC | 75,8 | 1.197 | 1.800 | 117,0 | 140,0 | 100% | 140,0 | 16,5 | 2009 - T2 |
| Estrada da Repartição (Jd. Amaralina) - III | Econômico | São Paulo | 35,6 | 466 | 1.800 | 102,6 | 47,8 | 100% | 47,8 | 4,3 | 2009 - T3 |
| Golf Clube | Econômico | Ribeirão Preto | 57,5 | 1.000 | 2.000 | 150,0 | 150,0 | 80% | 120,0 | 4,1 | 2009 - T3 |
| Av. N. S. Fátima II | Econômico | Santos | 36,2 | 1.111 | 1.800 | 90,0 | 100,0 | 100% | 100,0 | 15,9 | 2009 - T4 |
| Dem III - Estr. Galvão Bueno | Econômico | ABC | 225,0 | 2.667 | 1.900 | 142,5 | 380,0 | 100% | 380,0 | 45,0 | 2009 - T4 |
| Av. Eusebio Stevaux | Alto | São Paulo | 6,3 | 152 | 2.750 | 354,2 | 53,8 | 100% | 53,8 | 7,0 | 2009 - T4 |
| Total / Média ⁽³⁾ | | | 1.823,0 | 30.732 | 2.054 | 141,9 | 4.360,7 | 81% | 3.528,1 | 345,6 | |

⁽¹⁾ 100% permuta

⁽²⁾ Líquido de permuta

⁽³⁾ Possuímos ainda dois projetos de loteamento: Olinda Dártora em Caieiras (projeto a ser lançado em 2T2008 com VGV total de R\$60 milhões, VGV Trisul R\$30 milhões e 500 unidades) e Avenida Copacabana em Atibaia (projeto a ser lançado em 4T2008 com VGV total de R\$50 milhões, VGV Trisul R\$25 milhões e 500 unidades)

Desenvolvimento e Aprovação de Projetos

Atuamos no desenvolvimento de projetos a fim de atender aos gostos e preferências dos nossos clientes alvo. Despendemos esforços na criação de um projeto adequado a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das Unidades. Para isso, realizamos pesquisas de mercado a fim de analisar as preferências dos compradores e as ofertas concorrentes na região selecionada, o que baseia a definição do projeto e garante ampla aceitação do nosso público. Trabalhamos com renomados escritórios de arquitetura que planejam e elaboram o projeto arquitetônico de nossos empreendimentos a partir de um conceito criado em conjunto com nossos profissionais e com a corretora selecionada, a qual é envolvida no projeto desde o início da incorporação.

Simultaneamente ao planejamento dos nossos empreendimentos, procuramos obter todas as licenças e aprovações regulatórias governamentais das autoridades locais necessárias, o que normalmente leva de 6 a 24 meses.

Definição e Implementação da Estratégia de Marketing

Após a aquisição do terreno e uma vez definidas as principais características do produto, nossa equipe de marketing inicia o desenvolvimento da estratégia de *marketing* conjuntamente com uma agência externa contratada para o projeto.

Iniciamos uma campanha de *marketing* juntamente com o lançamento do empreendimento. Normalmente, montamos um mostruário (*showroom*) próximo ao local da obra, que inclui uma unidade-modelo totalmente decorada e equipada. Alavancamos nossa campanha com base na reputação de empreendimentos de qualidade, consistência, entrega no prazo e profissionalismo para aumentar nosso ritmo de Vendas.

Comercializamos nossos empreendimentos através de jornais, mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, assim como por meio de centros de *telemarketing* e páginas na Internet, sempre de acordo com a estratégia de vendas e com o perfil do potencial comprador do imóvel.

Pretendemos desenvolver uma equipe própria de vendas composta por aproximadamente 30 corretores imobiliários focados exclusivamente na venda de nossos produtos, mais especificamente o Trisul *life*.

Construção

Atuamos no setor de construção há mais de 20 anos e contamos com *know-how* e capacitação significativos e distintos na produção de edifícios residenciais, adotando as mais modernas práticas de construção e um rigoroso sistema de monitoramento de custos e qualidade da obra.

Nossa experiente equipe responde pelo gerenciamento e controle da execução de nossas obras e possuímos uma força de trabalho com 159 funcionários para atuar em nossas obras simultaneamente.

A fim de garantir a execução de nossos projetos, historicamente trabalhamos com empreiteiras para suprir nossa necessidade adicional de mão-de-obra em períodos de intensa atividade. Estas empresas prestadoras de serviços são criteriosamente escolhidas com base em nossas experiências prévias visando manter o nível de qualidade de nossos serviços. Estes contratos são geralmente estabelecidos com base em um preço fixo e todas as obras são controladas e coordenadas por uma equipe própria de engenheiros.

Nossa estratégia de manter uma equipe própria enxuta e contratar o excedente de mão-de-obra necessário apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não precisamos incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de uma extensa equipe permanente e podemos flexibilizar nossas atividades de acordo com a intensidade de projetos em andamento. Sendo assim, podemos controlar melhor os custos, bem como controlar a alocação de recursos entre nossas incorporações.

Com o objetivo de garantir a execução de nossos projetos, historicamente adotamos uma política de planejamento da construção com relação ao suprimento de matérias-primas e mão-de-obra. Trabalhamos com

monitoramento das programações e capacidades produtivas de nossos fornecedores, de maneira a nos assegurar a disponibilidade de fornecimento de matérias-primas e equipamentos. Como parte desse planejamento e a fim de garantir a necessidade de acréscimo de mão-de-obra para a execução dos nossos empreendimentos de Padrão Econômico, estamos desenvolvendo parcerias comerciais diferenciadas com nossos prestadores de serviços, compreendendo:

- Parcerias exclusivas com menores empreiteiras: em negociação com aproximadamente 4 empreiteiras de menor porte (até 200 funcionários) que atenderão a necessidade de acréscimo de mão-de-obra, com exclusividade para a Trisul, para a execução dos nossos empreendimentos de Padrão Econômico, os quais serão geridos por nós, com mão-de-obra terceirizada, e atuarão sob a coordenação de nossa equipe de engenharia. Tais parcerias estão em fase final de negociação e formalização;
- Parcerias com empreiteiras de maior porte (mais de 200 funcionários) através de contratos de Prestação de Serviço, nas quais a empreiteira garante um número pré-determinado de mão-de-obra a ser alocada para a Trisul. A gestão continuará sob a coordenação de nossa equipe própria de engenharia. Tais parcerias estão em fase final de negociação e formalização;
- Outra prática que estamos desenvolvendo é a formação pró-ativa do nosso corpo técnico, através da criação de um centro de treinamento (no canteiro de obra), construído em parcerias com instituições educacionais, com o objetivo de capacitar novos profissionais de campo, tais como apontadores, carpinteiros, armadores e pedreiros.

Os nossos processos construtivos são certificados no nível A do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-h) desde 2002.

Concessão de Financiamento

A disponibilidade de financiamentos aos nossos potenciais clientes, especialmente durante a construção do empreendimento, é fundamental para os nossos negócios. Quando há escassez de fontes de financiamento aos potenciais adquirentes do setor imobiliário somos obrigados a financiar parte significativa das nossas vendas.

Oferecemos vários planos de financiamento aos nossos clientes para a compra e venda das nossas Unidades, utilizando recursos próprios ou financiamentos concedidos por um banco escolhido pelo cliente, sob medida para cada um dos nossos empreendimentos. Somente concedemos crédito a pessoas físicas, tendo em vista as dificuldades de cobrança de dívidas de pessoas jurídicas em caso de inadimplências.

Para tanto, já contamos com linhas de crédito no montante de R\$220 milhões aberta com algumas das maiores instituições financeiras do País.

Implementamos um rigoroso processo de análise de crédito de nossos clientes, que se concentra nos seguintes critérios:

- o potencial adquirente não poderá estar inscrito no SERASA ou em qualquer outra lista de risco de crédito que consultamos;
- o valor do financiamento não pode comprometer montante superior a um terço da renda bruta mensal familiar do cliente;
- como condição à entrega da Unidade adquirida após a conclusão da obra, o comprador deve: (i) outorgar em nosso benefício uma nota promissória para cada uma das parcelas em aberto do financiamento, (ii) estar adimplente com as parcelas vencidas do financiamento; e (iii) (a) indicar dois fiadores residentes na mesma localidade de construção do empreendimento, sendo que cada um dos fiadores deve ser proprietário de dois imóveis; ou (b) entregar a escritura definitiva do imóvel com alienação fiduciária; ou (c) constituir garantias equivalentes a cerca de 120% do valor do imóvel.

Oferecemos aos nossos potenciais clientes duas opções de financiamento: (i) a "Tabela Curta", na qual o financiamento se estende até o término da obra e conseqüente entrega das chaves e (ii) a "Tabela Longa", na qual a compra é financiada em até 360 meses, e na qual recebemos, geralmente, entre 20% e 30% do valor da Unidade até a entrega das chaves. Todos os nossos planos de financiamento são garantidos por alienação fiduciária do imóvel, sendo que a transferência total dos direitos de propriedade da Unidade ao cliente, está condicionada ao pagamento integral das prestações restantes.

Os nossos contratos de financiamento para a compra e venda de nossas Unidades geralmente prevêm reajuste do preço pela inflação. Durante a construção, os contratos são corrigidos pelo INCC, referenciado nas variações do custo de construção e, após a conclusão das obras, os contratos são ajustados de acordo com a variação positiva do IGPM, mais 8% - 9% ao ano.

Com o objetivo de liberar capital para novos projetos, procuramos não manter recebíveis em nossa carteira após a conclusão dos empreendimentos, recorrendo à securitização dos mesmos, com nossa co-obrigação, após a entrega das chaves junto à instituições financeiras. Nestes casos, o banco nos paga o valor total das prestações restantes na data em que a unidade for entregue. Os bancos comerciais estão começando a oferecer financiamentos residenciais a seus clientes, dando a eles a oportunidade de obter empréstimos com prazos mais longos e taxas menores do que aquelas que oferecemos. Assim sendo, os clientes também podem recorrer a empréstimos com garantia real em benefício de uma instituição financeira, ficando a Unidade livre de encargos após a quitação de todas as parcelas do financiamento.

Embora a concessão de financiamento para os compradores das unidades dos empreendimentos seja importante na nossa atividade, não dependemos de contratos de clientes individualmente considerados para o desenvolvimento de nossos negócios.

Entrega, Pós-Chaves e Recebimento

Nossas atividades continuam após a entrega das chaves com tarefas relativas à administração da nossa carteira de recebíveis, além de pesquisa de satisfação de nossos clientes.

A administração de recebíveis consiste no controle de recebimento e cobrança. Atualmente, mantemos os recebíveis em carteira até o momento da entrega das chaves, quando: (i) possibilitamos ao adquirente obter um financiamento bancário para quitar o saldo devedor e repassamos os recebíveis para um banco, procedimento, este, que priorizaremos nos próximos empreendimentos; (ii) securitizamos os recebíveis na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) para posterior venda; ou (iii) mantemos os recebíveis em carteira própria. Possuímos também um departamento interno de cobrança.

Após a entrega, realizamos pesquisas de satisfação com nossos clientes.

Atendimento ao Cliente

Nossos clientes são todos aqueles que adquirem Unidades dos nossos empreendimentos. Em 30 de junho de 2007, a nossa base de dados de clientes era composta por mais de 8.837 pessoas e atualmente, possuímos aproximadamente 5.000 Clientes Ativos. Ao longo de todas as etapas de uma incorporação imobiliária, procuramos ter uma postura ativa para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança e respeito com nossos clientes.

O atendimento ao cliente se dá principalmente de duas formas (i) manutenção e pequenos reparos nos imóveis, que não sejam decorrentes de mau uso do imóvel e (ii) pesquisa de satisfação, na qual procuramos compreender cada vez melhor as necessidades dos nossos clientes e oferecer produtos cada vez mais adequados às suas expectativas.

Nossos Parceiros

Nossas atividades de incorporação podem ser executadas em parceria com outras empresas, por intermédio da constituição de SPEs.

Nossas parcerias estabelecem as obrigações de cada uma das sociedades envolvidas nas parcerias (compromissos de aporte de recursos, fornecimento de insumos e prestação de serviços), sem que exista qualquer solidariedade entre as empresas, bem como os direitos de participação de cada uma nas receitas do empreendimento. Os mesmos instrumentos também regulam como são tomadas as decisões sobre as principais questões envolvendo o respectivo empreendimento.

Principais Insumos e Fornecedores

Compramos uma ampla variedade de insumos para as nossas atividades. Embora esses insumos tenham representado, em média nos últimos três anos, 76,73% do nosso custo total, além do terreno, o único insumo que representa mais de 25% do nosso custo total é a Execução de Estrutura, que compreende 16,43% de matéria-prima composta de concreto e aço e 8,66% de mão de obra. O índice que mede a variação do custo de construção, o INCC, aumentou 21%, acumulado durante o período de três anos encerrado em julho de 2007. Durante o mesmo período, os preços das Unidades, que são corrigidos pela inflação de acordo com o INCC, seguiram essa correção. Estamos trabalhando no desenvolvimento de novas técnicas de construção e na utilização de insumos alternativos com o fim de reduzir o aumento do nosso custo.

Contratamos fornecedores de grande porte para a construção dos nossos empreendimentos. Temos especificações rigorosas quanto à escolha dos nossos fornecedores, baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores. Além disso, mantemos rígidos controles de qualidade de forma a assegurar que os materiais atendam às especificações antes da sua instalação.

Nossos cinco maiores fornecedores, em termos de volume, são os fornecedores de aço (Gerdau), concreto (Supermix, Polimix, Concretex), blocos de concreto (Glasser), elevadores (Atlas Schindler) e alumínio (Belmetal e Aluk). Em geral, compramos produtos para construção com base no cronograma físico do empreendimento e temos, aproximadamente, 28 dias para efetuar o pagamento. Os produtos que compramos geralmente possuem garantia de cinco anos. Não possuímos qualquer acordo de exclusividade com nossos fornecedores. Trabalhamos junto com nossos fornecedores, possibilitando que programem sua produção a fim de atender nossa demanda ou que nos notifiquem com antecedência caso prevejam atrasos. Temos bons relacionamentos com nossos fornecedores e, nos últimos anos, não tivemos quaisquer atrasos significativos de obras devido à escassez de materiais. Não mantemos estoques de materiais de construção.

Concorrência

O mercado imobiliário no Brasil é altamente fragmentado e competitivo, com poucas barreiras de entrada. Os principais fatores competitivos incluem preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, confiabilidade, parcerias estratégicas e disponibilidade e localização de terrenos.

Devido à grande fragmentação dos mercados em que operamos, nenhum único incorporador ou construtor tem conseguido obter uma participação significativa no mercado. Entretanto, acreditamos que a Reorganização Societária da Tricury e da Incosul nos coloca em posição de destaque no setor.

Instalações

Nossa sede é localizada na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Jardim Paulista, CEP 01311-902, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Acreditamos que as nossas instalações atuais são adequadas para o pleno desenvolvimento de nossas operações.

Sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, durante alguns meses do ano o mercado desacelera (janeiro e fevereiro de cada ano). Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento. Neste sentido, sofremos um impacto similar ao do resto do mercado nestes períodos.

Nossas Sociedades de Propósito Específico

Desenvolvemos nossas atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários diretamente ou por meio de SPEs ou SCPs, as quais são utilizadas como mecanismos para maximizar as nossas atividades e resultados.

As sociedades constituídas como SPEs e SCPs têm como objetivo facilitar a contratação de empréstimos, visto que possibilitam a segregação do patrimônio das SPEs e das SCPs do patrimônio da Companhia, minimizando os riscos para o financiador. Além disso, apresentam-se como um mecanismo mais eficiente para a realização de parcerias, restando clara a participação de cada parceiro no empreendimento.

Na data deste Prospecto, possuíamos 32 subsidiárias limitadas em operação, sendo a Tricury, a Incosul, 24 SPEs e 2 SCPs, todas constituídas e sediadas no Brasil. Das 32 empresas, somos responsáveis pelo gerenciamento administrativo de 15 empreendimentos e pelo gerenciamento da construção de 10 empreendimentos. As nossas empresas subsidiárias têm atuação exclusiva no setor imobiliário, estando vinculadas a empreendimentos imobiliários específicos.

Segue abaixo quadro demonstrativo das subsidiárias nas quais a Companhia mantinha participação, bem como os empreendimentos relacionados a tais empresas e a nossa respectiva participação na data deste Prospecto.

| Subsidiária | Empreendimento | Participação Direta ou Indireta da Companhia (em %) | Parceiros |
|---|--|--|---|
| Incosul Horto do Ipê Ltda. CNPJ 05.448.613/0001-00 | Residencial Villa Fiore | 60 | GRYPS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - 40,00% |
| Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 58.795.782/0001-82 | Residencial Villa Bella | 33,33 | Construtora Jorge Ballan Ltda. - 33,3333% |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | Residencial Grand Club | 40,5 | Diálogo Engenharia e Construção Ltda. - 33,3334% |
| | Verger - Rua Cipriano Barata | | Ricardo Izar Junior - 14,50% |
| | | | Antonio Badih Chehin - 14,50% |
| | | | Afinco Construtora e Participações Ltda. - 12,5% |
| | | | Emil Beyruti - 9% |
| | | | Marco Antonio Beyruti - 9% |
| Dijon Incorporadora Ltda. | My Space - Rua Clodomiro Amazonas | 50 | Namour Incorporação e Construção Ltda. - 50,00% |
| Hank Empreendimentos e Construções | Vertical Space - Rua Cristiano Viana | 50 | Namour Incorporação e Construção Ltda. - 50,00% |
| Hank II Empreendimentos e Construções Ltda. | Rua França Pinto | 50 | Namour Incorporação e Construção Ltda. - 50,00% |
| Dinco Incorporadora Ltda. | Ed. Vértice - Rua Bacaetava | 50 | Diálogo Engenharia e Construção Ltda. - 50% |
| Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | Ed. Classic Ipiranga - Rua General Lecor | 49 | Antonio Badih Chehin - 15,50% |
| | | | Afinco Construtora e Participações Ltda. - 17,5% |
| | | | Emil Beyruti - 9% |
| | | | Marco Antonio Beyruti - 9% |
| AG-Plan Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Ed. Terrazzo Vivere - Rua Campo Largo | 50 | ADG Construtora e Incorporadora Ltda. - 30,00% |
| Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Loteamento em Caieiras | 50 | Construcon Comércio e Participações Ltda. - 20,00% |
| | | | Diálogo Engenharia e Construção Ltda. - 50% |
| Itaoca Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio The Address - Estrada das Lágrimas x R Justino Paixão - SCS | 33,33 | Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 33,3333% |
| Gravataí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | Rua dos Coqueiros - Santo André | 70 | Construtora Jorge Ballan Ltda. - 33,3333% |
| Winner Incorporadora Ltda. | City Club Guarulhos - Rua Santa Luzia - Guarulhos | 50 | Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 30,00% |
| SCP Romilda Margarida SPE Belmonte | Jardin de Ville | 35 | Rith Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 50,00% |
| | Colors Alto da Lapa II – Condomínio Liverpool | 90 | Guilherme Afif Domingues - 65% |
| SPE Taquari | Condomínio Spazio Vivere | 50 | Ricardo Izar - 10% |
| SPE Canário 130 | Condomínio The Place | 29 | Posi Engenharia e Const Ltda. - 50,00% |
| | | | Sispar Empreendimento - 17,50% |
| | | | DA3 Icorporaçao e Parrticip Ltda. - 15,00% |
| | | | Raul Chede - 7,50% |
| | | | Nadia Sabbga Chede - 10,00% |
| | | | Construtora Kamilos - 10,00% |
| | | | A.A.M Empreendimentos - 11,00% |
| | | | A.A.M Empreend Imobiliarios - 60,00% |
| | | | Toledo Ferrari - 10% |
| SPE Vespaziano | Edifício Tribeca | 30 | Posi Engenharia e Constr Ltda. - 50,00% |
| SPE Sunville | Residencial Sunville | 50 | Rossisa Participações Ltda. - 50,00% |
| SPC Thabor | Condomínio Arte Palácio | 50 | A.A.M Empreend Imobiliario Ltda. - 33,33% |
| SPE ATT | R. Frei Caneca I | 33 | Toledo Ferrari - 33,33% |
| | | | Claudio Alberto Cury - 33,33% |
| SPE Machado de Assis | Rua Machado de Assis - Aclimação | 33,34 | Triedo Eng e Const Ltda. - 33,33% |
| | | | Marcelo Boutos Maria - 50,00% |
| SPE MMMC | Edifício Setaí | 50 | José Roberto Cury - 1,00% |
| SPE Rua do Parque | Rua do Parque e Rua Bom Pastor | 98 | Jorge Cury Neto - 1,00% |
| | | | Triumph Empreend Imobiliario - 21,625% |
| SPE Rua M. Klabin | Rua Souza Ramos - Chácara Klabin | 50 | Weigand Tecnicas em Intern - 1,875% |
| | | | Giro Brasileiro Com. - 1,875% |
| | | | Bermo Constr e Incorporação - 24,625% |
| Algarve Incorporadora Ltda. CNPJ 08.675.471/0001-01 | Rua Maria de Castro | 100 | Incosul Incorporação e Construção Ltda.- 50% |
| H.Soler Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. CNPJ 08.872.445/0001-73 | Mesquita - Guarulhos | 100 | Tricury Construções e Participações Ltda.- 50% |
| | Rua Dona Maria Máximo, Lotes 24, 25, 26 - Santos - SP | | Incosul Incorporação e Construção Ltda.- 50% |
| | Rua Padre Jerônimo | 100 | Tricury Construções e Participações Ltda.- 50% |
| J.Vermin Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. CNPJ 08.872.421/0001-14 | Vermin, Lote 2 - Saúde - SP | | Incosul Incorporação e Construção Ltda.- 50% |
| Retiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. CNPJ 08.872.494/0001-06 | Rua Retiro - Tatuapé | 45 | Tricury Construções e Participações Ltda.- 50% |
| Qualiurban Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. CNPJ 08.812.755/0001-00 | Estrada das Lágrimas, nº 1400 - São Caetano do Sul | 33,333 | Abkar Empreendimentos Imobiliários Ltda.- 45% |
| | | | Posi Engenharia e Construções Ltda.- 10% |
| | | | Construtora Jorge Ballan Ltda. - 33,333% |
| | | | Diálogo Engenharia e Construção Ltda. - 33,333% |

Propriedade Intelectual

Patentes

Nós não temos patentes registradas no nosso nome.

Marcas

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo INPI, sendo assegurado ao seu titular o direito ao uso exclusivo em todo o território nacional por 10 anos prorrogáveis por iguais períodos sucessivos. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas, aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

Em setembro de 2007, tínhamos 2 registros de marca no INPI.

Domínios

No mesmo período, também éramos titulares de 7 nomes de domínio, inclusive o domínio www.trisul-sa.com.br, nossa principal página na Internet.

Tecnologia da Informação

Acreditamos que nossos investimentos na área de tecnologia da informação têm sido muito importantes em nossa competitividade e estratégia de aumentar os ganhos de eficiência e rentabilidade de nossas operações.

Dentre nossos sistemas que merecem destaque, em 2006 implantamos o sistema Mega Sistema Corporativos. Trata-se de um sistema totalmente integrado e especificamente estruturado para o mercado de incorporação e construção imobiliária brasileira. O sistema conecta todas as áreas da nossa empresa, desde a análise de viabilidade até o atendimento aos clientes, atendendo a contabilidade, contas a pagar, contas a receber, carteira de recebíveis, engenharia e planejamento. Todos os nossos relatórios gerenciais são gerados por este sistema que detalha, dentre outros, o fluxo de caixa de cada empreendimento.

Além disso, mantemos nossos funcionários em constante treinamento e aperfeiçoamento no uso dos recursos de tecnologia da informação, de modo que tais recursos sejam explorados e aproveitados ao máximo.

Licenças dos Empreendimentos

Somos obrigados, de acordo com a regulamentação aplicável ao setor imobiliário, a obter diversas licenças relativas a todo e qualquer novo empreendimento que venha a realizar. Na data deste Prospecto, possuíamos todas as licenças e autorizações necessárias para a realização de todos os empreendimentos em desenvolvimento até a referida data.

Ativos Imobilizados

Não possuímos imóveis próprios e conduzimos nossas atividades administrativas e comerciais, basicamente, com imóveis alugados, como o imóvel onde se localiza nossa sede. Os nossos ativos permanentes consistem, essencialmente, em equipamentos de informática e telefonia, móveis e equipamentos para escritório.

Meio Ambiente

Estamos sujeitos a várias leis, portarias, normas e regulamentos brasileiros federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. Ver "Visão Geral do Setor Imobiliário – Aspectos Ambientais". A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno. A legislação ambiental pode acarretar atrasos, fazer com que incorramos em significativos custos de observância normativa e outros custos, podendo, também, proibir ou restringir amplamente as incorporações.

A Companhia, embora diligente em suas atividades no que diz respeito ao meio ambiente e ciente das suas responsabilidades e da regulamentação brasileira do meio ambiente, não aderiu expressamente a quaisquer padrões internacionais relativos à proteção ambiental. Adotamos diversas práticas visando à preservação ambiental, tais como a redução do volume dos resíduos gerados em obras e sua destinação adequada. Todos os resíduos sólidos são encaminhados a locais de uso aprovados pela prefeitura ou pela administração municipal local.

Até a presente data, não fomos prejudicados pela presença efetiva ou potencial de materiais perigosos ou tóxicos em nossos terrenos ou pela falta das licenças e autorizações das autoridades públicas necessárias.

Estamos em consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases de projeto e construção de nossos empreendimentos. Até a presente data, não há nenhum processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra nós.

Responsabilidade Social, Patrocínio e Incentivo Cultural

A nossa Companhia não possui política expressa sobre esses assuntos.

Seguros

Mantemos apólices de seguro patrimonial, tanto na modalidade riscos de engenharia quanto na modalidade compreensivo empresarial, junto às companhias de seguros AGF Brasil Seguros S.A., Marítima Seguros S.A., Caixa Seguradora S.A. e Mapfre Vera Cruz Seguradora S.A., que cobrem os riscos potenciais existentes desde o início das obras, incluindo os danos materiais, despesas de desentulho, responsabilidade civil geral e cruzada com fundação, danos morais, despesas de salvamento e contenção de sinistros, despesas extraordinárias, responsabilidade civil do empregador, incêndio após término da obra, ferramenta e equipamento de pequeno e médio porte interrupção de negócio, riscos de engenharia, incêndio, queda de aeronaves e de veículos, raios, explosão de gás, eventuais erros de construção, vendaval, danos elétricos, dentre outros. Tais apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias usuais e de acordo com o local em que o imóvel estiver situado.

Não mantemos nenhuma apólice de seguro para nossos imóveis depois do encerramento das obras.

Há determinados tipos de perdas e eventos, no entanto, que podem não estar cobertos pelas referidas apólices (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, entre outros). Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, poderíamos sofrer prejuízos. Adicionalmente, podemos ser responsabilizados judicialmente, sendo obrigados a arcar com indenizações a vítimas geradas por eventuais sinistros ocorridos, o que poderá nos ocasionar efeitos adversos sobre nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Nossa administração acredita que as coberturas dos seguros para nossos imóveis são adequadas. Contudo, não podemos garantir que o valor de seguro que mantemos será suficiente para nos proteger de perdas relevantes.

Funcionários

Nossa política de recursos humanos busca atrair, reter e desenvolver profissionais qualificados, estimulando seu desenvolvimento pessoal por meio de programas de treinamento, desenvolvimento e reconhecimento profissional. Buscamos manter um quadro de colaboradores alinhados com nossos valores e estratégias de negócio, visando nosso crescimento contínuo

Em 30 de junho de 2007, possuíamos 233 empregados. A tabela a seguir contém dados sobre o nosso quadro de colaboradores em 30 de junho de 2007:

| Em 30 de junho de 2007 | |
|--------------------------------------|------------|
| Área Administrativa | 61 |
| Estagiários Administrativos | 13 |
| Total Administrativo | 74 |
| Obras | 149 |
| Estagiários de Obras | 10 |
| Total Obras | 159 |
| Total Administrativos e Obras | 233 |

A tabela a seguir contém dados sobre o quadro de colaboradores da Tricury em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

| | Em 31 de dezembro de | | |
|--------------------------------------|----------------------|-----------|-----------|
| | 2004 | 2005 | 2006 |
| Área Administrativa | 15 | 16 | 21 |
| Estagiários Administrativos | 01 | 0 | 07 |
| Total Administrativo | 16 | 16 | 28 |
| Obras | 15 | 15 | 16 |
| Estagiários de Obras | 01 | 0 | 02 |
| Total Obras | 16 | 15 | 18 |
| Total Administrativos e Obras | 32 | 31 | 46 |

A tabela a seguir contém dados sobre o quadro de colaboradores da Incosul em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

| | Em 31 de dezembro de | | |
|--------------------------------------|----------------------|------------|------------|
| | 2004 | 2005 | 2006 |
| Área Administrativa | 34 | 31 | 38 |
| Estagiários Administrativos | 0 | 0 | 02 |
| Total Administrativo | 34 | 31 | 40 |
| Obras | 104 | 85 | 103 |
| Estagiários de Obras | 06 | 05 | 04 |
| Total Obras | 110 | 90 | 107 |
| Total Administrativos e Obras | 144 | 121 | 147 |

Além de empregados próprios, contamos com pessoal terceirizado, empregados de sociedades que nos prestam serviços especializados. De acordo com a legislação trabalhista vigente, o tomador de serviços é subsidiariamente responsável por eventuais débitos devidos ao pessoal terceirizado quando não quitados pelas empresas prestadoras de serviços que os contrataram. Ainda nos termos da lei, somos também responsáveis por eventuais débitos previdenciários não pagos pelas empresas contratadas em relação a seus empregados envolvidos na prestação de serviços. Como forma de diminuir os riscos envolvidos nessa modalidade de contratação, temos sido criteriosos na escolha de nossos prestadores de serviços e diligentes no acompanhamento dos pagamentos e recolhimentos por eles devidos aos seus empregados e aos cofres públicos.

Remuneração

Nossa política de remuneração visa compensar adequadamente a competência, o desenvolvimento e responsabilidade de nossos profissionais. A remuneração dos nossos empregados é composta por salário base (nominal), complementado por uma remuneração variável baseada em uma política de cargos e salários, premiação por metas pré-definidas e mérito pelo desempenho individual específico.

Nossa despesa bruta com o pagamento dos salários de nossos empregados referente a agosto de 2007 foi de R\$1,5 milhões que após os descontos em folha, resultou no pagamento líquido de salários de R\$642 mil.

Sindicatos

Somos representados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP e nossos empregados pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo – SINTRACON-SP. Como categoria diferenciada, nossos engenheiros são representados pelo Sindicato dos Engenheiros do Estado de São Paulo.

Acreditamos ter bom relacionamento com nossos empregados e os sindicatos que os representam, não tendo havido greves ou quaisquer paralisações significativas em nossas atividades nos últimos 8 anos.

Benefícios

A Companhia tem como política promover o bem-estar entre seus empregados. Entre os benefícios oferecidos aos empregados estão: Convênio Médico, Seguro de Vida, Vale-Refeição e Vale Transporte. No ano de 2006, desembolsamos o valor aproximado de R\$0,75 milhão para tais benefícios.

Segurança e Medicina do Trabalho

Outra importante preocupação que temos é com o cumprimento das normas referente à segurança de trabalho. Atualmente, temos técnicos e um engenheiro em segurança do trabalho que oferecem treinamentos a todos os empregados, próprios ou terceirizados, das obras. Possuímos também equipe de controle de segurança do trabalho, que realiza a fiscalização permanente de todas as obras.

Estamos comprometidos com iniciativas capazes de garantir um ambiente de trabalho adequado, digno e seguro, bem como preservar a saúde dos empregados, atualizando, anualmente, o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional e o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais.

O esforço para a redução de acidentes envolve o rigor na utilização dos equipamentos de proteção individual, a realização de inspeções de segurança e realização antecipada da avaliação dos perigos e dos níveis dos riscos para a execução das atividades. Nos últimos 3 anos, tivemos apenas 1 acidente que resultou em afastamento do empregado.

Contratos Relevantes

Contratos Financeiros

Contamos com linhas de crédito no montante de R\$220 milhões aberta junto a algumas das principais instituições financeiras do país, com prazo de até 20 anos, de forma a atender às especificidades de crédito no segmento de Padrão Econômico. Tais linhas são remuneradas à uma taxa de 9,0% ao ano durante a construção, e oferecemos como garantia a hipoteca dos imóveis construídos além de caução de recebíveis.

Além disso, somos partes, na figura de devedores principais, ou na de intervenientes-anuentes ou ainda na figura de fiadores (conforme o caso, individual ou solidariamente considerados), em instrumentos financeiros de abertura de crédito com o objetivo principal de financiar a construção de alguns de nossos empreendimentos. Geralmente, os contratos financeiros relevantes nos quais somos devedores constituem-se de cédulas de crédito bancário ou contratos de financiamento para construção de empreendimentos imobiliárias, cujo adimplemento é garantido por intermédio de garantia real, consubstanciada no gravame do próprio imóvel, caução dos recebíveis oriundos da venda das Unidades e também por aval concedido pelos Acionistas Vendedores. A tabela abaixo apresenta um resumo das nossas obrigações perante as instituições financeiras com as quais celebramos tais contratos para construção de empreendimentos, até 1º de agosto de 2007. Em parte significativa dos nossos contratos financeiros relevantes atualmente em vigor, contamos com o aval ou fiança de nossos administradores/acionistas.

| Banco | Instrumento | Vencimento | Garantias Oferecidas | Valor contratado (em milhões de R\$) | Saldo remanescente em 21/09/2007 (em milhões de R\$) |
|-------------------|---|-------------------|--|---|---|
| Bank Boston/ Itaú | Banco Contrato de Abertura de Crédito | 01/05/2009 | Hipoteca do empreendimento, emissão de nota promissória no valor de R\$12 milhões e constituição de fiança e aval de nota promissória | 12,0 | 2,6 |
| Bradesco | Instrumento Particular de Abertura de Crédito | 02/03/2009 | Hipoteca do empreendimento e penhor dos direitos creditórios em um total de 115% da dívida e constituição de fiança | 10,4 | 1,7 |
| Unibanco | Cédula de Crédito Bancário | 04/02/2008 | Hipoteca do imóvel, caução dos recebíveis das unidades e caução das cotas SPE Incosul Horto do Ipê Ltda. | 4,2 | 4,1 |
| Unibanco | Cédula de Crédito Bancário | 04/04/2009 | Hipoteca do imóvel, caução dos recebíveis das unidades e caução das cotas SPE Incosul Horto do Ipê Ltda. | 3,2 | 1,0 |
| Santander Banespa | Contrato de Abertura de Crédito | 05/11/2008 | Hipoteca do terreno do empreendimento e penhor dos direitos creditórios das unidades imobiliárias, bem como constituição de fiança | 7,0 | 4,5 |
| Unibanco | Contrato de Financiamento | 05/05/2008 | Hipoteca do empreendimento, cessão dos direitos creditórios das Unidades e constituição de fiança | 15,3 | 11,5 |
| Sudameris | Instrumento Particular de Empréstimo | 06/01/2010 | Hipoteca do imóvel, caução dos recebíveis das unidades, aval dos sócios-administradores | 4,0 | 0,9 |
| HSBC | Contrato de Abertura de Crédito | 07/11/2009 | Penhor de 100% das unidades do empreendimento, hipoteca do terreno utilizado e constituição de fiança | 5,1 | 2,5 |
| Bradesco | Instrumento Particular de Abertura de Crédito | 07/10/2007 | Hipoteca do imóvel, caução dos recebíveis das unidades e aval dos sócios-administradores | 2,4 | 0,6 |
| HSBC | Contrato de Abertura de Crédito | 08/03/2010 | Hipoteca do terreno do empreendimento e penhor de 100% dos direitos creditórios das unidades do empreendimento e constituição de fiança | 6,5 | 1,1 |
| HSBC | Contrato de Abertura de Crédito | 13/07/2009 | Hipoteca do terreno do empreendimento, 100% dos direitos creditórios das unidades do empreendimento e constituição de fiança | 7,3 | 4,2 |
| Bradesco | Instrumento Particular de Abertura de Crédito | 14/08/2008 | Hipoteca do empreendimento e penhor dos direitos creditórios em um total de 115% da dívida e constituição de fiança | 5,0 | 3,4 |
| Bradesco | Instrumento Particular de Abertura de Crédito | 18/11/2008 | Hipoteca do empreendimento e penhor dos direitos creditórios das unidades, perfazendo um total de 115% do valor da dívida e constituição de fiança | 10,0 | 6,5 |
| Bradesco | Instrumento Particular de Abertura de Crédito | 20/08/2008 | Hipoteca do empreendimento e penhor dos direitos creditórios em um total de 115% da dívida e constituição de fiança | 7,0 | 5,2 |
| Bradesco | Instrumento Particular de Abertura de Crédito | 22/12/2009 | Hipoteca do empreendimento e penhor dos direitos creditórios em um total de 115% da dívida e constituição de fiança | 11,0 | 1,3 |
| Bradesco | Instrumento Particular de Abertura de Crédito | 28/09/2008 | Hipoteca do empreendimento e penhor dos direitos creditórios em um total de 115% da dívida e constituição de fiança | 8,9 | 5,4 |
| Bradesco | Cédula de Crédito Bancário | 12/07/2010 | Aval da Trisul S.A., Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg, Marco Antonio Cattini Mattar | 10,0 | 10,0 |
| Bradesco | Cédula de Crédito Bancário | 17/09/2010 | Aval de Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg, Marco Antonio Cattini Mattar, Jorge Cury Neto e José Roberto Cury | 6,0 | 6,0 |
| Bradesco | Cédula de Crédito Bancário | 30/08/2010 | Aval da Trisul S.A., Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg, Marco Antonio Cattini Mattar | 4,0 | 4,0 |
| Banco ABC Brasil | Cédula de Crédito Bancário | 13/08/2010 | Aval da Trisul S.A., Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg, Marco Antonio Cattini Mattar | 7,9 | 7,9 |
| Banco ABC Brasil | Cédula de Crédito Bancário | 13/08/2010 | Aval da Trisul S.A., Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg, Marco Antonio Cattini Mattar | 25,0 | 25,0 |

O saldo em aberto desses contratos financeiros na data deste Prospecto é de R\$109,4 milhões.

Contratos de Aquisição de Terrenos

A tabela abaixo apresenta a relação das principais operações de compra e venda de terrenos de que somos partes e que estabeleciam, em 21 de setembro de 2007, obrigações futuras de pagamento para a Companhia:

| Endereço/Nome | Data Aquisição | Custo Total do Terreno | Permuta | Pago até 21/09/07 | Valor em aberto (Trisul) | Custo Trisul (em R\$) |
|---|----------------|------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|
| (em Reais) | | | | | | |
| R. Coqueiros | 08/01/07 | 5.350.000 | 0 | 2.996.000 | 749.000 | 3.745.000 |
| Rua Maria de Castro Mesquita | 15/01/07 | 2.820.000 | 600.000 | 1.322.160 | 897.840 | 2.820.000 |
| Estrada da Repartição (Jd. Amaralina) - I | 14/03/07 | 4.333.333 | 0 | 1.777.778 | 2.555.556 | 4.333.333 |
| Estrada da Repartição (Jd. Amaralina) - II | 14/03/07 | 4.333.333 | 0 | 1.777.778 | 2.555.556 | 4.333.333 |
| Estrada da Repartição (Jd. Amaralina) - III | 14/03/07 | 4.333.333 | 0 | 1.777.778 | 2.555.556 | 4.333.333 |
| R. das Palmeiras | 26/03/07 | 4.754.000 | 355.000 | 2.221.608 | 2.177.392 | 4.754.000 |
| Estr. das Lagrimas | 04/04/07 | 3.165.317 | 663.333 | 91.082 | 300.585 | 1.055.000 |
| Av. Copacabana ** | 25/04/07 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| R. Máximo x Amélia Leuchenberg | 20/06/07 | 4.500.000 | 0 | 1.920.000 | 2.580.000 | 4.500.000 |
| Av. Presid. Castelo Branco | 22/06/07 | 15.350.000 | 6.850.000 | 4.000.000 | 4.500.000 | 15.350.000 |
| Dem II - Rua dos Feltrins 75.830 | 25/06/07 | 16.500.000 | 0 | 3.000.000 | 13.500.000 | 16.500.000 |
| Rua União | 03/07/07 | 1.920.000 | 1.286.400 | 0 | 0 | 1.286.400 |
| Dem I - Rua dos Feltrins 103.809 | 04/07/07 | 25.235.000 | 0 | 7.059.479 | 18.175.521 | 25.235.000 |
| Av.Armando Salles Oliveira | 06/07/07 | 11.632.180 | 0 | 37.500 | 5.778.590 | 5.816.090 |
| R. Padre Jerônimo Vermin | 10/07/07 | 3.469.349 | 0 | 484.291 | 2.985.058 | 3.469.349 |
| Dem III - Estr. Galvão Bueno 225.000 | 12/07/07 | 45.000.000 | 0 | 0 | 45.000.000 | 45.000.000 |
| Av. N. S. Fátima II | 13/07/07 | 15.910.000 | 0 | 0 | 15.910.000 | 15.910.000 |
| Av. N. S. Fátima I | 21/07/07 | 14.860.000 | 0 | 0 | 14.860.000 | 14.860.000 |
| Rua André de Almeida II | 27/07/07 | 1.700.000 | 0 | 0 | 1.700.000 | 1.700.000 |
| Sezefredo Fagundes (Cl.Alemão) | 27/07/07 | 15.000.000 | 0 | 100.490 | 5.899.510 | 6.000.000 |
| Av. Benjamin Harris Hunnicutt | 31/07/07 | 3.850.000 | 0 | 1.500.000 | 2.350.000 | 3.850.000 |
| R. do Retiro,145 | 02/08/07 | 6.341.400 | 0 | 1.704.726 | 1.148.904 | 2.853.630 |
| Rua Agrimensor Sugaya | 14/08/07 | 10.225.000 | 0 | 955.887 | 9.269.113 | 10.225.000 |
| Rua Claudino Barbosa | 17/08/07 | 3.136.110 | 0 | 1.172.619 | 1.963.491 | 3.136.110 |
| Ribeirão Shopping | 22/08/07 | 9.000.000 | 0 | 1.274.357 | 5.025.643 | 6.300.000 |
| Cianê | 22/08/07 | 18.500.000 | 0 | 0 | 18.500.000 | 18.500.000 |
| Rua J. J. Rodrigues | 04/09/07 | 18.138.640 | 0 | 1.000.000 | 17.138.640 | 18.138.640 |
| Jose Guilherme | 11/09/07 | 1.600.000 | 800.000 | 0 | 800.000 | 1.600.000 |
| Sezefredo Fagundes (ZEIS) | 17/09/07 | 11.000.000 | 0 | 0 | 5.500.000 | 5.500.000 |
| Av. Antonio José Cabral | 20/09/07 | 4.200.000 | 2.100.000 | 0 | 2.100.000 | 4.200.000 |
| Av. Nossa Senhora Sabará | 20/09/07 | 2.750.000 | 0 | 196.428 | 2.553.572 | 2.750.000 |
| Golf Clube | 20/09/07 | 5.114.000 | 0 | 1.309.184 | 2.782.016 | 4.091.200 |
| Jorge Beretta | 21/09/07 | 5.800.000 | 0 | 1.100.000 | 4.700.000 | 5.800.000 |
| Av. Antonio Bardella | 21/09/07 | 8.000.000 | 0 | 0 | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Rua Jacirendi, 477 | 21/09/07 | 1.650.000 | 0 | 0 | 1.650.000 | 1.650.000 |
| Rua Curuena | 21/09/07 | 1.850.000 | 0 | 0 | 1.850.000 | 1.850.000 |
| Al. Amazonas | 21/09/07 | 9.250.000 | 0 | 0 | 3.700.000 | 3.700.000 |
| Rua Manoel Alves Garcia | 21/09/07 | 12.000.000 | 0 | 0 | 6.000.000 | 6.000.000 |
| Estrada do Mato Dentro | 21/09/07 | 11.100.000 | 0 | 0 | 11.100.000 | 11.100.000 |
| Várzea das Pontes | 21/09/07 | 6.527.803 | 3.589.000 | 0 | 2.938.803 | 6.527.803 |
| Rua Niterói | 21/09/07 | 6.300.000 | 0 | 1.890.000 | 4.410.000 | 6.300.000 |
| Av. Eusebio Stevaux | 21/09/07 | 7.000.000 | 0 | 0 | 7.000.000 | 7.000.000 |
| TOTAL | | 363.498.799 | 16.243.733 | 40.669.144 | 259.160.345 | 316.073.222 |

Investimentos Relevantes e Desinvestimentos

A tabela a seguir detalhada todos os principais investimentos e desinvestimentos havidos nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, que em sua maioria se traduzem em operações com SPEs, exceto pelo montante de aproximadamente R\$1,0 milhão investidos na mudança de sua sede, em virtude, principalmente da aquisição de *hardware*, mobiliário, reforma e adequação das instalações e desenvolvimento da marca.

Incosul Incorporação Construção Ltda

Movimentações em Investimentos (em R\$ milhares)

| Empresa | Saldo Inicial 2003 | Movimentação 2004 | | Saldo Final 2004 |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------|------------------|
| | | Desinvestimentos | Investimento | |
| Saldo Inicial 2003 | | | | |
| Incosul Horto do Ipe | | 0 | 22 | |
| SCP Unique Jardins | | 0 | 1.130 | |
| Equivalência | | (7) | 0 | |
| Total | 31 | (7) | 1.152 | 1.176 |
| | | | | |
| Empresa | Saldo Inicial 2004 | Movimentação 2005 | | Saldo Final 2005 |
| | | Desinvestimentos | Investimento | |
| Saldo Inicial 2004 | | | | |
| Incosul Horto do Ipe | | (13) | 0 | |
| Itajui Empreend. Imobiliários | | 0 | 998 | |
| Ipiranga Empreend. Imobiliários | | 0 | 767 | |
| SCP Unique Jardins | | (598) | 0 | |
| Equivalência | | | 603 | |
| Total | 1.176 | (611) | 2.368 | 2.933 |
| | | | | |
| Empresa | Saldo Inicial 2005 | Movimentação 2006 | | Saldo Final 2006 |
| | | Desinvestimentos | Investimento | |
| Saldo Inicial 2005 | | | | |
| Incosul Horto do Ipe | | 0 | 480 | |
| Itajui Empreend. Imobiliários | | 0 | 171 | |
| Ipiranga Empreend. Imobiliários | | 0 | 214 | |
| Dijon Incorporadora | | 0 | 220 | |
| Hank Empreend.Construções | | 0 | 500 | |
| Hank II Empreend.Construções | | 0 | 11 | |
| Dinco Incorporadora | | 0 | 2.993 | |
| Ipiranga II Empreend. Imobiliários | | 0 | 398 | |
| AG-Plan Empreend. Imobiliários | | 0 | 807 | |
| Itaoca Empreend. Imobiliários | | 0 | 391 | |
| Gravataí Empreend. Imobiliários | | 0 | 1.604 | |
| Winner Incorporadora | | 0 | 300 | |
| SCP Unique Jardins | | (1.172) | 0 | |
| Equivalência | | 0 | 1.873 | |
| Total | 2.933 | (1.172) | 9.962 | 11.723 |
| | | | | |
| Empresa | Saldo Inicial 2006 | Movimentação 2007 | | Saldo Final 2007 |
| | | Desinvestimentos | Investimento | |
| Saldo Inicial 2006 | | | | |
| Incosul Horto do Ipe | | 0 | 1 | |
| Itajui Empreend. Imobiliários | | -1 | 0 | |
| Dijon Incorporadora | | -1 | 0 | |
| Hank Empreend.Construções | | -42 | 0 | |
| Hank II Empreend.Construções | | -11 | 0 | |
| Dinco Incorporadora | | 0 | 6 | |
| Ipiranga II Empreend. Imobiliários | | 0 | 393 | |
| AG-Plan Empreend. Imobiliários | | -3 | 0 | |
| Itacorp Empreend. Imobiliários | | 0 | 650 | |
| Itaoca Empreend. Imobiliários | | 0 | 424 | |
| Gravataí Empreend. Imobiliários | | 0 | 497 | |
| Winner Incorporadora | | 0 | 455 | |
| Equivalência | | 0 | 3.656 | |
| Total | 11.723 | -58 | 6.082 | 17.747 |

Tricury Construções e Participações Ltda

Movimentações em Investimentos (em R\$ milhares)

| | <u>Saldo Inicial 2003</u> | <u>Movimentação 2004</u> | | <u>Saldo Final 2004</u> |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| | | <u>Desinvestimentos</u> | <u>Investimento</u> | |
| Empresa | | | | |
| Saldo Inicial 2003 | | | | |
| Max Vitta | | (1.827) | 0 | |
| Filadelfo Azevedo | | (381) | 0 | |
| Le Vert | | (542) | 0 | |
| Equivalência | | 0 | 1.268 | |
| Total | 14.809 | (2.750) | 1.268 | 13.327 |
| | | | | |
| | <u>Saldo Inicial 2004</u> | <u>Movimentação 2005</u> | | <u>Saldo Final 2005</u> |
| | | <u>Desinvestimentos</u> | <u>Investimento</u> | |
| Empresa | | | | |
| Tricury Armazens S/C Ltda | | (281) | 276 | |
| SPE - Belmont | | 0 | 476 | |
| SPE - Taquari | | 0 | 110 | |
| Empreend. Canário | | 0 | 3.067 | |
| SPE - Vespaziano | | 0 | 611 | |
| SPE - Aruja | | (156) | 2.259 | |
| SCP - Thabor | | 0 | 10 | |
| Equivalência | | 0 | 4.022 | |
| Total | 13.327 | (437) | 10.831 | 23.721 |
| | | | | |
| | <u>Saldo Inicial 2005</u> | <u>Movimentação 2006</u> | | <u>Saldo Final 2006</u> |
| | | <u>Desinvestimentos</u> | <u>Investimento</u> | |
| Empresa | | | | |
| SCP - Le Promenade | | (1.528) | 0 | |
| SPE - Belmont | | 0 | 189 | |
| SPE - Aruja | | 0 | 449 | |
| ATT Empreendimentos | | 0 | 857 | |
| Machado Assis Empreendimento | | 0 | 1.549 | |
| M.M.C.C. Empreendimento | | 0 | 928 | |
| Equivalência | | 0 | 8.929 | |
| Amortização de Àgio | | (385) | 0 | |
| Total | 23.721 | (1.913) | 12.901 | 34.709 |
| | | | | |
| | <u>Saldo Inicial 2006</u> | <u>Movimentação 2007</u> | | <u>Saldo Final 2007</u> |
| | | <u>Desinvestimentos</u> | <u>Investimento</u> | |
| Empresa | | | | |
| Tricury Armazens S/C Ltda | | (12.426) | 0 | |
| SCP - Romilda Margarida | | (2.740) | 0 | |
| SPE - Belmont | | (39) | 0 | |
| SPE - Taquari | | (271) | 0 | |
| SPE - Vespaziano | | 0 | 12 | |
| SCP - Thabor | | 0 | 1.786 | |
| ATT Empreendimentos | | 0 | 144 | |
| Machado Assis Empreendimento | | 0 | 91 | |
| M.M.C.C. Empreendimento | | (118) | 0 | |
| Rua do Parque Empreendimento | | 0 | 5.446 | |
| Rua M. Klabin Empreendimento | | 0 | 5.243 | |
| Equivalência | | 0 | 4.945 | |
| Amortização de Àgio | | (702) | 0 | |
| Total | 34.709 | (16.296) | 17.667 | 36.080 |

Pendências Judiciais

Somos parte em diversos processos judiciais e administrativos, seja na esfera cível, tributária ou trabalhista, no curso normal de nossos negócios. Acreditamos que nossas provisões para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender prováveis prejuízos. Não acreditamos que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente, se decidido de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre nossa situação financeira ou resultados operacionais. Não acreditamos que qualquer decisão contrária afetaria de maneira relevante nossas atividades e imagem corporativa.

Aspectos Cíveis

A Companhia, em 20 de setembro de 2007, era ré em 192 ações cíveis, perfazendo o valor total envolvido de R\$32.057.095,40.

A maior parte das ações nas quais a Companhia figurava como ré na mesma data, tinha como objeto questões usuais e peculiares de seus negócios, tais como: (i) rescisão de contratos que previam cláusulas abusivas; (ii) restituição de valores pagos pelos adquirentes de imóveis da Companhia; (iii) indenizatórias; (iv) sustação de protestos; e (v) consignação em pagamento.

A Companhia é ré em uma ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo (processo n.º 053.01.015035-0), em trâmite perante a 11ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo, cujo valor da causa perfaz a importância de R\$21.469.935,22 e na qual se pretende a anulação de procedimento licitatório iniciado para a construção de unidades habitacionais populares, no qual a Companhia consta como vencedora. O Ministério Público alega que teria ocorrido lesão ao erário público e favorecimento da empresa vencedora. O Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu a alegação de prescrição da ação em relação à Tricury, tendo sido o processo julgado extinto. Atualmente, aguarda-se o trânsito em julgado da referida decisão ou a interposição de recurso pelo Ministério Público. Não obstante a decisão ter sido favorável à Companhia, o prognóstico de perda foi classificado como possível pelos advogados externos. O valor envolvido perfaz a importância de R\$21.469.935,22 e não há valor provisionado.

Em 30 de junho de 2007, a Companhia informou que mantinha o valor de R\$115 mil de provisão para questões relativas às suas pendências judiciais cíveis decorrentes de questionamentos de valores contratuais cobrados e pagos.

Aspectos Ambientais

Procuramos estar em consonância com toda a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases do projeto e construção de nossos empreendimentos. Para mais informações, ver a seção "Visão Geral do Setor - Aspectos Ambientais", na página 159 deste Prospecto.

Aspectos Tributários

Execuções Fiscais IPTU

Em nome da Tricury: encontram-se em andamento perante a Vara de Execuções Fiscais Municipais ações ajuizadas pelo município de São Paulo cobrando o valor do IPTU relativo a imóveis resultantes de nossos empreendimentos, porém já vendidos. O valor total dessas ações era de R\$263.000,00 em setembro de 2006. Sendo que a possibilidade de êxito das referidas ações, de acordo com nossos consultores legais, é remota. Muito embora tenhamos figurado como parte nesses processos, o imposto é de responsabilidade dos proprietários dos respectivos imóveis, razão pela qual não constituímos provisão.

Em nome da MMCC: constam da Certidão de Executivos Fiscais Municipais da MMCC Empreendimentos quatro execuções fiscais relativas a IPTU e taxa de publicidade, totalizando o valor de R\$379.520,55. Pela análise das respectivas certidões de objeto e pé, constatamos que todos os débitos relativos a IPTU não correspondem a empreendimentos realizados pela Companhia. Acreditamos ter havido erro por parte da prefeitura, relativamente aos referidos apontamentos.

No que diz respeito ao débito da taxa de publicidade, de fato corresponde a um empreendimento da Companhia, no valor de R\$759,21. Estamos tomando providências no sentido de eliminar as referidas pendências junto aos órgãos competentes.

Provisionamos a importância de R\$3,345 milhões para eventuais riscos relacionados a impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL), sendo suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos mesmos.

Processos Administrativos junto à Receita Federal

Somos parte em nove processos administrativos originados por Autos de Infração lavrados pela Secretaria da Receita Federal relativamente a IRRF, IRPJ, CSLL e PIS, cujos valores já foram objeto de recolhimento, conforme impugnações apresentadas estando integralmente quitados. Referidos processos estão sob análise da Receita Federal, totalizam um valor de R\$123.257,62 e não ensejaram provisão em nossa contabilidade.

Aspectos Trabalhistas

Em 20 de setembro de 2007, figurávamos como parte ré em 142 ações judiciais de natureza trabalhista. De maneira geral, os principais pedidos das reclamações trabalhistas versam sobre diferenças de horas extras e de pagamento de produtividade, e seus reflexos. A maior parte de nossos processos trabalhistas decorre das relações empregatícias havidas entre empregados das empreiteiras por nós contratadas e demais fornecedores que mantêm contrato de prestação de serviços conosco. Portanto, figuramos como 2ª Reclamada nesses processos, arcando somente de forma subsidiária com esse passivo.

O valor da causa dos processos trabalhistas em discussão, em 20 de setembro de 2007, era de, aproximadamente, R\$2.875.597,10. Porém, de acordo com nossos advogados, o risco envolvido em tais processos é remoto, uma vez que não somos responsáveis diretos pela quitação dos mesmos, mas simplesmente subsidiários, na forma da lei.

Registramos provisão no valor de R\$254 mil em nosso Balanço Patrimonial para pagamento de contingências trabalhistas relativas aos processos acima.

ADMINISTRAÇÃO

Nos termos do nosso Estatuto Social, a Companhia é administrada por seu Conselho de Administração e por sua Diretoria. Nosso Estatuto Social regula, ainda, o Conselho Fiscal da Companhia, de funcionamento não permanente.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada da Companhia, responsável pela formulação e monitoramento das políticas gerais de negócios, incluindo a estratégia de longo prazo. É responsável também, dentre outras atribuições, pela designação e supervisão da gestão dos Diretores da Companhia. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho de Administração é também responsável pela contratação dos auditores independentes.

O Conselho de Administração se reúne ordinariamente, 12 (doze) vezes por ano, com intervalo de um mês e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente. Todas as decisões do Conselho de Administração são tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes a qualquer reunião.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração deve ter, no mínimo, 5 e, no máximo, 9 membros, devendo cada qual ser necessariamente acionista da Companhia, muito embora não exista um limite mínimo de participação acionária para tanto. Os conselheiros são eleitos em Assembléia Geral, com mandato unificado de dois anos, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento por acionistas da Companhia reunidos em Assembléia Geral, devendo permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembléia Geral de Acionistas. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, no mínimo 20% dos membros do Conselho de Administração deverão ser conselheiros independentes. Os novos conselheiros deverão ainda subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

No mais, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os membros do Conselho de Administração estão proibidos de votar em qualquer assembléia de acionistas, ou ainda de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais estes tenham um conflito de interesses com a Companhia. Veja a seção "Descrição do Capital Social – Conselho de Administração", na página 204 deste Prospecto.

Os membros do Conselho de Administração da Companhia foram eleitos na Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 30 de abril de 2007, com mandato unificado de dois anos, até 30 de abril de 2009, estendendo-se até a Assembléia Geral da Companhia a ser realizada no exercício de 2009.

Segue na tabela abaixo os nomes, idades, posições e data da eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia:

| Nome | Idade | Posição | Data da Eleição |
|------------------------------|-------|------------------------------|-----------------|
| Michel Esper Saad Junior | 60 | Presidente | 30/04/2007 |
| José Roberto Cury | 46 | Vice-Presidente | 30/04/2007 |
| Jorge Cury Neto | 48 | Conselheiro de Administração | 30/04/2007 |
| Marco Antonio Cattini Mattar | 49 | Conselheiro de Administração | 30/04/2007 |
| Ronaldo José Sayeg | 57 | Conselheiro da Administração | 30/04/2007 |
| Raul Carlos Pereira Barreto | 69 | Conselheiro Independente | 14/09/2007 |

Para uma descrição dos contratos ou outras obrigações relevantes existentes entre os administradores da Companhia e a Companhia, veja a Seção "Operações com Partes Relacionadas", na página 202 deste Prospecto.

Seguem abaixo as ocupações principais e currículos resumidos dos membros do Conselho de Administração da Companhia:

Michel Esper Saad Junior. Formado em Ciências Econômicas em 1971 e bacharel no Curso Especial de Administração em 1974 pela Universidade Mackenzie. Exerceu por 10 anos o cargo de Diretor Comercial da

Rainha - Indústria de Tênis, vendida em 1979 para Alpargatas. Sócio fundador da companhia Incosul, atuando como Diretor de Incorporação e Diretor Comercial. Na área imobiliária também como sócio fundador presidiu as empresas Jardim Novo Mundo Construções e Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda., Uniplan Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Incopart Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ronaldo José Sayeg. Nascido em 02 de julho de 1949, graduou-se em Direito pela Faculdade Metropolitana Unidas em 1973. Foi sócio fundador da companhia Incosul exercendo o cargo de Diretor Administrativo, abrangendo os departamentos Jurídico e de Suprimentos. Ainda na área imobiliária, foi sócio fundador e membro da diretoria das empresas Cerro Corá Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda., Uniplan Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Incopart Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Jorge Cury Neto. Nascido em 11 de março de 1959, formou-se em engenharia civil em 1983 pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie e formado no Curso Intensivo de Administração para Executivos pela Fundação Getúlio Vargas em 1983. Em 1984 adquiriu o registro como Técnico em Transações Imobiliárias para atuar como Corretor de Imóveis pelo CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis). Atuou como Diretor do SECOVI-SP (Sindicato da Habitação) entre 1993 e 1996. Foi sócio-fundador do Banco Tricury S/A, fundado em 1987, o Banco é atualmente dirigido por seu irmão, José Roberto Cury. Foi sócio fundador da companhia Tricury Construções e Participações Ltda, onde atuava como Diretor Técnico responsável por todas as obras, negociações e aquisições dos terrenos das incorporações.

Marco Antonio Cattini Mattar. Nascido em 29 de dezembro de 1957, formou-se em engenharia civil em 1982 pelo Instituto de Ensino de Engenharia Paulista. O Sr. Marco Antonio Cattini Mattar atuou na Incosul como Diretor Técnico e Financeiro por 18 anos, responsável por todas as finanças e obras da empresa. Atua no Conselho Consultivo da Paramount Lansul S.A., empresa do ramo têxtil. Foi sócio fundador da empresa Diálogo Engenharia e Construção Ltda. onde atuou como Diretor Administrativo no período de 1987 a 1999.

Jose Roberto Cury. Nascido em 30 de dezembro de 1960, formou-se em Engenharia Civil em 1983 pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie e no Curso Intensivo de Administração para Executivos pela Fundação Getúlio Vargas em 1986. O Sr. José Roberto Cury é sócio fundador da companhia Tricury Construções e Participações Ltda, fundada em 1977 e, em 1987, figurou como sócio fundador do Banco Tricury S/A, onde atua como Diretor-Presidente desde então. É membro da ADEVAL - Associação das Empresas Distribuidoras de Valores - onde atuou como Conselheiro Consultivo de 1989 a 1997, Diretor para Assuntos Jurídicos de 1997 a 2001 e desde de 2001 é 2º Vice-Presidente. É também membro da Diretoria da Fundação ABBC -Associação Brasileira de Bancos e Suplente do Conselho de Patrocinadoras da MERCAPREV - Fundo de Pensão Multipatrocinado das Instituições do Mercado Financeiro e de Capitais.

Raul Carlos Pereira Barretto. Nascido em 02 de fevereiro de 1938, empresário. Trabalhou no Grupo La Fonte (Metalúrgica La Fonte e Carvalho Meira Com.) onde exerceu várias funções, saindo depois de 10 anos como Diretor Financeiro. Ingressou no Grupo do Banco Mercantil de São Paulo em 1967, atuando no Banco Finasa de Investimento, como Sub Chefe do Departamento de Captação. Em 1968 foi eleito Diretor da Finasa DTVM sendo em 1971, sem prejuízo das funções anteriores, eleito Diretor pela Finasa CCVM. Em 1973 foi eleito Diretor do Banco Finasa de Investimento, em 1977, Diretor Gerente e, em 1980, Diretor Vice Presidente. De 1985 a 2003 pertenceu a Administração do Banco Mercantil ocupando as Diretorias vinculadas a Tesouraria, Administração de Recursos de Terceiros e Open Market, sendo Diretor Vice Presidente de 1985 a 1990, Diretor Vice Presidente Executivo de 1990 a 1998 e Diretor Vice Presidente Sênior de 1998 a 2003. Neste mesmo período, de 1985 a 2003 ocupou também o cargo de Diretor e Membro do Conselho da Febraban (Federação Brasileira de Bancos) e presidiu o comitê de ética. É autorizado pela CVM à Gestão de Recursos de Terceiros. Hoje, faz parte do Conselho da União Cultural Brasil Estados Unidos e participa como Sócio e Diretor Presidente das seguintes empresas: Barra Funda Serviços e Participações Ltda, PBF Consultoria de Investimentos Ltda e SP Banco de Fomento Mercantil e Consultoria Ltda.

Os conselheiros da Companhia possuem seu endereço comercial na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Jardim Paulista, CEP 01311-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O telefone para contato é (11) 3147 0070, e o fax é (11) 3147 0104.

Diretoria

Os Diretores da Companhia são seus representantes legais, responsáveis, principalmente, pela administração cotidiana da Companhia e pela implementação das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pelo Conselho de Administração.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da Diretoria deve ser residente no Brasil, podendo ser acionista ou não. Além disso, no máximo um terço dos membros do Conselho de Administração poderão ocupar cargos na Diretoria.

Os Diretores são eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia com mandato de 3 anos, permitida a reeleição e podendo, a qualquer tempo, serem por ele destituídos, devendo permanecer no cargo até a posse dos novos diretores.

O Estatuto Social da Companhia dispõe que a Diretoria será composta por no mínimo 2 e no máximo 7 membros, sendo designados: Diretor Presidente, Diretor Vice Presidente Financeiro, Diretor Técnico, Diretor de Relações com Investidores, Diretor Administrativo, Diretor de Novos Negócios e Diretor de Incorporação. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, os novos diretores deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

A Diretoria de Relações com Investidores está localizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Jardim Paulista, CEP 01311-902. O telefone para contato é (11) 3147 0070, e o fax é (11) 3147 0104.

A nossa Diretora de Relações com Investidores é a Sra. Rebeca Ouro-Preto, eleita na reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 14 de agosto de 2007. O telefone do departamento de acionistas da Companhia é (11) 3147-0070, o fax é (11) 3147-0104 e o endereço de correio eletrônico para atendimento de investidores é ri@trisul-sa.com.br.

Abaixo, seguem os nomes, idades, posições e ano de eleição dos atuais membros da Diretoria da Companhia:

| <u>Nome</u> | <u>Idade</u> | <u>Posição</u> | <u>Data da Eleição</u> |
|------------------------------|--------------|--|------------------------|
| Jorge Cury Neto | 48 | Diretor Presidente | 30/04/2007 |
| Marco Antonio Cattini Mattar | 49 | Diretor Vice Presidente Financeiro e Diretor Técnico | 30/04/2007 |
| Fernando Salomão | 49 | Diretor Administrativo | 30/04/2007 |
| Rebeca Ouro-Preto | 35 | Diretora de Relações com Investidores | 14/08/2007 |

Seguem abaixo as ocupações principais e currículos resumidos dos Diretores da Companhia (com exceção dos Diretores que são membros do Conselho de Administração):

Rebeca Ouro-Preto. Nascida em 23 de setembro de 1972, graduou-se “magna cum laude” em Administração de Empresas com foco em Finanças pela Manhattan College, Nova Iorque, e com MBA pela Universidade da Pensilvânia, Wharton School of Business. Iniciou sua carreira profissional em Nova Iorque trabalhando para a Rio Doce América, subsidiária da Companhia Vale do Rio Doce. Posteriormente, a Sra. Rebeca ingressou no Mercado Financeiro, onde participou de vários projetos de fusões e aquisições, privatizações, emissões de debêntures e ações nos bancos J.P. Morgan Chase, UBS e Goldman Sachs. Após quase 9 anos nos Estados Unidos, retornou ao Brasil e ingressou na Promon, empresa especializada em Gerenciamento de Projetos de Engenharia, Telecom e Tecnologia. Na Promon, atuou nas áreas de Investimentos, Novos Negócios e Marketing entre 2000 a 2003. Antes de integrar a equipe da Trisul em agosto de 2007, como Diretora de Relações com Investidores, a Sra. Rebeca era a responsável pela Área de Planejamento e Estudos Financeiros da Avon Brasil, onde permaneceu entre 2003 e 2007, empresa de capital aberto e segunda maior subsidiária da Avon globalmente.

Fernando Salomão. Nascido em 29 de outubro de 1957, graduou-se em Engenharia de Produção em 1980 pela Escola Politécnica de São Paulo da Universidade de São Paulo e pós-graduado em Administração de Empresas em 1982 pelo CEAG/Fundação Getúlio Vargas. Acumulou experiência na área de Operações Especiais de arrendamento mercantil, inclusive leasing internacional, no Banco Francês e Brasileiro S/A, onde trabalhou no período de 1985 a 1994. Foi Diretor Adjunto Administrativo da Diálogo Engenharia e Construção Ltda. desde 1995, passando a responder pela tesouraria e gestão do fluxo de caixa da Incosul a partir de 1999. Foi eleito Diretor Administrativo da Trisul em 30 de abril de 2007.

Os diretores da Companhia possuem seu endereço comercial na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Jardim Paulista, CEP 01311-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O telefone para contato é (11) 3147-0000, e o fax é (11) 3147-0104.

Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da auditoria externa da Companhia. A responsabilidade principal do Conselho Fiscal é fiscalizar os atos dos administradores e analisar as demonstrações financeiras, relatando suas observações aos acionistas.

O Conselho Fiscal da Companhia é de funcionamento não permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas, como descrito abaixo. Atualmente a Companhia não possui um Conselho Fiscal instalado.

Sempre que instalado, o Conselho Fiscal será constituído por 3 membros e suplentes em igual número. Conforme o Estatuto Social da Companhia, os membros do Conselho Fiscal deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, quando seu funcionamento não é permanente, o Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembléia Geral, a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 4% das ações ordinárias, com mandato até a primeira Assembléia Geral Ordinária seguinte à sua instalação. Este percentual após a Oferta será de 2% do capital social votante, nos termos da Instrução nº 324, de 19 de janeiro de 2000 da CVM. Adicionalmente, os acionistas minoritários que representem, no mínimo, 10% das ações ordinárias têm direito de eleger separadamente um membro do Conselho Fiscal e seu suplente, e os demais acionistas poderão eleger um membro a mais que o número total de membros eleitos pelos minoritários.

O Conselho Fiscal não pode ter membros que façam parte do Conselho de Administração, da Diretoria ou do quadro de colaboradores de uma controlada ou de uma empresa do mesmo grupo, tampouco um cônjuge ou parente até o terceiro grau de administrador da Companhia. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam, a título de remuneração, no mínimo, 10% da média da remuneração paga aos Diretores, excluindo benefícios, verbas de representação e participações nos lucros e resultados.

Titularidade de Ações

A tabela abaixo indica o número de ações detidas diretamente e indiretamente pelos membros da administração da Companhia na data deste Prospecto.

| Nome | Número de Ações | % do capital social antes da Oferta |
|------------------------------|------------------------|--|
| Trisul Participações S.A (1) | 44.006.600 | 88,00% |
| Michel Esper Saad Junior | 1.855.778 | 3,71% |
| José Roberto Cury | 1.500.225 | 3,00% |
| Jorge Cury Neto | 1.500.225 | 3,00% |
| Ronaldo José Sayeg | 618.692 | 1,24% |
| Marco Antonio Cattini Mattar | 525.979 | 1,05% |
| Raul Carlos Pereira Barreto | 1 | 0% |
| Total | 50.007.500 | 100,00% |

(1) A Trisul Participações S.A. é uma sociedade holding cuja totalidade das ações pertence exclusivamente aos Acionistas Vendedores na seguinte proporção: Michel Esper Saad Junior - 30,9%; José Roberto Cury - 25,0%; Jorge Cury Neto - 25,0%; Ronaldo José Sayeg - 10,3%; e Marco Antonio Cattini Mattar - 8,8%.

Remuneração

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com o Estatuto Social da Companhia, é responsabilidade dos acionistas da Companhia, em Assembléia Geral Ordinária, fixar, anualmente, o montante global da remuneração dos membros da administração da Companhia. Cabe ao Conselho de Administração deliberar sobre a forma de distribuição do valor fixado entre os seus membros e os da Diretoria.

A Assembléia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2007 fixou a remuneração global anual dos membros da Administração da Companhia no valor de até R\$3,5 milhões.

Relação familiar entre os administradores, bem como entre os administradores e os acionistas controladores da Companhia

Os Srs. Jorge Cury Neto e José Roberto Cury são irmãos.

Alterações na Composição do Capital Social

Fomos legalmente constituídos em 24 de abril de 2007 com capital social de R\$15.000,00, totalmente subscrito e integralizado pelos sócios Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg, Marco Antonio Cattini Mattar, Jorge Cury Neto e José Roberto Cury. Em 30 de abril de 2007 foi aprovado, em Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, o aumento do capital social no valor total de R\$107.670.000,00, mediante a emissão de 100.000.000 novas ações ordinárias, passando o mesmo de R\$15.000,00 para R\$107.685.000,00, representado por 50.007.500 ações ordinárias; atual composição do nosso capital social.

Plano de Opção de Compra de Ações

Temos um Plano de Opção de Compra de Ações ("Plano") que foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14 de setembro de 2007. O Plano estabelece que poderão ser eleitos como beneficiários de outorgas de opção de compra de ações: administradores, empregados em nível gerencial da Companhia e prestadores de serviços altamente qualificados da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle. As opções de compra de ações a serem outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 2,0% das ações do nosso capital social existentes no período, limitada ao limite do capital autorizado previsto em nosso Estatuto Social, sendo que o preço de exercício será fixado pelo Conselho de Administração, respeitadas as seguintes condições: o preço mínimo será equivalente a 90% (noventa por cento) do valor médio das ações da Companhia nos últimos 60 (sessenta) pregões na Bolsa de Valores de São Paulo (BVSP) imediatamente anteriores à data da outorga da opção, corrigido monetariamente de acordo com o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que venha a ser determinado pelo Conselho de Administração.

As opções outorgadas nos termos do Plano poderão ser exercidas, total ou parcialmente, desde que observados os seguintes prazos e condições: (a) até 20% (vinte por cento) das ações passíveis de serem adquiridas com o exercício da opção poderão ser adquiridas a partir de 1 (um) ano contado da data de celebração do respectivo Contrato de Opção; (b) até 20% (vinte por cento) das ações passíveis de serem adquiridas com o exercício da opção, mais as eventuais sobras não exercidas no período de exercício precedente, poderão ser adquiridas a partir de 2 (dois) anos contados da data de celebração do respectivo Contrato de Opção; (c) até 20% (vinte por cento) das ações passíveis de serem adquiridas com o exercício da opção, mais as eventuais sobras não exercidas nos períodos de exercício precedentes, poderão ser adquiridas a partir de 3 (três) anos contados da data de celebração do respectivo Contrato de Opção; (d) até 20% (vinte por cento) das ações passíveis de serem adquiridas com o exercício da opção, mais as eventuais sobras não exercidas nos períodos de exercício precedentes, poderão ser adquiridas a partir de 4 (quatro) anos contados da data de celebração do respectivo Contrato de Opção; e (e) até 20% (vinte por cento) das ações passíveis de serem adquiridas com o exercício da opção, mais as eventuais sobras não exercidas nos períodos de exercício precedentes, poderão ser adquiridas a partir de 5 (cinco) anos contados da data de celebração do respectivo Contrato de Opção.

Considerando-se o exercício das opções com a aquisição da quantidade máxima de ações objeto do Plano, na data deste Prospecto, teríamos a emissão de 1.579.850 novas ações ordinárias, e com base em um preço por

ação de R\$9,90 (que corresponde 90% do Preço por Ação de R\$11,00), sem considerar as Ações Suplementares, o valor do nosso patrimônio líquido, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, em 30 de junho de 2007, seria de R\$443,6 milhões, ou R\$5,51 por ação ordinária de nossa emissão, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R\$0,09 para os antigos acionistas da Companhia.

O Plano entrou em vigor a partir da sua aprovação em Assembléia Geral da Companhia, realizada em 14 de setembro de 2007 e, permanecerá em vigor por prazo indeterminado, podendo ser extinto a qualquer tempo por decisão da Assembléia Geral. O término de vigência do Plano não afetará a eficácia das opções ainda em vigor outorgadas com base nele.

Periodicamente, durante a vigência do Plano, o nosso Conselho de Administração determinará os beneficiários em favor dos quais serão outorgadas opções de compra de ações nos termos do Plano, o número de ações que poderão ser adquiridas com o exercício de cada opção, o preço de exercício de cada opção e as condições de seu pagamento, os prazos e condições de exercício de cada opção e quaisquer outras condições relativas a tais opções.

Os nossos acionistas não terão direito de preferência na outorga ou no exercício de opção de compra de ações de acordo com o Plano, conforme previsto no art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

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

Até a data deste Prospecto, não foi outorgada nenhuma opção em decorrência do Plano, assim sendo não há efeito na demonstração do resultado do exercício e no patrimônio líquido.

Caso a totalidade de opções que compõem nosso Plano de Opção de Compra de ações tivesse sido outorgada na data da Oferta, utilizando-se do preço mínimo equivalente a 90% de R\$11,00 que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto como base de cálculo, tal Programa teria um valor aproximado de R\$15,6 milhões.

PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTAS VENDEDORES

Principais Acionistas

A tabela abaixo contém informações sobre a titularidade das ações ordinárias de nossa emissão na data deste Prospecto, por cada um dos nossos acionistas e por todos os membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria, indicando suas respectivas participações antes e depois da Oferta, sem levar em conta o exercício da Opção de Ações Suplementares.

| Acionistas | Antes da Oferta | | Após a Oferta ⁽¹⁾ | | Após a Oferta ⁽²⁾ | |
|--|-------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | Ações | % | Ações | % | Ações | % |
| Trisul Participações S.A. ⁽³⁾ | 44.006.600 | 88,0 | 44.006.600 | 55,7 | 44.006.600 | 55,7 |
| Michel Esper Saad Junior | 1.855.778 | 3,7 | 1.855.778 | 2,3 | 511.237 | 0,6 |
| Marco Antonio Cattini Mattar | 525.979 | 1,1 | 525.979 | 0,7 | 144.899 | 0,2 |
| Ronaldo José Sayeg | 618.692 | 1,2 | 618.692 | 0,8 | 170.439 | 0,2 |
| Jorge Cury Neto | 1.500.225 | 3,0 | 1.500.225 | 1,9 | 413.287 | 0,5 |
| José Roberto Cury | 1.500.225 | 3,0 | 1.500.225 | 1,9 | 413.287 | 0,5 |
| Raul Carlos Pereira Barreto | 1 | 0,0 | 1 | 0,0 | 1 | 0,0 |
| Outros ⁽⁴⁾ | 0 | 0,0 | 28.985.000 | 36,7 | 33.332.750 | 42,2 |
| Ações em Tesouraria | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Total | 50.007.500 | 100,0 | 78.992.500 | 100,0 | 78.992.500 | 100,0 |

⁽¹⁾ Sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais.

⁽²⁾ Considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares.

⁽³⁾ A Trisul Participações S.A. é uma sociedade holding cuja totalidade das ações pertence exclusivamente aos Acionistas Vendedores na seguinte proporção: Michel Esper Saad Junior - 30,9%; José Roberto Cury - 25,0%; Ronaldo José Sayeg - 10,3%; e Marco Antonio Cattini Mattar - 8,8%.

⁽⁴⁾ Ações em circulação no mercado (*free float*).

Não houve qualquer alteração relevante na participação de nossos principais acionistas desde a nossa constituição.

Acionistas Vendedores

A Trisul Participações S.A., nossa Acionista Controladora, é detida pelos Acionistas Vendedores nas seguintes proporções: (i) Michel Esper Saad Junior, com 30,9%; (ii) Jorge Cury Neto, com 25,0%; (iii) José Roberto Cury, com 25,0%; (iv) Ronaldo José Sayeg, com 10,3%; e (v) Marco Antonio Cattini Mattar, com 8,8%. O endereço dos nossos Acionistas Vendedores é o mesmo de nosso Conselho de Administração. Para maiores informações, consulte a página 195 deste Prospecto.

Acordo de Acionistas

Em 29 de junho de 2007, os acionistas Jorge Cury Neto, José Roberto Cury, Michel Esper Saad Junior, Marco Antonio Cattini Mattar e Ronaldo José Sayeg celebraram Acordo de Acionistas, por meio do qual estão vinculadas todas as ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia e da Trisul Participações de suas titularidades existentes naquela data e que venham a ser emitidas no futuro, detidos ou que venham a ser detidos a qualquer tempo pelos acionistas signatários do Acordo de Acionistas, direta ou indiretamente.

O Acordo de Acionistas regula o relacionamento dos acionistas no tocante aos seus direitos políticos e patrimoniais.

O Acordo de Acionista contempla ainda mecanismos e procedimentos para desvinculação das ações a que faz jus cada um dos acionistas.

O Acordo de Acionistas, dentre outras disposições, prevê que:

(i) As seguintes matérias de competência da assembléia geral da nossa Companhia, deverão ser objeto de aprovação prévia por acionistas representando 66% (sessenta e seis por cento) do capital social da Trisul Participações, em Reunião Prévia:

- a) qualquer alteração do Estatuto Social que implique (i) mudança do objeto social; ou (ii) alteração dos direitos e prerrogativas estabelecidos no Acordo de Acionistas;
- b) qualquer redução do capital social ou decisão que envolva a recompra, resgate ou amortização de ações;
- c) qualquer emissão de ações ou outros títulos e valores mobiliários, bem como qualquer alteração nos direitos, preferências, vantagens ou restrições atribuídos às ações, títulos ou valores mobiliários;
- d) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações), transformação, dissolução ou liquidação, bem como requerimento de autofalência ou recuperação judicial ou extrajudicial;
- e) eleição e destituição do Conselho de Administração da Companhia, inclusive a definição do número de cargos a serem preenchidos no Conselho de Administração da Companhia;
- f) fixação da remuneração anual global dos administradores;
- g) deliberação, de acordo com proposta apresentada pela administração, acerca da destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais; e
- h) distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido no Estatuto Social da Companhia de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais.

As demais matérias de competência da assembléia geral da nossa Companhia deverão ser objeto de aprovação pelo voto favorável de acionistas representando a maioria do capital social da Companhia.

(ii) As seguintes matérias de competência do Conselho de Administração da nossa Companhia deverão ser objeto de aprovação prévia por acionistas representando 66% (sessenta e seis por cento) do capital social da Trisul Participações, em Reunião Prévia:

- a) associação com outras sociedades para a formação de parcerias, consórcios ou joint ventures;
- b) aprovação e alteração do orçamento anual, bem como quaisquer planos de estratégia, de investimentos, anuais e/ou plurianuais, e projetos de expansão da Companhia;
- c) distribuição de dividendos intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais da Companhia;
- d) assinatura, modificação ou prorrogação de quaisquer documentos, contratos ou compromissos para assunção de responsabilidade, dívidas ou obrigações, envolvendo (individualmente ou num conjunto de atos relacionados), quantia total superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- e) a alienação, compra, venda, locação, doação ou oneração, direta ou indiretamente, a qualquer título e por qualquer valor, de participações societárias detidas pela Companhia, bem como a constituição de subsidiárias;
- f) realização de qualquer negócio envolvendo a Companhia e qualquer de seus acionistas diretos ou indiretos, seus administradores, ou sociedades controladas, direta ou indiretamente, por quaisquer de seus acionistas ou administradores, envolvendo (individualmente ou num conjunto de atos relacionados), quantia total superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- g) participação da Companhia em quaisquer projetos de incorporação imobiliária, incluídas a compra de terrenos, a participação em sociedade de propósito específico, a participação em consórcios, ou qualquer outra forma que implique desembolso ou comprometimento total pela Companhia superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); e
- h) compra de ações de própria emissão pela Companhia.

Adicionalmente ao disposto acima, na hipótese de eleição e destituição da Diretoria da nossa Companhia e atribuição, aos diretores eleitos, das suas respectivas funções, inclusive a designação do Diretor Presidente, do Diretor Vice-Presidente e do Diretor de Relações com Investidores, se necessário, bem como a definição do número de cargos a serem preenchidos na Diretoria da nossa Companhia de competência do nosso Conselho de Administração, será necessária a aprovação prévia por Acionistas representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Trisul Participações, em Reunião Prévia.

É vedada a transferência por qualquer dos acionistas signatários do Acordo de Acionistas e pela Trisul Participações S.A., a qualquer título, direta ou indiretamente, de quaisquer das ações vinculadas da Companhia por eles detidas, ressalvadas as hipóteses previstas no Acordo. As ações não vinculadas ao Acordo de Acionistas poderão ser livremente negociadas, estando sujeitas ao decurso dos períodos de restrição à venda descritos neste Prospecto.

O Acordo de Acionistas foi celebrado por um prazo de vigência de 10 anos, automaticamente renovável por períodos adicionais e sucessivos de cinco anos cada, sendo possível, no entanto, que qualquer Acionista envie notificação aos demais Acionistas demonstrando sua intenção de não renovar tal Acordo, desde que com antecedência mínima de 3(três) meses do término do Acordo de Acionistas.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No curso normal de nossos negócios, nossos atuais Acionistas Controladores, nossas subsidiárias e nossas SPEs realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições usualmente praticadas no mercado.

Os valores a receber e a pagar entre nós, nossas controladas diretas e indiretas, pessoas ligadas e parceiros são realizados, substancialmente, com o intuito de prover recursos visando a consecução dos empreendimentos imobiliários em construção. As operações são geralmente realizadas sem a incidência de encargos financeiros, conforme pactuado entre as partes envolvidas.

As decisões referentes a transações entre nós e partes relacionadas são tomadas pela nossa Diretoria ou por nosso Conselho de Administração, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e de nosso Estatuto Social.

É vedado a participação de qualquer dos nossos administradores no processo de tomada de decisão em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o nosso, bem como na deliberação que a respeito tomarem os outros administradores.

As transações e os saldos com partes relacionadas seguem abaixo:

Ativo Circulante e Não Circulante:

| Descrição | 30 de junho de 2007 (em milhares de R\$) | |
|--|---|--------------|
| | Controladora | Consolidado |
| SCP Romilda Margarida | - | 167 |
| Sun Ville Empreendimentos Imobiliários | - | 476 |
| Ed. Lê Promenade | - | 186 |
| Belmonte Empreendimentos Imobiliários | - | 128 |
| Rith Empreendimentos Imobiliários | - | 606 |
| Narchi Empreendimentos Imobiliários | - | 224 |
| Rith Bosque dos Eucaliptos | - | 740 |
| Outros – diversos | - | 105 |
| Total | - | 2.632 |
| Circulante | - | 961 |
| Não Circulante | - | 1.671 |

Passivo Circulante e Não Circulante:

| Descrição | 30 de junho de 2007 (em milhares de R\$) | |
|--|---|--------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Vespaziano Empreendimentos Imobiliários | - | 92 |
| Sun Ville Empreendimentos Imobiliários | - | 100 |
| Sistesharing Brasil Empreed. Telecomunic (1) | - | 973 |
| Saad. Jr. Constr. Empreendimentos Imobiliários | - | 664 |
| Rith Empreendimentos Imobiliários | - | 900 |
| Narchi Empreendimentos Imobiliários | - | 760 |
| Outros – diversos | - | 119 |
| Total | - | 3.608 |
| Circulante | - | 1.107 |
| Não Circulante | - | 2.501 |

(1) incidência de encargos financeiros de 1,00% a.m.

Além disso, nossos contratos financeiros contam normalmente com garantias (aval ou fiança em contratos de financiamento) outorgadas por nossos Acionistas Controladores ou outras empresas controladas por eles, em caráter individual ou solidário, conforme o caso. Atualmente, não pagamos qualquer remuneração aos nossos Acionistas Controladores pela prestação de tais garantias. Entretanto, não podemos assegurar que novas garantias como essas continuarão a ser prestadas no futuro sem qualquer custo à Companhia.

Alguns de nossos Administradores firmaram contratos de mútuo, por intermédio dos quais, houve o empréstimo

de R\$2.530.000,00 à Companhia para financiamento de capital de giro. Tais contratos são por prazo indeterminado, não havendo incidência de juros, multas ou demais encargos por atrasos ou eventuais inadimplementos, podendo ser regatados pelos mutuantes mediante solicitação prévia do valor total ou parcial, desde que com antecedência mínima de 30 dias.

Em linhas gerais, todos os termos e condições de nossos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação se desse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação ao saldo de mútuos sobre os quais não incidem encargos financeiros.

Assim, nossa administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Geral

Segue abaixo sumário descritivo de algumas disposições do Estatuto Social da Companhia, da Lei das Sociedades por Ações, e das regras da CVM e do Regulamento do Novo Mercado referentes ao capital social da Companhia, administração, informações periódicas e eventuais, bem como de outros aspectos societários que se aplicam à Companhia.

Este sumário não é exaustivo com relação a qualquer dos assuntos aqui tratados, descrevendo em linhas gerais algumas disposições do Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, das regras da CVM e do Novo Mercado.

De acordo com as exigências de admissão das ações de emissão da Companhia para negociação no segmento Novo Mercado da BVSP, a Companhia tem seu capital social composto exclusivamente por ações ordinárias.

A Companhia celebrou com a BVSP o Contrato de Participação no Novo Mercado, com eficácia a partir da data de publicação do Anúncio de Início, pelo qual deverá cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado.

Atualmente, a Companhia é uma sociedade por ações, constituída de acordo com as leis do Brasil, cuja sede está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Jardim Paulista, CEP 01311-902. Os atos societários de constituição da Companhia estão devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o NIRE 35.300.341.627. Após a concessão dos registros de companhia aberta e da Oferta pela CVM, a Companhia será uma sociedade por ações de capital aberto, constituída de acordo com as leis brasileiras.

Capital Social

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia era de R\$107.685.000,00 (cento e sete milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais), dividido em 50.007.500 (cinquenta milhões e sete mil e quinhentas) ações ordinárias, todas ações nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, o capital social poderá ser aumentado até o limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, pela emissão de até 100.000.000 (cem milhões) de ações ordinárias. Os acionistas da Companhia deverão aprovar em Assembléia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite autorizado. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ações preferenciais, nem partes beneficiárias.

Objeto Social

A Companhia tem por objeto a atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; bem como a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Ações em Tesouraria

Até a data deste Prospecto a Companhia não mantinha nenhuma Ação em tesouraria.

Negociação em Bolsas de Valores

As ações ordinárias de emissão da Companhia serão negociadas, no dia da publicação do Anúncio de Início, no segmento Novo Mercado da BVSP. As negociações na BVSP são realizadas por participantes autorizados.

A CVM e a BVSP possuem autoridade para, discricionariamente, suspender as negociações das ações de emissão de uma companhia aberta específica em determinadas circunstâncias.

A liquidação das operações realizadas na BVSP ocorre três dias úteis após a data da negociação. A entrega e o pagamento das ações são realizados por intermédio de câmara de compensação independente. A câmara de compensação da BVSP é a CBLC. A CBLC é a contraparte central garantidora das operações realizadas na BVSP, realizando a compensação multilateral, tanto para as obrigações financeiras, quanto para as movimentações de títulos. Segundo o regulamento da CBLC, a liquidação financeira é realizada através do Sistema de Transferência de Reservas do BACEN. A movimentação de títulos é realizada no sistema de custódia da CBLC. Tanto as entregas quanto os pagamentos têm caráter final e irrevogável.

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Valores Disponíveis para Distribuição

Em cada assembléia geral ordinária, nosso conselho de administração deverá propor a distribuição dos nossos resultados relativos ao exercício social anterior, que será objeto de apreciação e deliberação por nossos acionistas.

Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, o valor correspondente ao nosso lucro líquido, conforme ajustado, ficará disponível para distribuição a acionistas em qualquer exercício, podendo ser:

- reduzido por valores alocados à reserva legal;
- reduzido por valores alocados a reservas estatutárias, se houver;
- reduzido por valores alocados à reserva de contingência, se houver;
- reduzido por valores alocados à reserva de lucros a realizar;
- aumentado por reversões de reservas de contingência registradas em anos anteriores; e
- aumentado por valores alocados à reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não forem absorvidos por prejuízos.

Para os fins da Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido de uma companhia é definido como o resultado de um determinado exercício social, deduzidos quaisquer prejuízos acumulados decorrentes dos exercícios sociais anteriores, a provisão para o imposto sobre a renda, a provisão para a contribuição social e os valores alocados e a participação de empregados e da administração nos lucros.

O cálculo do lucro líquido e a destinação para as reservas em qualquer exercício social são determinados com base em nossas demonstrações financeiras auditadas, não consolidadas, referentes ao exercício social imediatamente anterior. Ao adquirir as Ações, o acionista fará jus aos dividendos proporcionais relativos ao lucro líquido do exercício iniciado em 29 de janeiro de 2007, data da nossa constituição.

Reservas

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, as companhias geralmente apresentam duas principais contas de reservas: ⁽¹⁾ as reservas de lucros; e ⁽²⁾ as reservas de capital.

Reservas de Lucros

As reservas de lucros compreendem a reserva legal, as reservas estatutárias (a qual não dispomos), a reserva para contingências, a reserva de lucros a realizar, a reserva de lucros para expansão ou reserva para retenção de lucros.

Reserva Legal

Estamos obrigados a manter reserva legal, a qual devemos destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social até que o valor da reserva seja igual a 20% do nosso capital social. Não obstante, não somos obrigados a fazer qualquer destinação à reserva legal com relação a qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida às outras reservas de capital constituídas, exceder 30% do nosso capital social. Eventuais prejuízos líquidos poderão ser levados a débito da reserva legal. Os valores da reserva legal devem ser aprovados em assembléia geral ordinária de acionistas e só podem ser utilizados para aumentar o nosso capital social ou compensar prejuízos.

Reserva para Contingências

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, parte do lucro líquido poderá ser destinada à formação da reserva para contingências com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado. A proposta da administração para destinação de parte do lucro líquido à formação desta reserva deverá indicar a causa da perda prevista e justificar a constituição da reserva. Qualquer valor assim destinado em exercício anterior deverá ser revertido no exercício social em que a perda que tenha sido antecipada, não venha, de fato, a ocorrer, ou deverá ser baixado, na hipótese de a perda antecipada efetivamente ocorrer.

A alocação de recursos destinados à reserva para contingências está sujeita à aprovação dos acionistas em assembléia geral.

Reserva de Lucros a Realizar

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, no exercício social em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido, a assembléia geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores: ⁽¹⁾ o resultado líquido positivo, se houver, da equivalência patrimonial; e ⁽²⁾ o lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar devem ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a sua realização, quando realizados e se não absorvidos por prejuízos em exercícios subseqüentes.

Reserva de Retenção de Lucros

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a assembléia geral poderá, por proposta dos nossos órgãos da administração, deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital que tenha sido previamente aprovado.

Reserva de Capital

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a reserva de capital compõe-se de reserva de ágio na emissão de ações, reserva especial de ágio na incorporação, alienação de partes beneficiárias, alienação de bônus de subscrição, prêmio na emissão de debêntures, incentivos fiscais e doações e subvenções para investimentos.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de capital poderão ser utilizadas, entre outras coisas, para: ⁽¹⁾ absorção de prejuízos que excedam os lucros acumulados e as reservas de lucros; ⁽²⁾ resgate, reembolso, ou compra das nossas próprias ações; e ⁽³⁾ incorporação ao nosso capital social. As quantias destinadas à nossa reserva de capital não são consideradas para efeito da determinação do dividendo obrigatório.

Distribuição Obrigatória

A Lei das Sociedades por Ações exige que o estatuto social de cada companhia especifique a porcentagem mínima dos valores disponíveis para distribuição pela companhia em cada exercício social na forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio, também conhecida como distribuição obrigatória.

A distribuição obrigatória toma por base um percentual do lucro líquido ajustado. Nos termos do nosso Estatuto Social, pelo menos 25% do nosso lucro líquido ajustado, calculado de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e ajustado em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, com relação ao exercício social anterior, deverá ser distribuído como dividendo anual obrigatório. Lucro líquido ajustado significa o valor passível de distribuição, antes de quaisquer deduções para reservas estatutárias e reservas para projetos de investimento.

A Lei das Sociedades por Ações, contudo, permite a suspensão da distribuição obrigatória de dividendos em qualquer exercício social em que os órgãos da administração reportem à assembléia geral que a distribuição

seria desaconselhável, tendo em vista a situação financeira da companhia. A suspensão está sujeita a aprovação em assembleia geral e análise pelos membros do conselho fiscal, se estiver instalado na ocasião. No caso de companhias abertas, o conselho de administração deverá apresentar justificativa para a suspensão à CVM, no prazo de cinco dias a contar da assembleia geral pertinente. Se o dividendo obrigatório não for pago, os valores correspondentes serão atribuídos a uma conta de reserva especial. Se não forem absorvidos por prejuízos subsequentes, tais valores serão pagos aos acionistas assim que a situação financeira da companhia permitir.

Segundo a Lei das Sociedades por Ações, a assembleia geral de uma companhia aberta, tal como nós, pode deliberar, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, pelo pagamento de dividendos em um montante inferior ao dividendo obrigatório, ou decidir reter o total do lucro líquido, exclusivamente para o pagamento de créditos representados por debêntures vencíveis e que não sejam conversíveis em ações.

O dividendo obrigatório pode ser pago também a título de juros sobre o capital próprio, tratado como despesa dedutível para fins de IRPJ e CSLL.

Dividendos

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do nosso Estatuto Social, devemos realizar assembleia geral ordinária até o quarto mês subsequente ao encerramento de cada exercício social, ocasião em que ocorre a deliberação acerca da destinação dos resultados do exercício social e a distribuição dos dividendos. O pagamento do dividendo anual é determinado com base em nossas demonstrações financeiras auditadas do exercício social anterior.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os dividendos deverão ser distribuídos ao proprietário ou usufrutuário de nossas ações registrado na data de declaração de dividendo, no prazo de 60 dias a contar da data em que o dividendo foi declarado, a menos que deliberação dos acionistas estabeleça outra data de distribuição que, em qualquer caso, deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que o dividendo foi declarado. Dividendos não reclamados não rendem juros, não são corrigidos monetariamente e reverterem em nosso favor se não reclamados dentro de três anos após a data em que os colocamos à disposição do acionista.

Nosso conselho de administração pode declarar dividendos intermediários a débito da conta de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral. Adicionalmente, nosso conselho de administração pode declarar dividendos com base no lucro líquido constante de nosso balanço semestral ou trimestral. Os dividendos pagos em cada semestre não podem exceder o montante das reservas de capital. As distribuições de dividendos intermediários podem ser imputadas aos dividendos obrigatórios relativos ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram distribuídos.

Juros sobre o Capital Próprio

Nos termos da legislação tributária brasileira, com vigência a partir de 01 de janeiro de 1996, as companhias brasileiras podem pagar juros sobre o capital próprio a proprietários ou usufrutuários de ações, conforme o caso, e tratar tais pagamentos como despesa para fins do imposto de renda brasileiro e, a partir de 1997, para fins de contribuição social. A finalidade da alteração da legislação tributária é encorajar o uso de investimento societário, em oposição à dívida, para o financiamento das operações da sociedade. O pagamento de juros sobre o capital próprio poderá ser efetuado a critério do nosso conselho de administração. A dedução fica, de modo geral, limitada em qualquer exercício em particular ao maior entre os seguintes valores:

- 50% do lucro líquido (após a dedução das provisões de contribuição social incidentes sobre o lucro líquido, mas antes de se levar em conta a provisão de imposto de renda e de juros sobre o capital próprio) do período com relação ao qual o pagamento seja efetuado; e
- 50% dos lucros acumulados e das reservas de lucros no início do exercício com relação ao qual o pagamento seja efetuado.

Os juros sobre o capital próprio ficam limitados à variação *pro rata die* da TJLP.

Para fins contábeis, embora o encargo de juros deva estar refletido na demonstração do resultado para ser dedutível de imposto, o encargo é revertido antes do cálculo do lucro líquido nas demonstrações financeiras estatutárias e deduzido do patrimônio líquido de maneira similar ao dividendo. Qualquer pagamento de juros no que respeita a ações ordinárias está sujeito a imposto de renda à alíquota de 15% (ou 25%, no caso de acionista domiciliado em paraíso fiscal). Caso esses pagamentos sejam contabilizados, a seu valor líquido, como parte de qualquer dividendo obrigatório, pagaremos o imposto por conta dos nossos acionistas quando da distribuição dos juros. Caso realizemos uma distribuição de juros sobre o capital próprio em qualquer exercício, e a distribuição não seja contabilizada como parte de distribuição obrigatória, o pagamento do imposto de renda ficará a cargo dos nossos acionistas.

O valor pago a título de juros sobre o capital próprio líquido de imposto de renda poderá ser imputado ao dividendo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, devemos pagar aos acionistas o suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por estes a título de juros sobre o capital próprio, após a retenção de impostos, acrescida da quantia de dividendos declarados, seja ao menos equivalente ao dividendo obrigatório. Juros sobre o capital próprio revertem em nosso favor se não reclamados dentro de três anos após a data em que os colocamos à disposição do acionista.

Histórico de Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio

Desde a nossa Constituição, em abril de 2007, não distribuimos dividendos aos nossos acionistas. Os valores distribuídos a título de dividendos por Tricury e Incosul desde 1º de janeiro de 2004 são apresentados abaixo:

| | Tricury (em milhares de R\$) | Incosul (em milhares de R\$) |
|------|---|---|
| 2007 | 19.433 | 51.605 ⁽¹⁾ |
| 2006 | 1.097 | 4.264 |
| 2005 | 993 | 355 |
| 2004 | 0 | 0 |
| 2003 | 0 | 0 |
| 2002 | 0 | 0 |

⁽¹⁾ R\$41.604 foram destinados a aumento de capital.

PRÁTICAS DIFERENCIADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado e dentre as quais, algumas recomendadas pelo Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa e adotadas pela nossa Companhia, e deve ser analisada conjuntamente com as seções “Descrição do Capital Social”, na página 204 deste Prospecto, “Administração”, na página 193 deste Prospecto, e “Informação sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos”, na página 83 deste Prospecto.

Governança Corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, Conselho de Administração, Diretoria, auditores independentes e Conselho Fiscal.

O Novo Mercado é um segmento de listagem da BVSP destinado à negociação de ações emitidas por empresas que se comprometem, voluntariamente, com a adoção das práticas de governança corporativa e divulgação de informações adicionais em relação ao que é exigido pela legislação.

Em 2000, a BVSP introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação para a negociação de ações em bolsas de valores. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso dentre os três segmentos.

As regras do Novo Mercado exigem, além das obrigações impostas pela legislação brasileira em vigor, o atendimento aos seguintes requisitos, entre outros:

- emitir somente ações ordinárias;
- conceder a todos os acionistas o direito de venda conjunta (tag-along), em caso de alienação do nosso Controle acionário, devendo o adquirente do Controle realizar oferta pública de aquisição das ações aos demais acionistas, oferecendo as mesmas condições asseguradas ao alienante do Controle, incluindo o mesmo preço pago por ação do bloco Controlador;
- assegurar que as nossas ações, representativas de, no mínimo, 25% do capital total, estejam em circulação;
- adotar procedimentos de oferta que favoreçam a dispersão acionária;
- cumprir padrões mínimos de divulgação trimestral de informações;
- divulgar as negociações realizadas mensalmente pelos nossos acionistas Controladores, envolvendo valores mobiliários de nossa emissão;
- disponibilizar aos acionistas um calendário de eventos societários;
- limitar o mandato unificado de todos os membros do nosso conselho de administração a, no máximo, 2 anos, podendo ser reeleitos; excepcionalmente e para fins de transição, quando o Poder de Controle da companhia vier a ser exercido de forma difusa, os membros do Conselho de Administração poderão ser eleitos uma única vez com mandato de até 3 anos;
- limitar a composição do Conselho de Administração a, no mínimo, 5 membros, sendo que, no mínimo, 20% deles deverão ser independentes;
- elaborar, a partir do segundo exercício social encerrado após a admissão no Novo Mercado, demonstrações financeiras anuais, inclusive demonstrações de fluxo de caixa, em idioma inglês, de acordo com normas contábeis internacionais, tais como o U.S. GAAP ou o IFRS;
- adotar as normas do regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, pelas quais a BVSP, a Companhia, o acionista controlador, os administradores e os membros do Conselho Fiscal da Companhia, se instalado, comprometem-se a resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia relacionada ou oriunda do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado, das cláusulas compromissórias, em especial, quanto à sua aplicação, validade, eficácia,

interpretação, violação e seus efeitos, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem, nos termos do seu Regulamento de Arbitragem.

- realizar, pelo menos uma vez ao ano, reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas; e
- em caso de saída do Novo Mercado, para que as ações sejam negociadas fora do Novo Mercado, em razão de reestruturação societária da qual a companhia resultante não seja admitida a negociação no Novo Mercado, o acionista Controlador deve fazer oferta pública de aquisição das ações em circulação, no mínimo pelo valor econômico apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

A Companhia, em 14 de setembro de 2007, alterou espontaneamente seu Estatuto Social para adequá-lo às regras do Novo Mercado, celebrando em 25 de setembro de 2007 o Contrato de Participação do Novo Mercado com a BVSP, por meio do qual aderiu às regras do Novo Mercado, o qual passará a vigorar na data de publicação do Anúncio de Início.

Assembléias Gerais

Nas Assembléias Gerais regularmente convocadas e instaladas, os acionistas da Companhia estão autorizados a deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme previstas na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social. Compete exclusivamente aos acionistas da Companhia aprovar, na Assembléia Geral Ordinária, as demonstrações financeiras, deliberar sobre a destinação do lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Os membros do Conselho de Administração da Companhia são em regra eleitos em Assembléias Gerais Ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembléia Geral Extraordinária. Membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por acionistas titulares de quantidade suficiente de ações representativas do capital social, podem ser eleitos em qualquer Assembléia Geral.

Uma Assembléia Geral Extraordinária pode ser realizada ao mesmo tempo em que a Assembléia Geral Ordinária. Compete aos acionistas da Companhia decidir, exclusivamente em Assembléias Gerais, dentre outras, sobre as seguintes matérias:

- reformar o Estatuto Social;
- eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- aprovar planos de opção de compra de ações destinados a administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia;
- autorizar a emissão de debêntures, ressalvado o disposto no § 1º do art. 59 da Lei das Sociedades por Ações;
- suspender o exercício dos direitos do acionista que deixar de cumprir obrigação imposta pela lei ou pelo estatuto;
- deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;
- deliberar sobre a transformação, dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia;
- eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação e aprovar o relatório dos atos e operações, e as contas finais, preparados pelo liquidante;
- aprovar a saída da Companhia do Novo Mercado;
- aprovar amortização e/ou resgate de ações pela Companhia; e
- autorizar pedido de falência ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a Assembléia Geral é instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que detenham, pelo menos, 25% do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das ações com direito a voto e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas.

De modo geral, a aprovação de acionistas representando, no mínimo, a maioria das ações com direito a voto dos acionistas que compareceram pessoalmente ou por meio de procurador a uma Assembléia Geral, é necessária para a aprovação de qualquer matéria, sendo que os votos em branco e as abstenções não são levadas em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das ações com direito a voto é necessária, todavia, para a adoção das seguintes matérias, entre outras:

- redução do dividendo obrigatório;
- mudança do objeto social;
- fusão da Companhia ou incorporação da Companhia em outra sociedade;
- cisão;
- participação em um grupo de sociedades;
- cessação do estado de liquidação; e
- dissolução.

De acordo com nosso Estatuto Social, a escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia, não se computando os votos em branco, deve ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na Assembléia Geral, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

A CVM pode autorizar a redução do percentual de votos necessários à aprovação das matérias acima mencionadas no caso de a companhia aberta com ações dispersas no mercado e cujas três últimas Assembléias tenham sido realizadas com a presença de acionistas representando menos de metade das ações com direito a voto.

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as Assembléias Gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial da União ou do Estado em que esteja situada a sede da Companhia, e em outro jornal de grande circulação. As publicações da Companhia são atualmente realizadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo, bem como no jornal Valor Econômico, sendo a primeira publicação, no mínimo, quinze dias antes da assembléia, em primeira convocação, e com oito dias de antecedência, em segunda convocação. A Assembléia Geral que tiver por objeto deliberar sobre a saída da Companhia do Novo Mercado, deverá ser convocada com, no mínimo, 30 dias de antecedência. A CVM poderá, em determinadas circunstâncias, e a pedido de qualquer acionista, requerer que a primeira convocação para as Assembléias Gerais de acionistas seja feita em até 30 dias antes da realização da respectiva Assembléia Geral. A CVM poderá ainda, a pedido de qualquer acionista, interromper, por até 15 dias, o curso do prazo de antecedência da convocação da Assembléia Geral Extraordinária, a fim de conhecer e analisar as propostas a serem submetidas à Assembléia. O edital de convocação de Assembléia Geral deverá conter, além do local, data e hora da Assembléia, a ordem do dia e, no caso de reforma do Estatuto Social, a indicação da matéria.

Local da Realização de Assembléia Geral

As Assembléias Gerais da Companhia são realizadas em sua sede, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. A Lei das Sociedades por Ações permite que as Assembléias Gerais sejam realizadas fora da sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas na cidade de São Paulo e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a Assembléia Geral deverá ocorrer.

Competência para Convocar Assembléias Gerais

Compete, normalmente, a qualquer dos membros do Conselho de Administração da Companhia convocar as Assembléias Gerais, ainda que as mesmas possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos:

- qualquer acionista, quando os administradores retardarem, por mais de 60 dias, a convocação contida em previsão legal ou estatutária;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, caso os administradores deixem de convocar, no prazo de oito dias, uma assembléia solicitada através de pedido de convocação que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, quando os administradores não atenderem, no prazo de oito dias, um pedido de convocação de assembléia que tenha como finalidade a instalação do Conselho Fiscal; e
- o Conselho Fiscal, caso os órgãos da administração retardarem por mais de um mês essa convocação, e a extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves e urgentes.

Legitimação e Representação

As pessoas presentes à assembléia geral deverão provar a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto, devendo apresentar, com no mínimo 48 horas de antecedência, além do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso: (i) comprovante expedido pela instituição escrituradora, antes da data da realização da Assembléia Geral; em prazo assinalado no edital de convocação (ii) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente datado de até 2 dias úteis antes da Assembléia Geral.

Os acionistas podem ser representados na Assembléia Geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja acionista da Companhia, administrador da Companhia ou por advogado, ou ainda, em companhias abertas, por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

Conselho de Administração

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração será composto de, no mínimo cinco e, no máximo, nove membros, sendo que destes, no mínimo 20% devem ser conselheiros independentes. O número dos membros do Conselho de Administração será definido nas Assembléias Gerais de acionistas pelo voto majoritário dos titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia. A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital votante da Companhia, sendo assegurado aos acionistas que detenham, individualmente ou em bloco, pelo menos 10% de ações ordinárias de emissão da Companhia, o direito de indicar, em votação em separado, um conselheiro. Em não sendo solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros são eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de ações ordinárias, presentes ou representados por procurador. Os membros do Conselho de Administração da Companhia são eleitos pelos acionistas da Companhia reunidos em Assembléia Geral ordinária para um mandato unificado de 2 exercícios anuais, permitida a reeleição.

Segundo a Instrução da CVM nº 282, de 26 de junho de 1998, o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a adoção do processo de voto múltiplo em companhias abertas pode ser reduzido em função do valor do capital social, variando entre 5% e 10%. Considerando o atual valor do capital social da Companhia, acionistas representando 9% do capital votante poderão requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição de membros ao Conselho de Administração.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de emissão da Companhia. Os membros do Conselho de Administração não estão sujeitos à aposentadoria obrigatória por idade. Ver "Administração – Conselho de Administração" para informações adicionais sobre o

Conselho de Administração.

Operações de Interesse para os Conselheiros

A Lei das Sociedades por Ações proíbe um conselheiro de:

- praticar qualquer ato de liberalidade às custas da companhia, salvo por atos gratuitos razoáveis em benefício dos empregados ou da comunidade de que participe a companhia, tendo em vista suas responsabilidades sociais, os quais poderão ser autorizados pelo conselho;
- receber de terceiros, em razão do exercício de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização estatutária ou concedida através de Assembléia Geral;
- sem prévia autorização da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração, tomar por empréstimo recursos ou bens da companhia, ou usar, em proveito próprio, de terceiros ou de sociedade em que tenha interesse, os seus bens, serviços ou crédito;
- intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais administradores da companhia;
- usar em benefício próprio ou de terceiros, com ou sem prejuízo para a companhia, oportunidades comerciais de que tenha conhecimento devido ao exercício do seu cargo;
- omitir-se no exercício ou proteção de direitos da companhia ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da companhia; e
- adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à companhia, ou que esta tencione adquirir.

A remuneração dos conselheiros é fixada pelos acionistas.

Conselho Fiscal

Do mesmo modo que o Conselho de Administração, os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, por meio do termo de anuência dos membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado, responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento.

O Conselho Fiscal da Companhia é de funcionamento não permanente. Sempre que instalado, o Conselho Fiscal será constituído por três membros e suplentes em igual número. Atualmente, a Companhia não possui um Conselho Fiscal instalado, no entanto, ele pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas. Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal que não tenham sido membros da sua composição após no período subsequente à última Assembléia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 dias de antecedência em relação à data Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos. Veja a seção "Administração – Conselho Fiscal", na página 193 deste Prospecto.

Comitês

O Conselho de Administração possui um comitê para apoiá-lo no acompanhamento das atividades específicas da área de incorporação, denominado Comitê de Incorporação. Incumbe ao nosso Comitê de Incorporação a assistência à Administração da Companhia, através de opiniões de caráter não vinculativo, sobre assuntos financeiros, econômicos, técnicos e outros, relevantes para a Companhia, por iniciativa própria ou quando solicitadas pelo Conselho de Administração e sempre que estiverem em curso ou em estudo pela Companhia (i) incorporações imobiliárias; ou (ii) aquisição de imóveis, de participação societária em sociedade de propósito específico ou de participação em consórcio para realização de incorporações imobiliárias.

Restrições à Realização de Determinadas Operações por Acionista Controlador, Conselheiros e Diretores

Nos termos da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, a Companhia, o acionista controlador, os membros do nosso Conselho de Administração, os diretores e membros do nosso Conselho Fiscal, quando instalado, os membros dos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, bem como qualquer outra pessoa que tenha conhecimento de informação referente a ato ou fato relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, são proibidos de negociar com valores mobiliários de emissão da Companhia, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários de emissão da Companhia, antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos negócios da Companhia.

Esta restrição também é aplicável:

- aos membros do Conselho de Administração, diretores e membros do Conselho Fiscal que se afastarem de cargos na administração da Companhia anteriormente à divulgação de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, por um período de seis meses a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos;
- em caso de existência de intenção de promover operações de fusão, incorporação, cisão total ou parcial, ou reorganização societária envolvendo a Companhia;
- à Companhia, caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando à transferência do controle acionário respectivo, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim;
- durante o período de 15 dias anteriores à divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (IAN e DFP) exigidas pela CVM; e
- ao Acionista Controlador, membros do nosso Conselho de Administração e diretores, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de emissão da Companhia pela própria Companhia ou por qualquer controlada, coligada ou outra companhia sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim.

Direito de Recesso e Resgate

Direito de Recesso

Qualquer um dos acionistas da Companhia dissidente de certas deliberações tomadas em Assembléia Geral poderá retirar-se da mesma, mediante o reembolso do valor de suas ações com base no valor patrimonial.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de recesso poderá ser exercido, nos seguintes eventos:

- cisão da Companhia;
- redução do dividendo mínimo obrigatório a ser distribuído aos acionistas;
- mudança de objeto social;
- fusão ou incorporação em outra sociedade (em situações específicas, conforme descritas abaixo);
- participação em um grupo de sociedades, conforme tal expressão é utilizada na Lei das Sociedades por Ações;
- incorporação de ações na qual a Companhia esteja envolvida, nos termos do Artigo 252 Lei das Sociedades por Ações;
- transformação societária; e
- aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos na Lei das Sociedades por Ações.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece, que a cisão somente ensejará direito de recesso nos casos em que ela ocasionar:

- a mudança do objeto, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do objeto social da Companhia.
- a redução do dividendo obrigatório da Companhia; ou

- a participação da Companhia em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações.

Nos casos de: (i) fusão ou incorporação da Companhia; (ii) na participação em grupo de sociedades; (iii) participação em incorporação de ações nos termos do Artigo 252 Lei das Sociedades por Ações; ou (iv) aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos na Lei das Sociedades por Ações, os acionistas da Companhia não terão direito de recesso caso suas ações (i) tenham liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BVSP ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM e (ii) tenham dispersão, de forma que o acionista controlador, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum detenham menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada.

O direito de recesso deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contado da publicação da ata da Assembléia Geral que deliberar a matéria que der ensejo a tal direito. Adicionalmente, a Companhia tem o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de recesso nos 10 dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entender que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco a sua estabilidade financeira.

No caso do exercício do direito de recesso, os acionistas terão direito a receber o valor contábil de suas ações, com base no último balanço aprovado pela Assembléia Geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial levantado em data não anterior a 60 dias antes da deliberação, para avaliação do valor de suas ações. Neste caso, a Companhia deve pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por seus acionistas, e o saldo remanescente no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da Assembléia Geral.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as ações podem ser resgatadas mediante determinação dos acionistas da Companhia em Assembléia Geral Extraordinária, devendo ser aprovado por acionistas que representem, no mínimo, a metade das ações atingidas.

Registro das Ações de Emissão da Companhia

As ações ordinárias de emissão da Companhia são mantidas sob a forma escritural junto ao Banco Itaú S.A.. A transferência de ações é realizada por meio de um lançamento pelo escriturador em seus sistemas de registro a débito da conta de ações do alienante e a crédito da conta de ações do adquirente, mediante ordem por escrito do alienante ou mediante ordem ou autorização judicial.

Mecanismos de Proteção da Dispersão da Base Acionária

De acordo com nosso Estatuto Social, qualquer acionista adquirente, que realize oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de nossa emissão, usufruto ou fideicomisso que possa resultar em aquisição ou na titularidade de ações de nossa emissão, em quantidade igual ou superior a 15,0% do total de ações de nossa emissão, deverá, no prazo máximo de 30 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15,0% do total de ações de nossa emissão, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de nossa emissão, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, inclusive quanto à necessidade ou não de registro de tal oferta pública e os regulamentos da BVSP. A oferta pública de aquisição deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da nossa Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BVSP; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no nosso Estatuto Social, conforme aplicável; e (iv) para pagamento à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de aquisição de ações de nossa emissão.

Nas hipóteses previstas acima, o preço de aquisição na oferta pública de ações de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior a 1,5 (uma vez e meia) o maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 100% (cem por cento) do preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em

que se tornou obrigatória a realização da oferta pública de ações nos termos do nosso Estatuto Social, devidamente atualizado pelo IPCA até o momento do pagamento; (iii) 100% (cem por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Companhia, durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública de ações, ponderada pelo volume de negociação, na bolsa de valores em que houver o maior volume de negociações das ações de emissão da Companhia; e (iv) 100% (cem por cento) do maior valor pago pelo Acionista Adquirente por ações da Companhia em qualquer tipo de negociação, no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornou obrigatória a realização da oferta pública de ações nos termos do nosso Estatuto Social. Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública de ações prevista neste caso determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na oferta pública de ações que resulte em preço de aquisição superior, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública de ações prevista aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Na hipótese de o acionista adquirente não cumprir com as obrigações acima, nosso Conselho de Administração convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o acionista adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do acionista adquirente inerentes às ações adquiridas em violação à obrigação imposta, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

Direitos das Ações Ordinárias

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito. Além disso, de acordo com o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações ordinárias direito ao recebimento integral de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações ordinárias, na proporção de suas participações no capital social. No caso de liquidação da Companhia, os acionistas têm o direito de receber os montantes relativos a reembolso do capital, na proporção de suas participações no capital social, após o pagamento de todas as obrigações da Companhia. Titulares de ações ordinárias têm o direito de participar de futuros aumentos de capital na Companhia, na proporção de suas participações no capital social, mas não estão obrigados a subscrever ações nestes aumentos de capital.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o Estatuto Social e tampouco as deliberações adotadas pelos acionistas da Companhia em Assembléias Gerais, podem privar os acionistas dos seguintes direitos:

- direito a participar na distribuição dos lucros;
- direito a participar, na proporção da sua participação no capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de liquidação da Companhia;
- direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas na seção "Direito de Preferência", na página 217 deste Prospecto;
- direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; e
- direito de retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito na seção "Direito de Recesso e Resgate", na página 215 deste Prospecto.

Direito de Preferência

Exceto conforme descrito abaixo, os acionistas possuem direito de preferência na subscrição de ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária à época do referido aumento de capital. Os acionistas da Companhia também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis e em qualquer oferta de ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia. Contudo a conversão de debêntures em ações, a aquisição de ações mediante o exercício do bônus de subscrição e a oferta de opção de compra de ações e seu exercício não estão sujeitos a direito de preferência. Concede-se prazo não inferior a 30 dias contado da publicação de aviso aos acionistas referente ao aumento de capital mediante emissão de ações, a emissão de debêntures conversíveis em ações ou a emissão de bônus de subscrição, para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser alienado pelo acionista. Nos termos do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, o Conselho de Administração

poderá excluir o direito de preferência dos acionistas ou reduzir o prazo para seu exercício, nas emissões de ações, debêntures conversíveis e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou subscrição pública ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle.

Cláusula Compromissória

A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, se instalado, 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 das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem.

Cancelamento de Registro de Companhia Aberta

O cancelamento do registro de companhia aberta só pode ocorrer caso o controlador ou a própria Companhia realize uma oferta pública de aquisição de todas as ações em circulação, sendo observados os seguintes requisitos:

- que o preço ofertado seja justo, na forma estabelecida em lei; e
- que os acionistas titulares de mais de dois terços das ações em circulação tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública, sendo que, para esse fim específico, considera-se ações em circulação apenas aquelas ações cujos titulares tiverem concordado expressamente com o cancelamento do registro ou tiverem se habilitado para o leilão de oferta pública.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada para o cancelamento do registro de companhia aberta deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente da Companhia, seus administradores e controladores, bem como do poder de decisão destes, com experiência comprovada, que será escolhida pela Assembléia Geral a partir de lista tríplice apresentada pelo Conselho de Administração da Companhia.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o registro de companhia aberta para negociação de ações no mercado de bolsa somente poderá ser cancelado se a Companhia ou seus acionistas controladores formularem oferta pública para adquirir a totalidade das ações em circulação no mercado, por preço justo, ao menos igual ao valor de avaliação da Companhia, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações de emissão da Companhia no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM. É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de no mínimo 10% das ações em circulação no mercado requererem aos administradores da Companhia que convoquem assembléia especial dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para efeito de determinação do valor de avaliação da Companhia. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de 15 dias da divulgação do valor da oferta pública, devidamente fundamentado. Os acionistas que requisitarem a realização de nova avaliação, bem como aqueles que votarem a seu favor, deverão ressarcir a Companhia pelos custos incorridos, caso o novo valor seja inferior ou igual ao valor inicial da oferta. No entanto, caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a oferta pública deverá obrigatoriamente adotar esse maior valor, a menos que o ofertante desista da oferta pública em função de tal valor superior.

Saída do Novo Mercado

Podemos, a qualquer momento, requerer o cancelamento de nossa listagem no Novo Mercado, desde que tal deliberação seja aprovada em Assembléia Geral por acionistas que representem a maioria das nossas ações, e desde que a BVSP seja informada por escrito com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência. Tal deliberação deverá especificar se a saída ocorre porque os valores mobiliários por nós emitidos passarão a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou se em razão do cancelamento do nosso registro de companhia aberta. Nossa saída do Novo Mercado não implicará a perda da nossa condição de companhia aberta registrada na BVSP.

Quando a saída do Novo Mercado ocorrer (i) para que as ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, ou (ii) em razão da reorganização societária da qual as ações da companhia resultante não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado o acionista controlador ou grupo de acionistas controladores deverá efetivar OPA, observados os termos e condições prescritos na regulamentação. O preço da OPA corresponderá, no mínimo, ao valor econômico apurado, mediante elaboração de laudo de avaliação por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia seus administradores e acionistas controladores que será escolhida pela Assembléia Geral, que deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de Ações em Circulação em primeira convocação, ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação, a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em circulação presentes naquela Assembléia. Os custos de elaboração de referido laudo deverão ser integralmente suportados pelo ofertante.

Adicionalmente, no caso de saída do Novo Mercado, os acionistas controladores deverão efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia, no mínimo, pelo respectivo valor econômico das ações, a ser apurado na forma prevista Regulamento do novo Mercado, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis. A notícia da realização da OPA deverá ser comunicada à BVSP e divulgada ao mercado imediatamente após o recebimento pela Companhia do comunicado de rescisão do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, caso o nosso controle seja alienado nos 12 meses subseqüentes à nossa saída do Novo Mercado, o acionista controlador alienante e o comprador deverão oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo acionista controlador alienante, devidamente atualizado. Ademais, se o preço obtido pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações for superior ao valor da oferta pública de saída realizada, o acionista controlador alienante e o adquirente ficarão conjunta e solidariamente obrigados a pagar a diferença de valor apurado aos aceitantes da respectiva oferta pública.

Após uma eventual saída do Novo Mercado, não poderemos solicitar a listagem de valores mobiliários de emissão da Companhia no Novo Mercado pelo período de dois anos subseqüentes ao cancelamento, a menos que ocorra uma alienação do nosso controle após nossa saída do Novo Mercado.

Alienação do Controle

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que a alienação do Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente obrigue-se a efetivar uma oferta pública de aquisição de ações aos outros acionistas da Companhia, observando as condições e prazos vigentes na legislação e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista Controlador alienante.

Esta oferta ainda será exigida quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, em que venha resultar na alienação do Controle da Companhia, e em caso de alienação de Controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o acionista Controlador alienante ficará obrigado a declarar à BVSP o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentos que comprovem esse valor.

Segundo o Novo Mercado, aquele que já detiver ações da Companhia e que venha a adquirir o Poder de Controle da Companhia, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com o acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, deverá efetivar oferta pública do modelo acima referido, e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos seis meses anteriores à data da alienação de Controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao acionista Controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado.

O Estatuto Social da Companhia prevê ainda que o acionista Controlador alienante não poderá transferir a propriedade de suas ações, nem a Companhia poderá registrar qualquer transferência de ações representativas do Controle, enquanto o acionista adquirente, ou aquele que vier a deter o Poder de Controle, não subscrever o termo de anuência dos Controladores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

O comprador deve ainda, quando necessário, tomar as medidas necessárias para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, consistente em 25% do total de ações do capital social, dentro dos seis meses subsequentes à aquisição do Controle.

Realização, pela Companhia, de Operações de Compra de Ações de Emissão Própria

O Estatuto Social autoriza o Conselho de Administração a aprovar a compra, pela Companhia, de ações de sua própria emissão. A decisão de comprar ações de emissão própria para manutenção em tesouraria ou para cancelamento não pode, dentre outras coisas:

- resultar na redução do capital social;
- fazer com que seja necessária a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, exceto a reserva legal, reserva de lucros a realizar, reserva de reavaliação e reserva especial de dividendo obrigatório não distribuído, constantes do último balanço;
- criar, direta ou indiretamente, qualquer demanda, oferta ou condição do preço por ação artificial, ou utilizar-se de qualquer prática injusta, como consequência de uma ação ou omissão da Companhia;
- ser utilizada para a compra de ações detidas pelo acionista controlador da Companhia; ou
- ocorrer enquanto estiver em curso oferta pública de aquisição das ações de emissão da Companhia.

Compete ao Conselho de Administração da Companhia decidir sobre comprar ações de emissão da Companhia, especificando (i) o objetivo da operação, (ii) a quantidade de ações a serem adquiridas, (iii) o prazo máximo para a realização das operações autorizadas, que não poderá exceder a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, (iv) a quantidade de ações em circulação no mercado, e (v) nome e endereço das instituições financeiras que atuarão como intermediárias.

A Companhia não pode manter em tesouraria mais do que 10% de suas ações em circulação no mercado, incluindo as ações detidas por suas controladas e coligadas.

Qualquer compra de ações de emissão própria pela Companhia deve ser realizada em bolsa, exceto se as ações somente estiverem admitidas à negociação em mercado de balcão, e não pode ser feita por meio de operações privadas exceto se previamente aprovada pela CVM. A Companhia pode também comprar ações de emissão própria, na hipótese em que a Companhia deixe de ser uma companhia aberta. Adicionalmente, a Companhia pode comprar ou emitir opções de compra ou de venda relacionadas às ações de emissão da Companhia.

Dispersão Acionária em Distribuição Pública

O Regulamento do Novo Mercado estipula que a Companhia deverá envidar melhores esforços com o fim de alcançar dispersão acionária, com adoção de procedimentos especiais, como, por exemplo, garantia de acesso a todos os investidores interessados ou a distribuição a pessoas físicas ou investidores não institucionais de, no mínimo, 10% do total a ser distribuído.

O Estatuto Social da Companhia possui um mecanismo de proteção à dispersão acionária, segundo o qual qualquer acionista, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 30 dias a contar da

data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública de aquisição ("OPA") da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da BVSP e os termos do nosso Estatuto Social. Incluem-se na obrigação de realizar esta OPA o acionista que adquira ou se torne titular de 15% ou mais ações da Companhia em decorrência de usufruto ou fideicomisso.

Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital

O Regulamento do Novo Mercado prevê que, na ocorrência de um aumento de capital que não tenha sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública, a subscrição total ou parcial de tal aumento de capital pelo acionista Controlador obrigá-lo-á tomar as medidas necessárias para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, de 25% das ações do capital social da Companhia nos 6 meses subseqüentes à homologação da subscrição.

Requisitos para Divulgação

Tão logo a Companhia se torne uma companhia aberta, deverá atender às exigências relativas à divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Ainda, em função da listagem da Companhia no Novo Mercado, a Companhia deverá também seguir as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Divulgação de informações eventuais e periódicas

A Lei das Sociedades Anônimas estabelece que uma companhia aberta deve fornecer à CVM e à BVSP determinadas informações periódicas, que incluem as informações financeiras anuais, acompanhadas do Relatório da Administração e dos auditores Independentes, e as informações trimestrais acompanhadas do relatório de revisão especial dos auditores independentes. Esta legislação prevê também a obrigação de arquivar junto à CVM acordos de acionistas e avisos de convocação de Assembléias Gerais, bem como as cópias das atas destas assembléias.

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, a Companhia deve observar também os seguintes requisitos de divulgação:

- no máximo seis meses após a obtenção de autorização para listagem de ações de emissão da Companhia no Novo Mercado, deve acrescentar às demonstrações financeiras da Companhia e demonstrações consolidadas após o término de cada trimestre (excetuado o último) e de cada exercício social, a demonstração de fluxo de caixa, a qual deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;
- a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício social após a obtenção de autorização para listar as ações de emissão da Companhia no Novo Mercado, deve, no máximo quatro meses após o encerramento do exercício social: (i) divulgar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em reais ou Dólares, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas do relatório da administração, das notas explicativas que informem, inclusive, o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício, segundo os princípios contábeis brasileiros bem como a proposta da destinação do resultado e parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, em idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e as notas explicativas, elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e do parecer dos auditores independentes; e
- a partir da data de divulgação das primeiras demonstrações financeiras preparadas de acordo com as disposições previstas acima, no máximo quinze dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das informações trimestrais, deve: (i) apresentar, na íntegra, as informações trimestrais

traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, de acordo com as disposições acima, acompanhadas de parecer ou de relatório de revisão especial dos auditores independentes.

Informações Trimestrais

Após a obtenção da autorização para listagem de ações de emissão da Companhia no Novo Mercado, a Companhia deverá incluir em suas informações trimestrais, além das informações exigidas pela legislação aplicável, as seguintes informações:

- balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidado, e comentário de desempenho consolidado, caso a Companhia esteja obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao fim do exercício social;
- informe da posição acionária de todo aquele que detiver mais do que 5% do capital social da Companhia, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa física;
- informe da quantidade e características dos valores mobiliários de emissão da companhia de que o acionista controlador, os administradores e os membros do Conselho Fiscal sejam titulares, direta ou indiretamente;
- informe da evolução da participação dos acionistas controladores, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores;
- a demonstração de fluxo de caixa, que deverá ser incluída nas notas explicativas;
- informe da quantidade de ações em circulação e seu percentual em relação ao total de ações emitidas;
- e
- informe sobre a existência e a vinculação à Cláusula Compromissória.

As informações relativas à quantidade e características das ações da Companhia direta ou indiretamente detidas pelos acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal, a evolução do volume de ações detidas por estas pessoas dentro dos 12 meses imediatamente anteriores, e a existência e a vinculação à Cláusula Compromissória devem também estar incluídas nas Informações Anuais ("IAN") da Companhia, no quadro "Outras Informações Consideradas Importantes para o Melhor Entendimento da Companhia".

Divulgação de Negociações com Ações Realizadas por Acionista Controlador, Conselheiro, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal

De acordo com as regras da CVM, os diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal, quando instalado, ou de qualquer outro órgão com funções técnicas ou consultivas da Companhia, criados por disposições estatutárias, ficam obrigados a comunicar à Companhia, à CVM e à BVSP, a quantidade, as características e a forma de negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia, ou de emissão de suas controladas ou controladores que sejam companhias abertas, ou a eles referenciados, de que sejam titulares, bem com as alterações em suas posições. Quando se tratar de pessoa física, as informações deverão incluir os valores mobiliários que sejam de propriedade de cônjuge, companheiro ou dependente incluído em sua declaração de imposto de renda e de sociedade controlada direta ou indiretamente por quaisquer dessas pessoas. A comunicação deve conter, no mínimo, as seguintes informações:

- nome e qualificação do comunicante;
- quantidade, por espécie e classe, no caso de ações, e demais características no caso de outros valores mobiliários, além da identificação da companhia emissora; e
- forma, preço e data das transações.

Essas informações devem ser enviadas imediatamente após a investidura no cargo ou quando da apresentação do pedido de registro da companhia como aberta, e no prazo de dez dias a contar do final do mês em que se verificar alteração das posições detidas.

Sempre que os acionistas controladores, diretos ou indiretos, e os acionistas que elegem membros do nosso Conselho de Administração ou do Conselho Fiscal, bem como de qualquer pessoa, física ou jurídica, ou grupo de pessoas atuando em conjunto ou representando um mesmo interesse, atingir participação, direta ou indireta, que corresponda a 5% ou mais das nossas ações, tais acionistas ou grupo de acionistas deverão comunicar à BVSP e à CVM as seguintes informações:

- nome e qualificação do adquirente das ações;
- objetivo da participação e quantidade visada;
- número de ações, bônus de subscrição, bem como de direitos de subscrição de ações e de opções de compra de ações, por espécie e classe, debêntures conversíveis em ações já detidas, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou por pessoa a ele ligada; e
- indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de emissão da companhia.

Tal comunicação também é obrigatória para a pessoa ou grupo de pessoas representando um mesmo interesse, titular de participação acionária igual ou superior a 5% das nossas ações, sempre que tal participação se eleve ou reduza em 5%.

De acordo com o regulamento do Novo Mercado, o acionista controlador também fica obrigado a comunicar à BVSP a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que seja titular direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos. Tal comunicação deverá ser feita imediatamente após a aquisição do Poder de Controle.

Ainda, de acordo com o Regulamento do Novo Mercado, quaisquer negociações que vierem a ser efetuadas, relativas aos valores mobiliários e seus derivativos de que trata o item 9.1.1 do referido Regulamento, deverão ser comunicadas em detalhes à BVSP, informando-se, inclusive o preço no prazo de 10 (dez) dias após o término do mês em que se verificar a negociação. A obrigação em questão estende-se aos valores mobiliários e respectivos derivativos que sejam titulares, direta ou indiretamente, o cônjuge, o (a) companheiro(a) e os dependentes incluídos na declaração anual de imposto de renda do Acionista Controlador.

De acordo com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, a Companhia deve informar à CVM e à BVSP a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos seus negócios. Deve também publicar um aviso sobre tal ato ou fato. Um ato ou fato é considerado relevante se tiver o efeito de influenciar o preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia, a decisão de investidores de negociar os valores mobiliários de emissão da Companhia ou a decisão de investidores de exercer quaisquer direitos na qualidade de titulares de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Em circunstâncias especiais, a Companhia pode submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante.

Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante

A Companhia possui ainda, conforme a Instrução CVM 358, uma Política de Divulgação de Atos ou Fatos Relevantes, aprovada na reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de agosto de 2007, que consiste na divulgação de informações relevantes e na manutenção de sigilo acerca destas informações que ainda não tenham sido divulgadas ao público.

Informação relevante consiste em qualquer decisão de acionista Controlador, deliberação de Assembléia Geral ou dos órgãos de administração da Companhia, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, comercial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação dos valores mobiliários; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários; ou (iii) na determinação de os investidores exercerem quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários.

É de responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM e às Bolsas de Valores, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia que seja considerado informação relevante, bem como zelar pela ampla e imediata disseminação da informação relevante nas bolsas de valores e ao público em geral (através de anúncio publicado em jornal, etc.).

A Companhia prevê uma única hipótese de exceção à imediata divulgação de informação relevante. Referida informação só poderá deixar de ser divulgada se sua revelação puder colocar em risco interesse legítimo da Companhia.

Todas as Pessoas Vinculadas deverão assinar termo de adesão à Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, e guardar sigilo sobre as informações ainda não divulgadas, sob pena de indenizar a Companhia e as demais pessoas vinculadas dos prejuízos que venham a ocorrer.

Informações Periódicas

Demonstrações de Fluxos de Caixa

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que as demonstrações financeiras da Companhia e as demonstrações consolidadas a serem elaboradas ao término de cada trimestre e de cada exercício social, devem incluir, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos.

Demonstrações Financeiras Elaboradas de Acordo com Padrões Internacionais

Dispõe o Regulamento do Novo Mercado que, após o encerramento do segundo exercício social após a adesão ao Novo Mercado, a Companhia deverá elaborar (i) demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em reais ou Dólares, as quais deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês. Devem ainda ser acompanhadas do relatório de administração, de notas explicativas, que informem inclusive o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício social segundo os princípios contábeis brasileiros e a proposta de destinação do resultado, e do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e notas explicativas, elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira, que demonstra a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais US GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis, e do parecer dos auditores independentes (registrados na CVM e com experiência comprovada no exame de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com os padrões internacionais US GAAP ou IFRS).

Informações Trimestrais em Inglês ou elaborada de Acordo com os Padrões Internacionais

Conforme esta regra, a Companhia deverá apresentar a íntegra das informações trimestrais traduzida para o idioma inglês ou, então, apresentar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais US GAAP ou IFRS.

Esta apresentação de Informações deverá ser acompanhada de Parecer ou de Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes.

Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais – ITR

O Regulamento do Novo Mercado estipula algumas informações complementares que deverão ser apresentadas no ITR. São elas: (i) apresentar, no máximo, 6 (seis) meses após a obtenção pela Companhia da autorização para negociar no Novo Mercado, o balanço patrimonial consolidado, a Demonstração do Resultado Consolidado e o Comentário de desempenho consolidado, se estiver obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao final do exercício social; (ii) informar a posição acionária de todo aquele que detém mais de 5% do capital social da Companhia, direta ou indiretamente, até o nível da pessoa física; (iii) informar de forma consolidada a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta

ou indiretamente, os Grupos de Acionista Controlador, administradores e membros do Conselho Fiscal, se instalado; (iv) informar a evolução da participação das pessoas mencionadas no item (iii), em relação aos respectivos valores mobiliários, nos doze meses anteriores; (v) incluir em notas explicativas, a demonstração dos fluxos de caixa anteriormente mencionados; (vi) informar a quantidade de ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas; e (vii) a existência e a vinculação à Cláusula Compromissória.

Requisitos adicionais para as Informações Anuais - IAN

São também requisitos do Novo Mercado a inclusão dos itens (iii), (iv), e (vii) do tópico “Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais” nas Informações Anuais da Companhia no quadro “Outras Informações Consideradas Importantes para um Melhor Entendimento da Companhia”.

Reunião Pública com Analistas

O Regulamento do Novo Mercado estipula que pelo menos uma vez ao ano, a Companhia deve realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Calendário Anual

O Novo Mercado determina que as companhias e os administradores devem enviar à BVSP e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre a Companhia, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BVSP. Eventuais alterações subseqüentes em relação aos eventos programados deverão ser enviadas à BVSP e divulgadas imediatamente.

Acordo de Acionistas

A Companhia enviará à BVSP e à CVM, até a data da publicação do Anúncio de Início, cópia de todos os acordos de acionistas arquivados em sua sede, e noticiará as mesmas sobre as averbações de acordos existentes em seus livros. Veja a seção “Nossas Atividades – Acordo de Acionistas”, na página 225 deste Prospecto, e “Principais Acionistas e Acionistas Vendedores – Acordo de Acionistas”, na página 199 deste Prospecto.

Programas de Opções de Aquisição de Ações

A Companhia não possui na data deste Prospecto nenhum programa de opções de aquisição de ações e de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia. Contudo, caso venha promover algum desses programas, deverá enviar à BVSP e à CVM cópia dos mesmos. A Companhia deverá ainda realizar a divulgação dos mesmos.

Contratos com o mesmo Grupo

A Companhia deve enviar à BVSP e divulgar informações de todo qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas controladas e coligadas, seus administradores, seu acionista Controlador, e, ainda, entre a Companhia e sociedades controladas e coligadas dos administradores e do acionista Controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$0,2 milhão, ou valor igual ou superior a 1% sobre o patrimônio líquido da Companhia, considerando o maior.

Essas informações divulgadas deverão discriminar o objeto do contrato, o prazo, o valor, as condições de rescisão ou de término e a eventual influência do contrato sobre a administração ou a condução dos negócios da Companhia. Veja a seção “Operações com Partes Relacionadas”, na página 202 deste Prospecto.

[página intencionalmente deixa em branco]

3. ANEXOS

Estatuto Social

Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberou sobre a Oferta
Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberou
sobre o Preço por Ação

Declarações da Companhia e do Coordenador Líder de que trata o artigo 56 da Instrução
CVM 400

Informações Anuais da Companhia (apenas as informações não constantes do Prospecto)

[página intencionalmente deixa em branco]

TRISUL S.A.

CNPJ n.º 08.811.643/0001-27
NIRE n.º 35.300.341.627

ATA DA ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA REALIZADA
EM 24 DE SETEMBRO DE 2007

DATA, HORA E LOCAL: Aos 24 dias de setembro de 2007, às 08:00 (oito) horas, na sede social da Companhia, na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Bairro Paraíso, CEP 01311-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, § 4º da Lei n.º 6.404/76.

PRESENCAS: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

MESA: Presidente: Sr. Michel Esper Saad Junior; Secretário: Sr. Jorge Cury Neto.

ORDEM DO DIA: (i) alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia para inclusão do endereço completo da sede social da Companhia; (ii) grupamento da totalidade das ações ordinárias nominativas escriturais sem valor nominal de emissão da Companhia, nos termos do Artigo 12 da Lei nº 6.404/76; (iii) alteração dos Artigos 5º e 6º do Estatuto Social da Companhia, em decorrência do grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, visando adaptar o número de ações em que se divide o capital social da Companhia, bem como o número de ações em que a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social; (iv) alteração do Artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para retificação de seu Parágrafo 2º; (v) exclusão da percentagem indicada no Artigo 63 do Estatuto Social; e (vi) consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Pela unanimidade dos votos dos presentes, foram tomadas as seguintes deliberações:

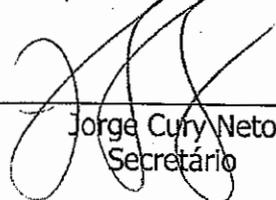
- (i) Foi aprovada, sem ressalvas, a complementação do endereço da sede social da Companhia, passando o Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia a ter a nova redação constante do Anexo I à presente ata;

- (ii) Foi aprovado, sem ressalvas, o grupamento da totalidade das ações ordinárias nominativas escriturais sem valor nominal de emissão da Companhia, na proporção de 2 (duas) ações para 1 (uma) ação, nos termos do Artigo 12 da Lei nº6.404/76;
- (iii) Foi aprovada, sem ressalvas, a alteração dos Artigos 5º e 6º do Estatuto Social, em decorrência do grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia conforme aprovado no item (ii) acima, passando os Artigos 5º e 6º a terem a nova redação constante do Anexo I à presente ata;
- (iv) Foi aprovada, sem ressalvas, a retificação do Parágrafo 2º do Artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, passando o Parágrafo 2º do Artigo 6º a ter a nova redação constante do Anexo I à presente ata;
- (v) Foi aprovada, sem ressalvas, a exclusão da percentagem indicada no Artigo 63 do Estatuto Social da Companhia, passando o Artigo 63 a ter a nova redação constante do Anexo I à presente ata; e
- (vi) Em face das deliberações acima, foi aprovada, sem ressalvas, a reforma e consolidação da redação do Estatuto Social da Companhia, passando o mesmo a vigorar com a nova redação constante do Anexo I à presente ata;

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quisesse fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos e suspensa a Assembléia, lavrando-se a presente ata, a qual foi lida, achada conforme, aprovada e por todos os presentes assinada. (a.a.) **MESA:** Michel Esper Saad Junior – Presidente; Jorge Cury Neto – Secretário. **ACIONISTAS:** Michel Esper Saad Junior; Jorge Cury Neto; José Roberto Cury; Marco Antonio Cattini Mattar; Ronaldo José Sayeg; Raul Carlos Pereira Barreto e Trisul Participações S.A..

A presente ata é cópia fiel da lavrada em livro próprio, sendo autorizado o seu arquivamento no Registro do Comércio e posterior publicação.

São Paulo, 24 de setembro de 2007.



Jorge Cury Neto
Secretário

Página de assinatura da Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Trisul S.A. realizada em 24 de setembro de 2007.

**Anexo I à Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Trisul S.A. realizada em
24 de setembro de 2007**

TRISUL S.A.

**NIRE 35.300.341.627
CNPJ/MF n.º 08.811.643/0001-27**

ESTATUTO SOCIAL

**CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO DA COMPANHIA**

Artigo 1º - TRISUL S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1.976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo Único - Com a admissão da Companhia no Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo ("Novo Mercado" e "BOVESPA", respectivamente), a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal instalado, sujeitar-se-ão também às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BOVESPA ("Regulamento do Novo Mercado").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Bairro Paraíso, CEP 01311-000, podendo instalar filiais e agências em qualquer local do país ou no exterior.

Parágrafo Único – A Companhia poderá, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir e/ou encerrar filiais de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social a atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; bem como a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II DO CAPITAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$107.685.000,00 (cento e sete milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais), representado por 50.007.500 (cinquenta milhões, sete mil e quinhentas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - O capital social da Companhia será representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º - Cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 3º - Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 4º - Fica vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 5º - As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 6º - Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 100.000.000 (cem milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 1º - O aumento do capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembléia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá emitir ações ordinárias e bônus de subscrição.

Parágrafo 3º - A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo de que trata o §4º do art. 171 da Lei nº 6.404/76, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 7º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 8º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, podendo essa opção ser estendida aos administradores ou empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

CAPÍTULO III DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Disposições Gerais

Artigo 9º - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com as atribuições e poderes conferidos pela legislação aplicável e pelo presente Estatuto Social.

Artigo 10 - A partir da adesão pela Companhia ao segmento do Novo Mercado da BOVESPA, a posse dos administradores é condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores a que se refere o Regulamento do Novo Mercado. Os administradores deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Artigo 11º -A Assembléia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição.

Seção II - Conselho de Administração

Artigo 12 - O Conselho de Administração será composto por no mínimo 05 (cinco) e no máximo 09 (nove) membros, todos acionistas da Companhia, eleitos pela Assembléia Geral, com mandato unificado de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral determinará pelo voto da maioria absoluta, não se computando os votos em branco, previamente à sua eleição, o número de cargos do Conselho de Administração a serem preenchidos em cada mandato, observado o mínimo de 05 (cinco) membros.

Parágrafo 2º - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, expressamente declarados como tais na Assembléia Geral que os elegeu. Considera-se Conselheiro Independente aquele que (i) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação no capital social; (ii) não for acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau do acionista controlador, não for e não tiver sido nos

últimos 03 (três) anos vinculado à sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (excluem-se desta restrição pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não tiver sido nos últimos 3 (três) anos empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; ou (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (excluem-se desta restrição proventos em dinheiro oriundos de eventual participação no capital). É também considerado Conselheiro Independente aquele eleito mediante faculdade prevista nos parágrafos quarto e quinto do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º - Quando a aplicação do percentual definido acima resultar em número fracionário de Conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior se a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, se a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

Parágrafo 4º - Os membros do Conselho de Administração serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração. Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembléia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos, até a investidura de seus sucessores.

Artigo 13 – O Conselho de Administração terá 01 (um) Presidente e 01 (um) Vice-Presidente, que serão indicados pela Assembléia Geral. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, assumirá as funções do Presidente o Vice-Presidente. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Artigo 14 - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 12 (doze) vezes por ano, com intervalo de um mês e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente, mediante notificação escrita entregue com

antecedência mínima de 08 (oito) dias, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º - Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo 2º - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 15 - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros, e, em segunda convocação, por pelo menos 03 (três) membros.

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo 2º - No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito por meio de delegação feita em favor de outro conselheiro, por meio de voto escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 3º - Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado, para completar o respectivo mandato, por Assembléia Geral Extraordinária. Para os fins deste parágrafo, ocorre vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Parágrafo 4º - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 15, parágrafo 2º deste Estatuto.

Artigo 16 - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou video-conferência, admitida gravação e degravação das mesmas. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º - Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho ou que tenham se manifestado na forma do artigo 15, parágrafo 2º deste Estatuto, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º - Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º - O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 17 - O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo Estatuto:

- I. Exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembléia Geral ou da Diretoria;

- II. Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- III. Eleger e destituir os Diretores da Companhia;
- IV. Atribuir aos Diretores suas respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social, inclusive designando o Diretor Presidente, o Diretor Vice-Presidente Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, se necessário, bem como a definição do número de cargos a serem preenchidos, observado o disposto neste Estatuto;
- V. Deliberar sobre a convocação da Assembléia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6404/76);
- VI. Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- VII. Apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia
- VIII. Escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;
- IX. Convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;
- X. Apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembléia Geral;
- XI. Aprovar e alterar o orçamento anual, bem como quaisquer planos de estratégia, de investimento, anuais e/ou plurianuais, e projetos de expansão da Companhia;
- XII. Manifestar-se previamente sobre qualquer proposta a ser submetida à deliberação da Assembléia Geral;
- XIII. Aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;
- XIV. Deliberar sobre a associação com outras sociedades para a formação de parcerias, consórcios ou joint ventures;

- XV. Autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- XVI. Deliberar sobre a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, ou sobre o lançamento de opções de venda e compra, referenciadas em ações de emissão da Companhia, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
- XVII. Deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição;
- XVIII. Outorgar opção de compra de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos programas aprovados em Assembléia Geral;
- XIX. Deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, bem como sobre a emissão de *commercial papers*;
- XX. Aprovar qualquer investimento ou despesa não prevista no orçamento anual, mediante a assinatura, modificação ou prorrogação de quaisquer documentos, contratos ou compromissos para assunção de responsabilidade, dívidas ou obrigações, envolvendo (individualmente ou num conjunto de atos relacionados), quantia total superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- XXI. Aprovar a participação da Companhia em quaisquer projetos de incorporação imobiliária, incluídas a compra de terrenos, a participação em sociedade de propósito específico, a participação em consórcios, ou qualquer outra forma que implique em desembolso ou comprometimento total pela Companhia superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- XXII. Aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens do ativo permanente, cujo valor seja superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- XXIII. Aprovar a criação de ônus reais sobre os bens da Companhia ou a outorga de garantias a terceiros por obrigações da própria Companhia;

- XXIV. Autorizar a Companhia a prestar garantias a obrigações de suas controladas e/ou subsidiárias integrais, sendo expressamente vedada a outorga de garantias a obrigações de terceiros;
- XXV. Deliberar sobre a alienação, compra, venda, locação, doação ou oneração, direta ou indiretamente, a qualquer título e por qualquer valor, de participações societárias pela Companhia, bem como a constituição de subsidiárias;
- XXVI. Aprovar a obtenção de qualquer financiamento ou empréstimo, incluindo operações de leasing, em nome da Companhia, não prevista no orçamento anual, cujo valor seja superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- XXVII. Definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta e saída do Novo Mercado;
- XXVIII. Autorizar a propositura de ações judiciais, processos administrativos e a celebração de acordos judiciais e extrajudiciais, cujo valor seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil Reais);
- XXIX. Requerer falência, recuperação judicial ou extrajudicial pela Companhia; e
- XXX. Aprovar qualquer transação ou conjunto de transações cujo valor seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil Reais) anuais envolvendo a Companhia e qualquer Parte Relacionada, direta ou indiretamente. Para fins desta disposição, entende-se como parte relacionada qualquer administrador da Companhia, empregado ou acionista que detenha, direta ou indiretamente, mais de 5% do capital social da Companhia.

Parágrafo Único – O Conselho de Administração poderá autorizar a Diretoria a praticar quaisquer dos atos referidos nos itens XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV e XXVI, observados limites de valor por ato ou série de atos.

Artigo 18 - Compete ao Presidente do Conselho de Administração representar o Conselho de Administração nas Assembléias Gerais.

Artigo 19 - O Conselho de Administração, para seu assessoramento, poderá estabelecer a formação de comitês técnicos e consultivos, com objetivos e funções definidos, sendo integrados por membros dos órgãos de administração da Companhia ou não.

Parágrafo Único - Caberá ao Conselho de Administração estabelecer as normas aplicáveis aos comitês, incluindo regras sobre composição, prazo de gestão, remuneração e funcionamento.

Seção III Da Diretoria

Artigo 20 - A Diretoria será composta de no mínimo 02 (dois) e no máximo 07 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada a cumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor, sendo designado um Diretor Presidente, um Diretor Vice-Presidente Financeiro, um Diretor Técnico, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor Administrativo, um Diretor de Novos Negócios e um Diretor de Incorporação.

Artigo 21 - O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 03 (três) anos, podendo ser reeleitos. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Artigo 22 - A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por 2/3 (dois terços) dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º - O Diretor Presidente será substituído pelo Diretor Vice-Presidente Financeiro, em suas ausências ou impedimentos temporários.

Parágrafo 2º - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito por meio de delegação feita em favor de outro conselheiro, por meio de voto escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 3º - Ocorrendo vaga na Diretoria, compete à Diretoria como colegiado indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após tal vacância, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Parágrafo 4º - Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo 5º - As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 6º - Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas da Diretoria. Os votos proferidos por Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma do parágrafo 2º deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Diretor, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Artigo 23 - As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 22, parágrafo 2º deste Estatuto.

Artigo 24 - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembléia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo deliberar sobre e aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Compete ainda à Diretoria:

I. Cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral de Acionistas;

II. Submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;

III. Submeter ao Conselho de Administração orçamento anual; e

IV. Apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado da Companhia e suas controladas.

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor Presidente, coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração:

I. Convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

II. Superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria;

III. Propor sem exclusividade de iniciativa ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição;

IV. Representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no artigo 25 deste Estatuto Social;

V. Coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Companhia;

VI. Anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; e

VII. Administrar os assuntos de caráter societário em geral.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Vice-Presidente Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração (I) auxiliar o Diretor Presidente na coordenação da ação dos Diretores e direção da

execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia; (ii) substituir o Diretor Presidente em caso de ausência ou afastamento temporário deste, hipótese em que lhe incumbirá as funções, atribuições e poderes àquele cometidos pelo Conselho de Administração, bem como as atribuições indicadas nos subitens do Parágrafo 2º deste Artigo 24; e (iii) propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia.

Parágrafo 4º - Compete ao Diretor Técnico, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração (i) responsabilizar-se pelos projetos e obras de engenharia, definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras e coordenar e supervisionar o suprimento de obras e o desenvolvimento dos projetos; (ii) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia, figurando como responsável técnico perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo ("CREA-SP"); (iii) assessorar o Conselho de Administração nas decisões estratégicas envolvendo questões tecnológicas; (iv) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; e (v) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 5º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais; (ii) prestar informações ao público investidor, à CVM, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; e (iii) manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM.

Parágrafo 6º - Compete ao Diretor Administrativo, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração (i) administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia; e (ii) dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro e fiscal/ tributária.

Parágrafo 7º - Compete ao Diretor de Novos Negócios, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações comerciais da Companhia; (ii) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as prospecções comerciais da Companhia, desde a etapa da identificação da

oportunidade de negócio até a venda total das unidades imobiliárias lançadas pela Companhia; (iii) gerir as aquisições de terrenos pela Companhia e elaborar e apresentar, a cada aquisição, o seu respectivo estudo econômico para a Companhia; (iv) propor as metas para o desempenho e os resultados das áreas de incorporação da Companhia no que se refere às aprovações de projetos, lançamentos imobiliários e campanhas de marketing; (v) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de negócio e de todas as atividades relacionadas às operações comerciais da Companhia; (vi) elaborar e acompanhar as estratégias comerciais da Companhia; e (vii) coordenar e supervisionar as atividades de vendas e de compras das unidades imobiliárias lançadas pela Companhia.

Parágrafo 8º - Compete ao Diretor de Incorporação, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração (i) prestar assessoria técnica ao Conselho de Administração e à Diretoria da Companhia, das suas subsidiárias e estruturas de parceria na elaboração de planos e programas de negócios e produtos relacionados ao desenvolvimento das atividades de construção da Companhia; (ii) prestar aconselhamento técnico nas atividades de construção da Companhia; (iii) supervisionar a contratação de sub-empregado e fornecedores, conforme melhor interesse da Companhia; (iv) supervisionar e coordenar as definições, desenvolvimento e aplicação das tecnologias para cada projeto da Companhia; e (v) supervisionar o devido treinamento e capacitação dos funcionários de construção da Companhia.

Artigo 25 - A Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

- a) por 02 (dois) Diretores, sendo 01 (um) necessariamente o Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente Financeiro; ou
- b) por 02 (dois) procuradores em conjunto, com poderes especiais, devidamente constituídos.

Parágrafo Único – As procurações serão outorgadas em nome da Companhia pela assinatura conjunta do Diretor Presidente e do Diretor Vice-Presidente Financeiro, devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção das procurações para fins judiciais, serão válidas por no máximo 01 (um) ano.

CAPITULO IV DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 26 - A Assembléia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto.

Parágrafo Único - As reuniões das Assembléias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, e secretariadas por um acionista escolhido pelo Presidente da Assembléia dentre os presentes à reunião.

Artigo 27 - Para tomar parte na Assembléia Geral, o acionista deverá apresentar no dia da realização da respectiva assembléia: (i) comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, e/ou relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente datado de até 02 (dois) dias úteis antes da realização da Assembléia Geral; ou (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembléia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo 1º - O acionista poderá ser representado na Assembléia Geral por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundos de investimento que represente os condôminos.

Parágrafo 2º - As deliberações da Assembléia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e neste Estatuto Social, serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 3º - As atas das Assembléias deverão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas, observado o disposto no § 1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 28 - Compete à Assembléia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:

- a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- b) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração, bem como definir o número de cargos a serem preenchidos no Conselho de Administração da Companhia;
- c) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- d) reformar o Estatuto Social;
- e) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia, bem como qualquer requerimento de autofalência ou recuperação judicial ou extrajudicial;
- f) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- g) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
- h) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais;
- i) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido no Artigo 38, § 3º, deste Estatuto Social de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais.

- j) deliberar sobre aumento ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva a recompra, resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social;
- k) deliberar sobre qualquer emissão de ações ou outros títulos e valores mobiliários, bem como qualquer alteração nos direitos, preferências, vantagens ou restrições atribuídos às ações, títulos ou valores mobiliários;
- l) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- m) deliberar o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM;
- n) deliberar a saída do Novo Mercado, a qual deverá ser comunicada à Bovespa por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias; e
- o) escolher empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação previsto no Artigo 48 deste Estatuto, dentre as empresas indicadas em lista tríplice formulada pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO V DO COMITÊ DE INCORPORAÇÃO

Artigo 29 - O Comitê de Incorporação será de funcionamento permanente e composto de 3 (três) membros, eleitos pelo Conselho de Administração para mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

Artigo 30 - Compete ao Comitê de Incorporação assistir à Administração da Companhia, através de opiniões de caráter não vinculativo, sobre assuntos financeiros, econômicos, técnicos e outros, relevantes para a Companhia, por iniciativa própria ou quando solicitadas pelo Conselho de Administração e sempre que estiverem em curso ou em estudo pela Companhia (i) incorporações imobiliárias; ou (ii) aquisição de imóveis, de participação societária em sociedade de propósito específico ou de participação em consórcio para realização de incorporações imobiliárias.

Artigo 31 - Nas reuniões do Comitê de Incorporação, são admitidas as opiniões por meio de delegação feita em favor de outro membro, a opinião escrita antecipada e a opinião proferida por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim opinarem.

Artigo 32 – Caso haja discordância por qualquer dos membros do Comitê de Incorporação acerca de qualquer opinião a ser emanada pelo órgão sobre assuntos financeiros, econômicos, técnicos e outros, relevantes para a Companhia, referentes a incorporações imobiliárias ou a aquisição de imóveis ou de participação societária em sociedade de propósito específico ou em consórcio para incorporações imobiliárias, em andamento ou em estudo pela Companhia, tal matéria deverá ser submetida imediatamente ao Conselho de Administração da Companhia para que este delibere sobre a questão controversa.

Artigo 33 - O Comitê de Incorporação terá um Presidente e um Vice-Presidente, eleitos por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

Artigo 34 - Os membros do Comitê de Incorporação, quando convidados, poderão participar das reuniões do Conselho de Administração como ouvintes, sem direito a voto.

CAPÍTULO VI DO CONSELHO FISCAL

Artigo 35 - O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por 03 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembléia Geral para mandato de 01 (um) ano, sendo permitida a reeleição. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, e a partir da adesão da Companhia ao segmento do Novo Mercado da BOVESPA, estará condicionada à subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado da BOVESPA.

Parágrafo 3º - A partir da adesão pela Companhia ao segmento do Novo mercado da BOVESPA, os membros do Conselho Fiscal deverão, ainda, imediatamente após a posse no cargo, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive derivativos.

Parágrafo 4º - Em caso de vaga, renúncia, impedimento ou ausência injustificada a duas reuniões consecutivas, será o membro do Conselho Fiscal substituído, até o término do mandato, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 4º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembléia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 5º - Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantiver vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (a) seja empregado, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de Acionista Controlador ou Controlada (conforme definidos no artigo 42) de concorrente; (b) seja cônjuge ou parente até 2º grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de Concorrente ou de Acionista Controlador ou Controlada de concorrente.

Parágrafo 6º - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal, que não tenham sido membros do Conselho Fiscal no período subsequente à última Assembléia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data da Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Artigo 36 - Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VII

DO EXERCÍCIO FISCAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA DESTINAÇÃO DOS LUCROS

Artigo 37 - O exercício fiscal terá início em 1º janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo 2º - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no artigo 38 abaixo.

Parágrafo 3º - A Companhia e os Administradores deverão, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas da Companhia.

Artigo 38 - 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.

Parágrafo 1º - Do saldo remanescente, a Assembléia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros correspondente a até um décimo dos lucros do exercício. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório previsto no parágrafo 3º deste artigo.

Parágrafo 2º - O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- a) 5% (cinco por cento) serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital

social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

- b) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 4º deste artigo;
- d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 4º deste artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;
- e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;
- f) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e
- g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembléia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 3º - Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância

destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

Parágrafo 4º - O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

Artigo 39 - Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembléia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto.

Parágrafo 1º - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese do valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 40 - A Assembléia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 41 - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VIII

DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 42 – A Alienação de Controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva de que o adquirente do controle se

obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando-se as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.

Parágrafo 1º – Para fins deste Estatuto Social, os termos abaixo indicados em letras maiúsculas terão o seguinte significado:

“Acionista Controlador” significa o acionista ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia.

“Acionista Controlador Alienante” significa o Acionista Controlador quando este promove a Alienação de Controle da Companhia.

“Acionista Adquirente” significa qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, entidades não personificadas, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto com o Acionista Adquirente e/ou que atue representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, que venha a subscrever e/ou adquirir ações da Companhia. Incluem-se, dentre os exemplos de uma pessoa que atue representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, qualquer pessoa (i) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por tal Acionista Adquirente; (ii) que controle ou administre, sob qualquer forma, o Acionista Adquirente, (iii) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por qualquer pessoa que controle ou administre, direta ou indiretamente, o Acionista Adquirente, (iv) na qual o controlador de tal Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social, (v) na qual o Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social, ou (vi) que tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social do Acionista Adquirente.

“Ações de Controle” significa o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia.

"Ações em Circulação" significa todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

"Alienação de Controle da Companhia" significa a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle.

"Controle" - (bem como seus termos correlatos, "Controlador", "Controlado", "sob Controle comum" ou "Poder de Controle") significa o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (grupo de controle) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembléias Gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

"Grupo de Acionistas" - significa o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordo de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem representando interesse comum. Incluem-se, sem limitação, nos exemplos de pessoa representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer *joint-ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades: (x) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

"Controle Difuso" significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social. Significa, ainda, o Poder de Controle quando exercido por grupo de acionistas detentor de percentual superior a 50% do capital social em que cada acionista detenha individualmente menos de 50% do capital social e desde que estes acionistas não sejam signatários de acordo de votos, não estejam sob controle comum e nem atuem representando um interesse comum.

"Valor Econômico" significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.

Parágrafo 2º – O(s) Acionista(s) Controlador(es) Alienante(s) ou o Grupo de Acionistas Controlador alienante não poderão transferir a propriedade de suas ações, enquanto o adquirente não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º – A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para o adquirente do Poder de Controle ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores aludido no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 4º – Nenhum Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência referido no Parágrafo 2º deste artigo.

Artigo 43 – A oferta pública de aquisição disposta no artigo 42 também deverá ser efetivada:

- (i) nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação do Controle da Companhia; ou
- (ii) em caso de alienação de controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o Acionista Controlador

Alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

Artigo 44 – Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle desta, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o(s) Acionista(s) Controlador(es) ou Grupo de Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

- (i) efetivar a oferta pública de aquisição referida no artigo 42 deste Estatuto;
- (ii) ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos 06 (seis) meses anteriores à data da Alienação de Controle da Companhia, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador Alienante e o valor pago em bolsa, por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”); e
- (iii) tomar as medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, dentro dos 06 (seis) meses subsequentes à aquisição do Controle.

Artigo 45 – Qualquer Acionista Adquirente, que realize oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia que possa resultar em aquisição ou na titularidade de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, sem que possa resultar no efetivo Controle da Companhia, deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia específica para a hipótese prevista neste Artigo 45 (“OPA”), observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, inclusive quanto à necessidade ou não de registro de tal oferta pública, os regulamentos da BOVESPA e os termos deste artigo, estando o Acionista Adquirente obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - A OPA deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BOVESPA; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no parágrafo 2º deste artigo,

conforme aplicável; e (iv) para pagamento à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 2º - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior a 1,5 (uma vez e meia) o maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 100% (cem por cento) do preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da OPA nos termos deste Artigo 45, devidamente atualizado pelo IPCA até o momento do pagamento; (iii) 100% (cem por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Companhia, durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da OPA, ponderada pelo volume de negociação, na bolsa de valores em que houver o maior volume de negociações das ações de emissão da Companhia; e (iv) 100% (cem por cento) do maior valor pago pelo Acionista Adquirente por ações da Companhia em qualquer tipo de negociação, no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da OPA nos termos deste Artigo 45. Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste caso determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo 3º – A realização da OPA mencionada no caput do presente artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou se for o caso, a própria Companhia, formular uma oferta pública de aquisição concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º – No caso do Acionista Adquirente não cumprir com qualquer das obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu qualquer obrigação imposta por este artigo, de acordo com os termos do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, especificamente e apenas com relação às ações adquiridas em descumprimento a obrigações impostas neste Artigo, e sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais

acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

Parágrafo 5º – O Acionista Adquirente que adquira ou se torne titular de outros direitos relacionados com as ações de emissão da Companhia, incluindo, sem limitação, usufruto ou fideicomisso, em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia estará igualmente obrigado a realizar a OPA, registrada ou não na CVM, conforme regulamentação aplicável, nos termos deste Artigo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 6º – O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 15% (quinze por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal; (ii) incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembléia Geral de acionistas da Companhia.

Parágrafo 7º – Não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações, para fins do cálculo do percentual de 15% (quinze por cento) do total de ações.

Parágrafo 8º – A alteração que limite o direito dos acionistas à realização da OPA prevista neste Artigo ou a exclusão deste Artigo obrigará o(s) acionista(s) que tiver(em) votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembléia Geral a realizar a OPA prevista neste Artigo.

Parágrafo 9º - O laudo de avaliação de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da Lei. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia é de competência privativa do Conselho de Administração. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo Acionista Adquirente.

Parágrafo 10 - Não obstante o disposto nos Artigos 45, 52 e 53 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas públicas de aquisição de ações mencionadas nos Artigos do Capítulo VIII deste Estatuto Social.

Artigo 46 – Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo(s) Acionista(s) Controlador(es), Grupo de Acionistas Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação, de acordo com o Artigo 48 deste Estatuto Social.

Artigo 47 – O(s) Acionista(s) Controlador(es) ou o Grupo de Acionistas Controlador da Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas seja porque a saída da Companhia do Novo Mercado ocorra: (i) para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado; ou (ii) em virtude de operação de reorganização societária na qual as ações da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado. O preço a ser ofertado deverá corresponder, no mínimo, ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação, referido no Artigo 48 deste Estatuto Social, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único – A notícia da realização da oferta pública mencionada neste Artigo 47 deverá ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado a saída ou a referida reorganização.

Artigo 48- O laudo de avaliação previsto nos Artigos 46 e 47 deste Estatuto Social deverá ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo dispositivo legal.

Parágrafo 1º - A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia é de competência privativa da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não sendo computados os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na Assembléia Geral, que se instalada em primeira

convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 2º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Artigo 49 – Caso haja Controle Difuso:

- (i) sempre que for aprovado, em Assembléia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações referida no Artigo 46, deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro na deliberação em Assembléia Geral após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida oferta pública;
- (ii) sempre que for aprovada, em Assembléia Geral, a saída do Novo Mercado, seja por registro das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária conforme previsto no Artigo 47 (ii) deste Estatuto Social, a oferta pública de aquisição de ações referida no Artigo 47 deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembléia Geral.

Artigo 50 – Na hipótese de haver Controle Difuso e a BOVESPA determinar que as cotações dos valores mobiliários de emissão da Companhia sejam divulgadas em separado ou que os valores mobiliários emitidos pela Companhia tenham a sua negociação suspensa no Novo Mercado, em virtude de descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar, em até 02 (dois) dias da referida determinação, computados apenas os dias em que houver circulação dos jornais habitualmente utilizados pela Companhia, uma Assembléia Geral Extraordinária para substituição de todo o Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Caso a referida Assembléia Geral Extraordinária referida no *caput* deste artigo não seja convocada pelo Presidente do Conselho de Administração no prazo estabelecido, a mesma poderá ser convocada por qualquer acionista da Companhia.

Parágrafo 2º - O novo Conselho de Administração eleito na Assembléia Geral Extraordinária referida no *caput* e no parágrafo 1º deste artigo deverá sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado no menor prazo possível ou em novo prazo concedido pela BOVESPA para esse fim, o que for menor.

Artigo 51 – Na hipótese de haver Controle Difuso e a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de qualquer obrigação constante do Regulamento do Novo Mercado:

- (i) caso o descumprimento decorra de deliberação em Assembléia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento; e
- (ii) caso o descumprimento decorra de ato ou fato da administração da Companhia, esta deverá efetivar oferta pública de aquisição para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em Assembléia Geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

Artigo 52 – É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VIII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 53 – A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição prevista neste Capítulo VIII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO IX DO JUÍZO ARBITRAL

Artigo 54 - A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), 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 das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único – Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, qualquer das partes do procedimento arbitral terá o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de, se e quando necessário, requerer medidas cautelares de proteção de direitos, seja em procedimento arbitral já instituído ou ainda não instituído, sendo que, tão logo qualquer medida dessa natureza seja concedida, a competência para decisão de mérito será imediatamente restituída ao tribunal arbitral instituído ou a ser instituído.

CAPÍTULO X DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 55 - A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembléia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e, se for o caso, o Conselho Fiscal para tal finalidade.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 56 - A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros

valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 57 - Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembléia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 58 - Caso seja requerido por credor da Companhia aval pessoal de um ou mais acionistas e/ou administradores em virtude de obrigações contratadas pela Companhia, o valor a ser pago pela Companhia aos acionistas e/ou administradores pela concessão do referido aval será determinado na respectiva Reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria que aprovar tal contratação, sendo que na hipótese de concessão de aval por acionistas, a referida remuneração deverá ser ratificada em Assembléia Geral.

Artigo 59 - Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembléia Geral.

Artigo 60 – As publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações serão realizadas nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e o Valor Econômico.

Artigo 61 - O pagamento dos dividendos, aprovado em Assembléia Geral, bem como a distribuição de ações provenientes de aumento do capital, serão efetuados no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a partir da data da publicação da respectiva ata.

Artigo 62 - A Companhia poderá negociar com suas próprias ações, observadas as disposições legais e as normas que vierem a ser expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 63 - O disposto no Artigo 45 deste Estatuto Social não se aplica aos acionistas que já eram titulares, direta ou indiretamente, de ações de emissão da Companhia e seus sucessores na data da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2007, aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia após tal Assembléia Geral.

Artigo 64 - As disposições contidas no Capítulo VIII, no Parágrafo 2º do Artigo 12 e no Artigo 63 deste Estatuto Social passarão a vigorar a partir da publicação do anúncio de início de distribuição, referente ao pedido de registro da primeira distribuição pública de ações de emissão da Companhia, protocolado na CVM sob o nº RJ/2007-10693.

* * *

TRISUL S.A.

C.N.P.J./M.F. n.º 08.811.643/0001-27

N.I.R.E.: 35.300.341.627

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

REALIZADA EM 25 DE SETEMBRO DE 2007

DATA, HORA E LOCAL: Aos 25 de setembro de 2007, às 18:00 horas, na sede social da Companhia, situada à Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Bairro Paraíso, CEP 01311-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

PRESENCAS: A totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Presente, também, a Sra. Rebeca Franco Fagundes de Ouro-Preto, Diretora de Relações com Investidores, a convite do Presidente do Conselho de Administração, a fim de prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

MESA: Presidente: Sr. Michel Esper Saad Junior; Secretário: Sr. Marco Antonio Cattini Mattar.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização do aumento do capital social da Companhia, dentro do seu limite de capital autorizado, nos termos do seu Estatuto Social, mediante a emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Ações Ordinárias"), a serem objeto de distribuição pública a ser registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); (ii) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da distribuição pública mencionada no item (i) acima; (iii) a autorização para o aumento de capital da Companhia dentro do limite do capital autorizado, nos termos do seu Estatuto Social, mediante oferta pública de Ações Ordinárias; (iv) a destinação dos recursos a serem auferidos pela Companhia em decorrência do aumento de capital; (v) a forma de colocação das Ações Ordinárias no âmbito da distribuição pública prevista no item (i) acima; (vi) a exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das Ações Ordinárias; (vii) os direitos que as Ações Ordinárias a serem emitidas conferirão a seus titulares; (viii) ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia para listagem das ações ordinárias no Novo Mercado, segmento especial de listagem da Bolsa de Valores de São Paulo S.A – BVSP ("Bovespa") ("Novo Mercado"), inclusive a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado e dos demais documentos relacionados; e (ix) a autorização para



a Diretoria da Companhia praticar quaisquer outros atos necessários à consecução das deliberações previstas nos itens (i) a (viii) acima.

DELIBERAÇÕES: após detida análise das matérias da ordem do dia, foram tomadas, por unanimidade, as seguintes deliberações: (i) autorizou-se a Diretoria, desde já, a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização do aumento do seu capital social, dentro do limite de seu capital autorizado, nos termos do Estatuto Social, mediante a emissão de Ações Ordinárias a serem ofertadas ao público por meio de distribuição pública de Ações Ordinárias, a ser registrada na CVM, incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias no exterior, a serem adquiridas em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado ("*Securities Act*"). A referida distribuição pública primária será registrada na CVM. Para tanto, a Diretoria está investida de plenos poderes para tomar todas as providências necessárias à realização da distribuição pública e, em especial, dos poderes de representação da Companhia na CVM, Banco Central do Brasil, Bovespa, Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia, podendo praticar, ou fazer com que sejam praticados, quando necessários, quaisquer atos e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que considerar necessários ou apropriados para a realização da distribuição pública, incluindo os Prospectos de Distribuição a serem arquivados na CVM, o Contrato de Coordenação e Garantia Firme de Subscrição, Aquisição e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da Trisul S.A., o Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Estabilização de Preços de Ações Ordinárias de Emissão da Trisul S.A. e o *Placement Facilitation Agreement*; (ii) foram ratificados todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à distribuição pública mencionada no item (i) acima, inclusive a contratação do Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco J.P. Morgan S.A. ("J.P. Morgan" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta") para coordenar a referida distribuição, dos assessores legais Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados e White & Case LLP e dos auditores independentes Terco Grant Thornton Auditores Independentes; (iii) autorizou-se o aumento do capital social da Companhia dentro do limite do capital autorizado previsto no artigo 6º do seu Estatuto Social, mediante a emissão para subscrição pública de Ações Ordinárias. Em decorrência, deliberaram, ainda, que o preço de emissão das Ações Ordinárias, bem como as outras condições da oferta pública, inclusive a quantidade de Ações Ordinárias objeto da distribuição pública primária, serão fixadas posteriormente pelo Conselho de Administração, em reunião a ser convocada para este fim, em momento anterior à concessão do registro da distribuição pública pela CVM; (iv) aprovou-se que os recursos a serem obtidos



ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. Assinaturas: Mesa: Michel Esper Saad Junior – Presidente; Marco Antonio Cattini Mattar - Secretário. Conselheiros: Michel Esper Saad Junior, Marco Antonio Cattini Mattar, Ronaldo José Sayeg, Jorge Cury Neto, José Roberto Cury e Raul Carlos Pereira Barreto. São Paulo/SP, 25 de setembro de 2007.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.



Marco Antonio Cattini Mattar
Secretário

TRISUL S.A.

C.N.P.J./M.F. n.º 08.811.643/0001-27

N.I.R.E.: 35.300.341.627

Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

REALIZADA EM 11 DE OUTUBRO DE 2007

DATA, HORA E LOCAL: Aos 11 dias de outubro de 2007, às 18:00 horas, na sede social da Companhia, situada à Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Bairro Paraíso, CEP 01311-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Convocação: Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

PRESENCAS: A totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

MESA: Presidente: Sr. Michel Esper Saad Junior; Secretário: Sr. Marco Antonio Cattini Mattar.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre: (i) a fixação do preço de emissão das ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, objeto do aumento de capital autorizado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de setembro de 2007 ("Ações Ordinárias"); (ii) a aprovação da quantidade das Ações Ordinárias no âmbito da distribuição pública primária, a ser realizada no Brasil ("Oferta Brasileira"), incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias no exterior ("Oferta Internacional" e, em conjunto com a Oferta Brasileira "Oferta"); (iii) a aprovação do aumento do capital social da Companhia; (iv) a forma de subscrição e integralização das Ações Ordinárias; (v) o procedimento a ser adotado na oferta pública a ser realizada, bem como o tratamento que será dado aos interessados em subscrever ou adquirir as Ações Ordinárias objeto da Oferta Brasileira e da Oferta Internacional; (vi) a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações Ordinárias; (vii) a aprovação do Prospecto Definitivo relativo à Oferta Brasileira e do *Offering Circular* relativo à Oferta Internacional; (viii) a autorização para a Diretoria praticar todos e quaisquer atos necessários à consecução da Oferta.

DELIBERAÇÕES: após detida análise das matérias da pauta, foram tomadas, por unanimidades, as seguintes deliberações: (i) fixou-se o preço de emissão das Ações Ordinárias em R\$ 11,00 (onze) por Ação Ordinária. O preço de emissão das Ações Ordinárias foi fixado após (a) a efetivação dos pedidos de reserva pelos investidores

não institucionais no Período de Reserva (conforme definido abaixo); e (b) a conclusão do procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) realizado pelo Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. ("Coordenador Líder") e pelo Banco J.P. Morgan S.A. ("J.P. Morgan" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta"), no âmbito da Oferta, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, inciso III da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e posteriores alterações ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo como parâmetro (A) a cotação das Ações Ordinárias da Companhia na Bolsa de Valores de São Paulo ("BOVESPA"); e (B) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto a Investidores Institucionais. Foi considerada, para a definição do preço de emissão das Ações Ordinárias, a indicação do interesse de investidores institucionais para a subscrição e aquisição das Ações Ordinárias de emissão da Companhia. Nos termos do artigo 170, parágrafo 7º da Lei das Sociedades por Ações, os Conselheiros aprovaram, por unanimidade de votos, que a escolha do critério de preço de mercado das Ações Ordinárias de emissão da Companhia para a determinação do preço das Ações Ordinárias a serem emitidas é devidamente justificada, tendo em vista que as Ações Ordinárias serão colocadas por meio de uma oferta pública primária, em que o valor de mercado das Ações Ordinárias a serem emitidas/vendidas é aferido com a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento ("*Bookbuilding*"), o qual reflete o valor pelo qual os investidores apresentam suas intenções de compra das Ações Ordinárias no contexto da Oferta, sendo, portanto, o critério mais apropriado para determinar o preço justo das Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia; (ii) aprovou-se a emissão e distribuição pública primária de 28.985.000 (vinte e oito milhões, novecentas e oitenta e cinco mil) Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia ("Distribuição Primária" ou "Oferta"); (iii) aprovou-se o aumento do capital social da Companhia, que passará de R\$ 107.685.000,00 (cento e sete milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais) para R\$ 426.520.000 (quatrocentos e vinte e seis milhões, quinhentos e vinte mil reais), um aumento, portanto, no montante de R\$ 318.835.000,00 (trezentos e dezoito milhões, oitocentos e trinta e cinco mil reais), mediante a emissão para subscrição pública de 28.985.000 (vinte e oito milhões, novecentas e oitenta e cinco mil) Ações Ordinárias, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na sua subscrição, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do Estatuto Social da Companhia; (iv) aprovou-se a forma de integralização das Ações Ordinárias que deverá ser feita à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente do País; (v) aprovou-se que a Oferta será realizada mediante a distribuição pública de Ações Ordinárias no Brasil, a ser coordenada pelo Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. e pelo Banco J.P. Morgan S.A., em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), em mercado de balcão não organizado, sob o procedimento descrito no Aviso ao Mercado publicado em 26 de setembro de 2007, nos termos do disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400"), incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias no exterior, a serem adquiridas por

investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A do *Securities Act*, e por investidores nos demais países (exceto Estados Unidos da América e Brasil), com base no Regulamento S do *Securities Act*, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000 e alterações posteriores, do Conselho Monetário Nacional, e da Instrução da CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000 e alterações posteriores, esforços esses que serão realizados pelo Morgan Stanley & Co. Incorporated e J.P. Morgan Securities Inc.. Não será realizado qualquer registro na *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América, nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil, junto à CVM. No âmbito da Oferta, foi concedido aos investidores não institucionais, o prazo de 07 dias úteis, entre o dia 03 de outubro de 2007, inclusive e o dia 10 de outubro de 2007, inclusive (“Período de Reserva”), nos termos do Aviso ao Mercado acima referido, para a realização dos pedidos de reserva de subscrição/aquisição das Ações Ordinárias, nas condições descritas no referido Aviso ao Mercado, sendo que as Ações Ordinárias de emissão da Companhia que não tiverem sido objeto de pedidos de reserva de subscrição/aquisição durante o Período de Reserva serão destinadas à colocação pública a investidores institucionais, pelas instituições financeiras coordenadoras da Oferta; (vi) aprovou-se a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações Ordinárias, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do Estatuto Social da Companhia; (vii) aprovou-se o Prospecto Definitivo a ser utilizado no Brasil e o *Offering Circular* a ser utilizado no exterior; (viii) autorizou-se a Diretoria da Companhia a praticar todos os demais atos necessários à consecução da Oferta Global, bem como a assinatura de todos e quaisquer contratos e documentos necessários à sua realização, incluindo, mas não se limitando, ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Trisul S.A., o Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Estabilização de Preços de Ações Ordinárias de Emissão da Trisul S.A., o Contrato de Prestação de Serviços da Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC, e o *Placement Facilitation and Purchase Agreement*.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. Presenças: Mesa: Michel Esper Saad Junior, **Presidente**, Marco Antonio Cattini Mattar, **Secretário**. Conselheiros: Michel Esper Saad Junior, Marco Antonio Cattini Mattar, Ronaldo José Sayeg, Jorge Cury Neto, José Roberto Cury e Raul Carlos Pereira Barreto. São Paulo/SP, 11 de outubro de 2007.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Marco Antonio Cattini Mattar

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

TRISUL S.A., sociedade anônima constituída de acordo com as leis do Brasil, com sede na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739 – 7º andar, cj. A – Jardim Paulista, cep: 01403-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ n.º 08.811.643/0001-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia"), na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária ("Oferta") de ações ordinária de emissão da Companhia, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e, ainda, com esforços de venda no exterior, com base nas isenções de registro previstas pela *Rule 144 A* e pela *Regulation S*, ambas do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarar o quanto segue,

Considerando que:

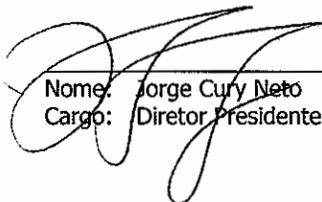
- (i) A Companhia constituiu assessores legais para auxiliá-lo na Oferta;
- (ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada *due diligence* na Companhia, iniciada em janeiro de 2007 e que prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinária de Emissão da Trisul S.A. ("Prospecto Definitivo");
- (iii) a Companhia disponibilizou, para análise do Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A ("Coordenador Líder") e dos consultores legais, todos os documentos, bem como prestaram todas as informações que consideraram relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (iv) além dos documentos a que se refere o item "iii" acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos a Companhia; e
- (v) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais;

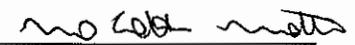
a Companhia declara que:

- (i) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira e os riscos inerentes à sua atividade; e
- (ii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 25 de setembro de 2007

TRISUL S.A.


Nome: Jorge Cury Neto
Cargo: Diretor Presidente


Nome: Marco Antonio Cattini Mattar
Cargo: Diretor Vice-Presidente

Morgan Stanley

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

BANCO MORGAN STANLEY DEAN WITTER S.A., instituição financeira constituída de acordo com as leis do Brasil, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 8º andar, São Paulo, São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.801.938/0001-36, representada na forma de seu Estatuto Social (o “Coordenador Líder”), vem, no âmbito do pedido de registro oferta de distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, nominativas, escriturais e sem valor nominal (as “Ações”), que (i) compreende a distribuição primária de Ações a serem emitidas pela Companhia com a exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social (a “Oferta Primária”), e (ii) poderá compreender a distribuição secundária das Ações Suplementares, no caso do exercício da Opção de Ações Suplementares, de titularidade dos Srs. Jorge Cury Neto, José Roberto Cury, Michel Esper Saad Jr., Ronaldo José Sayeg e Marco Antonio C. Mattar (“Oferta Secundária” e “Acionistas Vendedores”, respectivamente), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (a “Instrução CVM 400”), conforme alterada, declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

- I. o Coordenador Líder foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta;
- II. para realização da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica na Companhia e em suas controladas, iniciada em julho de 2007 (“Auditoria”), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”);
- III. por solicitação do Coordenador Líder, os auditores independentes da Companhia estão participando da revisão do prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) e participarão da revisão do Prospecto Definitivo e emitirão para o Coordenador Líder uma carta de conforto substancialmente nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.º 12, de 3 de abril de 1997;
- IV. a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;
- V. além dos documentos a que se refere o item IV acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores;

- VI. conforme informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e dos consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- VII. a Companhia e os Acionistas Vendedores, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus consultores legais.

O Coordenador Líder declara que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, na sua respectiva data de publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Ações, a Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; e (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 26 de setembro de 2007.

BANCO MORGAN STANLEY DEAN WITTER S.A.

Nome:

Cargo:



Edson Hideo Matsuka
CPF: 145.201.898-70

DIRETOR EXECUTIVO

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

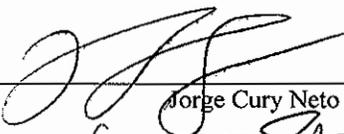
Srs. Jorge Cury Neto, José Roberto Cury, Michel Esper Saad Junior, Ronaldo José Sayeg e Marco Antonio Cattini Mattar (em conjunto os “Acionistas Vendedores”), no âmbito da oferta pública de distribuição primária (a “Distribuição Primária”) e secundária (a “Distribuição Secundária”) de ações ordinárias de emissão da Trisul S.A. (“Ações”), as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, e coordenada pelo Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. (o “Coordenador Líder”) e pelo do Banco J.P Morgan S.A (em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores da Oferta”), em conformidade com o disposto na Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e ainda, com esforços de venda no exterior, com base nas isenções de registro previstas pela *Regulation S* e pela *Rule 144A*, ambas do *Securities Act de 1933* dos Estados Unidos da América (a “Oferta”), sendo que as Ações objeto da Distribuição Primária serão emitidas pela Companhia com a exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores, dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia, e as Ações objeto da Distribuição Secundária são de titularidade dos Acionistas Vendedores, vêm, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, em seu artigo 56, declarar:

- serem responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- que o prospecto preliminar da Oferta Pública das Ações (“Prospecto Preliminar”) foi e o prospecto definitivo da Oferta Pública das Ações (“Prospecto Definitivo”) será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

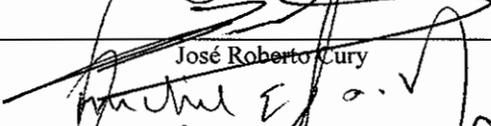
Adicionalmente, os Acionistas Vendedores Controladores ainda declaram que:

- o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Ações, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

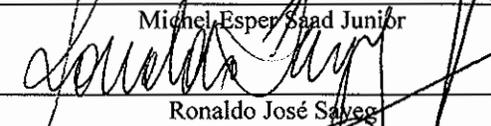
São Paulo, 25 de setembro de 2007



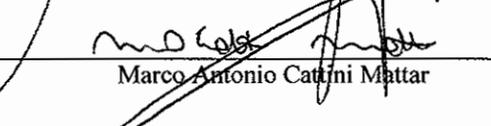
Jorge Cury Neto



José Roberto Cury



Michel Esper Saad Junior



Ronaldo José Sayeg



Marco Antonio Cattini Mattar

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS

| 35 - ITEM | 36 - MUNICÍPIO | 37 - UF | 38 - DDD | 39 - TELEFONE | 40 - TELEFONE |
|-----------|----------------|---------|----------|---------------|---------------|
| 01 | | | | - | - |
| 02 | | | | - | - |
| 03 | | | | - | - |
| 04 | | | | - | - |

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

| | | | | | |
|--|----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------|
| 1 - NOME Rebeca Franco Fagundes de Ouro-Preto | | | | | |
| 2 - ENDEREÇO COMPLETO AV. PAULISTA, 37 - 15 ANDAR | | | | 3 - BAIRRO OU DISTRITO PARAISO | |
| 4 - CEP 01311-902 | | 5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO | | | 6 - UF SP |
| 7 - DDD 11 | 8 - TELEFONE 3147-0011 | 9 - TELEFONE 3147-0000 | 10 - TELEFONE - | 11 - TELEX | |
| 12 - DDD 11 | 13 - FAX 3141-1204 | 14 - FAX - | 15 - FAX - | | |
| 16 - E-MAIL rebeca@trisol-sa.com.br | | | | | |
| 17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM | 18 - CPF 033.806.397-88 | 18 - PASSAPORTE | | | |

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

| | | | |
|--|--|--|--|
| 1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 23/04/2007 | | 2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 24/04/2007 | |
| 3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 25/04/2007 | | 4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2007 | |
| 5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR TERCO GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES | | | 6 - CÓDIGO CVM 00635-1 |
| 7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Nelson Varandas dos Santos | | | 8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 089.932.158-55 |

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

| | |
|---|------------------------------------|
| 1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO | |
| <input type="checkbox"/> BVBAAL | <input type="checkbox"/> BVMESB |
| <input type="checkbox"/> BVPR | <input type="checkbox"/> BVRJ |
| <input type="checkbox"/> BVST | <input type="checkbox"/> BVES |
| <input type="checkbox"/> BVPP | <input type="checkbox"/> BVRG |
| <input checked="" type="checkbox"/> BOVESPA | |
| 2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO Bolsa | |
| 3 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional | |
| 4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 3990 - Emp. Adm. Part. - Sem Setor Principal | |
| 5 - ATIVIDADE PRINCIPAL PARTICIPAÇÃO EM OUTRAS SOCIEDADES | 6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES NÃO |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

| | |
|---|---|
| 1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional | |
| 2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ações | <input type="checkbox"/> Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) |
| <input type="checkbox"/> Debêntures Conversíveis em Ações | <input type="checkbox"/> Notas Promissórias (NP) |
| <input type="checkbox"/> Ações Resgatáveis | <input type="checkbox"/> BDR |
| <input type="checkbox"/> Partes Beneficiárias | <input type="checkbox"/> Outros DESCRIÇÃO |
| <input type="checkbox"/> Debêntures Simples | |
| <input type="checkbox"/> Bônus de Subscrição | |
| <input type="checkbox"/> Certificado de Investimento Coletivo (CIC) | |
| | |

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

| | |
|---|--|
| 1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs. | 2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs. |
| 3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs. | 4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS |

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

| 1 - ITEM | 2 - TÍTULO DO JORNAL | 3 - UF |
|----------|--------------------------|--------|
| 01 | Diário Oficial do Estado | SP |
| 02 | Valor Econômico | SP |

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

| | |
|------------------------|----------------|
| 1 - DATA 25/09/2007 | 2 - ASSINATURA |
|------------------------|----------------|

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

02.01.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

| 1 - ITEM | 2 - NOME DO ADMINISTRADOR | 3 - CPF | 4 - DATA DA ELEIÇÃO | 5 - PRAZO DO MANDATO | 6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR * | 7 - ELEITO P/ CONTROLADOR | 8 - CARGO /FUNÇÃO | 9 - FUNÇÃO |
|----------|--------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------|---|
| 01 | Jorge Cury Neto | 004.263.878-05 | 30/04/2007 | 03 (três) anos | 3 | NÃO | 33 | Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente |
| 02 | Marco Antonio Cattini Mattar | 040.320.748-79 | 30/04/2007 | 03 (três) anos | 3 | NÃO | 34 | Conselheiro(Efetivo) e Dir. Vice Pres. |
| 03 | Fernando Salomão | 014.694.438-05 | 30/04/2007 | 03 (três) anos | 1 | | 19 | Diretor Administrativo |
| 04 | Rebeca Franco Fagundes de Ouro-Preto | 033.806.397-88 | 14/08/2007 | 03 (três) anos | 1 | | 12 | Diretor de Relações com Investidores |
| 05 | José Roberto Cury | 013.069.828-80 | 30/04/2007 | 02 (dois) anos | 2 | NÃO | 21 | Vice Presidente Cons. de Administração |
| 06 | Michel Esper Saad Junior | 047.158.968-34 | 30/04/2007 | 02 (dois) anos | 2 | NÃO | 20 | Presidente do Conselho de Administração |
| 07 | Ronaldo José Sayeg | 609.697.508-97 | 30/04/2007 | 02 (dois) anos | 2 | NÃO | 22 | Conselho de Administração (Efetivo) |
| 08 | Raul Carlos Pereira Barreto | 039.432.088-34 | 14/09/2007 | 02 (dois) anos | 2 | NÃO | 27 | Conselho de Adm. Independente (Efetivo) |

- * CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;
 2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;
 3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

| | | | | | | |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|
| 1 - EVENTO BASE AGE | 2 - DATA DO EVENTO 30/04/2007 | 3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS 5 | 4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS 0 | 5 - ACORDO DE ACIONISTAS SIM | 6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO NÃO | 8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS 29/06/2007 |
| 7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO | | | | | | |

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

| | | | | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 9 - EXISTEM AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NÃO | 10 - QUANTIDADE (Unidade) 0 | 11 - PERCENTUAL 0,00 | 12 - QUANTIDADE (Unidade) 0 | 13 - PERCENTUAL 0,00 | 14 - QUANTIDADE (Unidade) 0 | 15 - PERCENTUAL 0,00 |
| TOTAL | | | | | | |

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

| | | |
|------------|--------------------------|----------------|
| 1 - CLASSE | 2 - QUANTIDADE (Unidade) | 3 - PERCENTUAL |
|------------|--------------------------|----------------|

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

| 1 - ITEM | 2 - NOMIEBRAÇÃO SOCIAL | 3 - CPF/CNPJ | 4 - NACIONALIDADE | 5 - UF | | | |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|--------|----------------------|------------------------------------|
| 6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Mli) | 7 - % | 8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Mli) | 9 - % | 10 - TOTAL DE AÇÕES (Mli) | 11 - % | 12 - COMP. CAP. SOC. | 13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS |
| 15/1 - CLASSE | 15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Mli) | 15/3 - % PREFERENCIAIS | | | | | |
| 001 | Trisul Participações S/A | 08.844.167-0001/40 | brasileira | SP | | | |
| | 88.013.200 | 88,00 | 0 | 0,00 | 88,00 | 29/06/2007 | NÃO |
| 997 | AÇÕES EM TESOURARIA | | | | | | |
| | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | | |
| 998 | OUTROS | | | | | | |
| | 12.001.800 | 12,00 | 0 | 0,00 | 12,00 | | |
| 999 | TOTAL | | | | | | |
| | 100.015.000 | 100,00 | 0 | 0,00 | 100,00 | | |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

| 1 - ITEM | 2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA | | | | 3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL | | | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------|------------|----|
| 001 | Trisul Participações S/A | | | | 29/06/2007 | | | | | |
| 1 - ITEM | 2 - NOME/RAZÃO SOCIAL | | 3 - CPF/CNPJ | 4 - NACIONALIDADE | 5 - UF | | | | | |
| 6 - AÇÕES ORDINARIAS/ COTAS (Unidades) | 7 - % | 8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades) | 9 - % | 10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades) | 11 - % | 12 - COMP. CAP. SOC. | | | | |
| 001001 | 27.222.727 | 30,90 | 0 | 0,00 | 27.222.727 | 30,90 | Michel Esper Saad Junior | 047.158.968-34 | Brasileira | SP |
| 001002 | 22.007.050 | 25,00 | 0 | 0,00 | 22.007.050 | 25,00 | José Roberto Cury | 013.069.828-80 | Brasileira | SP |
| 001003 | 22.007.050 | 25,00 | 0 | 0,00 | 22.007.050 | 25,00 | Jorge Cury Neto | 004.263.878-05 | Brasileira | SP |
| 001004 | 9.075.705 | 10,30 | 0 | 0,00 | 9.075.705 | 10,30 | Ronaldo José Sayeg | 609.697.508-97 | Brasileira | SP |
| 001005 | 7.715.668 | 8,80 | 0 | 0,00 | 7.715.668 | 8,80 | Marco Antonio Cattini Mattar | 040.320.748-79 | Brasileira | SP |
| 001999 | 88.028.200 | 100,00 | 0 | 0,00 | 88.028.200 | 100,00 | TOTAL | | | |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 24/09/2007

| 2- ITEM | 3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES | 4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL | 5 - VALOR NOMINAL (Reais) | 6 - QTD. DE AÇÕES (Mil) | 7 - SUBSCRITO (Reais Mil) | 8 - INTEGRALIZADO (Reais Mil) |
|---------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 01 | ORDINÁRIAS | ESCRITURAL | | 50.008 | 107.685 | 107.685 |
| 02 | PREFERENCIAIS | | | 0 | 0 | 0 |
| 03 | PREFERENCIAIS CLASSE A | | | 0 | 0 | 0 |
| 04 | PREFERENCIAIS CLASSE B | | | 0 | 0 | 0 |
| 05 | PREFERENCIAIS CLASSE C | | | 0 | 0 | 0 |
| 06 | PREFERENCIAIS CLASSE D | | | 0 | 0 | 0 |
| 07 | PREFERENCIAIS CLASSE E | | | 0 | 0 | 0 |
| 08 | PREFERENCIAIS CLASSE F | | | 0 | 0 | 0 |
| 09 | PREFERENCIAIS CLASSE G | | | 0 | 0 | 0 |
| 10 | PREFERENCIAIS CLASSE H | | | 0 | 0 | 0 |
| 11 | PREFER. OUTRAS CLASSES | | | 0 | 0 | 0 |
| 99 | TOTAIS | | | 50.008 | 107.685 | 107.685 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

| 1- ITEM | 2 - DATA DA ALTERAÇÃO | 3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil) | 4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil) | 5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO | 7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil) | 8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais) |
|---------|-----------------------|---|------------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| 01 | 30/04/2007 | 107.685 | 107.670 | Subscrição em Bens ou Créditos | 100.000 | 1,0767000000 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

| | | |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1 - QUANTIDADE (Mil) | 2 - VALOR (Reais Mil) | 3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO |
| 100.000 | 0 | 24/09/2007 |

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

| | | | |
|---------|-------------|------------|---|
| 1- ITEM | 2 - ESPÉCIE | 3 - CLASSE | 4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Mil) |
| 01 | ORDINÁRIAS | | 49.992 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

| 1 - ITEM | 2 - ESPÉCIE DA AÇÃO | 3 - CLASSE DA AÇÃO | 4 - % DO CAPITAL SOCIAL | 5 - CONVERTÍVEL | 6 - CONVERTE EM | 7 - DIREITO A VOTO | 8 - TAG ALONG % | 9 - PRIORIDADE NO REEMBOLSO DE CAPITAL | 17 - OBSERVAÇÃO |
|-------------|------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|------------------|----------------------|-----------------|--|-----------------|
| 10 - PRÊMIO | 11 - TIPO DE DIVIDENDO | 12 - % DIVIDENDO | 13 - R\$/AÇÃO | 14 - CUMULATIVO | 15 - PRIORITÁRIO | 16 - CALCULADO SOBRE | | | |
| 01 | ORDINÁRIA | | 100,00 | NÃO | | PLENO | 100,00 | | |
| | | | 0,00 | 0,00000 | | | | | |

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

| | |
|--|---|
| 1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO 30/04/2007 | 2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO) 25,00 |
|--|---|

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

| | | |
|---|--|-------------------|
| 1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO | 2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais Mil) | 3 - PERIODICIDADE |
| SIM | 3.500 | ANUAL |

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

| 4 - ITEM | 5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES | 6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) | 7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) | 8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) |
|----------|---|--|---|---|
| 01 | PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS | 0 | 0 | 0 |
| 02 | PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS | 0 | 0 | 0 |
| 03 | PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES | 0 | 0 | 0 |
| 04 | PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS | 0 | 0 | 0 |
| 05 | CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA | 0 | 0 | 0 |
| 06 | CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA | 0 | 0 | 0 |
| 07 | OUTRAS CONTRIBUIÇÕES | 0 | 0 | 0 |
| 08 | LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO | 0 | 0 | 0 |
| 09 | PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO | 0 | 0 | 0 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|----------|---|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ | 6 - % PATRIMÔNIO LIQUIDO DA INVESTIDORA |
| | | | 08.811.643/0001-27 |

07.03 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

| 1- ITEM | 2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA | 3 - CNPJ | 4 - CLASSIFICAÇÃO | 5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA | 6 - % PATRIMÔNIO LIQUIDO DA INVESTIDORA |
|---------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| 7 - TIPO DE EMPRESA | 8 - INICIO ÚLTIMO EXERC. SOCIAL | 9 - FINAL ÚLTIMO EXERC. SOCIAL | 10 - QTD. AÇÕES ÚLTIMO EXERC. SOCIAL | 11 - INICIO PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Mli) | 12 - FINAL PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Mli) |
| 01 | TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA | 48.792.014/0001-11 | FECHADA CONTROLADA | 99,99 | 45,45 |
| | EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS | 01/01/2006 | 31/12/2006 | | 11.698 |
| 01/01/2005 | | 11.698 | 01/01/2004 | 31/12/2004 | 11.698 |
| 02 | INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA | 51.720.563/0001-95 | FECHADA CONTROLADA | 99,99 | 54,54 |
| | EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS | 01/01/2006 | 31/12/2006 | | 50 |
| 01/01/2005 | | 50 | 01/01/2004 | 31/12/2004 | 50 |

99999-9 TRISUL S/A

08.811.643/0001-27

09.03 - PERÍODOS DE SAZONALIDADE NOS NEGÓCIOS

Sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, durante alguns meses do ano o mercado desacelera (janeiro e fevereiro de cada ano). Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento. Neste sentido, sofreremos um impacto similar ao do resto do mercado nestes períodos.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

| 1- ITEM | 2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS | 3 - % RECEITA LÍQUIDA |
|---------|---------------------------------------|-----------------------|
| 01 | Construção e Venda de Imóveis | 100,00 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

10.02 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES

| 1- ITEM | 2 - MATÉRIA PRIMA | 3 - IMPORTAÇÃO | 4 - VALOR DA IMPORTAÇÃO (Reais Mil) | 5 - DISPONÍVEL MERCADO LOCAL | 6 - DISPONÍVEL MERCADO EXTERNO | 9 - % DE FORNECIMENTO SOBRE O TOTAL DAS COMPRAS DA CIA. |
|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---|
| 7 - NOME DO FORNECEDOR | 8 - TIPO DE FORNECEDOR | | | | | |
| 01 | Aço | NÃO | | 0 | SIM | SIM |
| | Gerdau | NÃO LIGADO | | | | 7,00 |
| 02 | Concreto | NÃO | | 0 | SIM | SIM |
| | Supermix | NÃO LIGADO | | | | 1,28 |
| 03 | Concreto | NÃO | | 0 | SIM | SIM |
| | Polimix | NÃO LIGADO | | | | 2,68 |
| 04 | Concreto | NÃO | | 0 | SIM | SIM |
| | Concretex | NÃO LIGADO | | | | 0,74 |
| 05 | Blocos de concreto | NÃO | | 0 | SIM | SIM |
| | Glasser | NÃO LIGADO | | | | 0,78 |
| 06 | Elevadores | NÃO | | 0 | SIM | SIM |
| | Atlas Schindler | NÃO LIGADO | | | | 2,06 |
| 07 | Alumínio | NÃO | | 0 | SIM | SIM |
| | Belmetal | NÃO LIGADO | | | | 1,11 |
| 08 | Alumínio | NÃO | | 0 | SIM | SIM |
| | Aluk | NÃO LIGADO | | | | 0,03 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

10.03 - CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS

| 1- ITEM | 2- ITEM | 3 - NOME DO PRODUTO/ NOME DO CLIENTE | 4 - % DE PARTICIPAÇÃO DO CLIENTE NA RECEITA LÍQUIDA |
|---------|---------|--------------------------------------|---|
| 001 | | Empreendimentos residenciais | |
| 001 | 001 | Consumidor final | 99,00 |

99999-9 TRISUL S/A

08.811.643/0001-27

11.03 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO

Concorrência

O mercado imobiliário no Brasil é altamente fragmentado e competitivo, com poucas barreiras de entrada. Os principais fatores competitivos incluem preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, confiabilidade, parcerias estratégicas e disponibilidade e localização de terrenos.

Devido à grande fragmentação dos mercados em que operamos, nenhum único incorporador ou construtor tem conseguido obter uma participação significativa no mercado. Entretanto, acreditamos que a Reorganização Societária da Tricury e da Incosul nos coloca em posição de destaque no setor.

99999-9 TRISUL S/A

08.811.643/0001-27

12.01 - PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS

Patentes

Nós não temos patentes registradas no nosso nome.

Marcas

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo INPI, sendo assegurado ao seu titular o direito ao uso exclusivo em todo o território nacional por 10 anos prorrogáveis por iguais períodos sucessivos. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas, aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

Em julho de 2007, tínhamos 5 registros de marca no INPI.

Domínios

No mesmo período, também éramos titulares de 5 nomes de domínio, inclusive o domínio www.trisul-sa.com.br, nossa principal página na Internet.

Tecnologia da Informação

Acreditamos que nossos investimentos na área de tecnologia da informação têm sido muito importantes em nossa competitividade e estratégia de aumentar os ganhos de eficiência e rentabilidade de nossas operações.

Dentre nossos sistemas que merecem destaque, em 2006 implantamos o sistema Mega Sistema Corporativos. Trata-se de um sistema totalmente integrado e especificamente estruturado para o mercado de incorporação e construção imobiliária brasileira. O sistema conecta todas as áreas da nossa empresa, desde a análise de viabilidade até o atendimento aos clientes, atendendo a contabilidade, contas a pagar, contas a receber, carteira de recebíveis, engenharia e planejamento. Todos os nossos relatórios gerenciais são gerados por este sistema que detalha, dentre outros, o fluxo de caixa de cada empreendimento.

Além disso, mantemos nossos funcionários em constante treinamento e aperfeiçoamento no uso dos recursos de tecnologia da informação, de modo que tais recursos sejam explorados e aproveitados ao máximo.

Licenças dos Empreendimentos

Somos obrigados, de acordo com a regulamentação aplicável ao setor imobiliário, a obter diversas licenças relativas a todo e qualquer novo empreendimento que venha a realizar. Na data deste Prospecto, possuíamos todas as licenças e autorizações necessárias para a realização de todos os

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

| 1 - ITEM | 2 - DESCRIÇÃO | 3 - % PATRIM. LÍQUIDO | 4 - % LUCRO LÍQUIDO | 5 - PROVISÃO | 6 - VL. PROVISIONADO (Reais Mil) | 7 - VL. TOTAL AÇÕES (Reais Mil) |
|--|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 8 - OBSERVAÇÃO | | | | | | |
| 01 | TRABALHISTA | 0,00 | 0,00 | | 0 | 0 |
| 02 | FISCAL/TRIBUTÁRIA | 0,00 | 0,00 | | 0 | 0 |
| 03 | OUTRAS | 17,32 | 155,46 | NÃO | 0 | 21.470 |
| Trata-se de ação movida pelo Ministério Público do estado de São Paulo, não sendo efetuada a provisão pelo motivo de que o Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu a alegação de prescrição da ação em relação à Tricury, tendo sido o processo julgado extinto. | | | | | | |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA |
|--|

19.02 - PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

| 1- ITEM | 2 - DESCRIÇÃO DOS PEDIDOS | 3 - VALOR DOS PEDIDOS NO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) | 4 - VALOR DOS PEDIDOS NO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) | 5 - VALOR DOS PEDIDOS NO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) |
|---------|---------------------------|---|--|--|
| 99 | ENCOMENDAS NÃO ATENDIDAS | 0 | | |

99999-9 TRISUL S/A

08.811.643/0001-27

19.03 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES

Controlada/Coligada : TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Principais Insumos e Fornecedores

Compramos uma ampla variedade de insumos para as nossas atividades. Embora esses insumos tenham representado, em média nos últimos três anos, 76,73% do nosso custo total, além do terreno, o único insumo que representa mais de 25% do nosso custo total é a Execução de Estrutura, que compreende 16,43% de matéria-prima composta de concreto e aço e 8,66% de mão de obra. O índice que mede a variação do custo de construção, o INCC, aumentou 21%, acumulado durante o período de três anos encerrado em julho de 2007. Durante o mesmo período, os preços das Unidades, que são corrigidos pela inflação de acordo com o INCC, seguiram essa correção. Estamos trabalhando no desenvolvimento de novas técnicas de construção e na utilização de insumos alternativos com o fim de reduzir o aumento do nosso custo.

Contratamos fornecedores de grande porte para a construção dos nossos empreendimentos. Temos especificações rigorosas quanto à escolha dos nossos fornecedores, baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores. Além disso, mantemos rígidos controles de qualidade de forma a assegurar que os materiais atendam às especificações antes da sua instalação.

Nossos cinco maiores fornecedores, em termos de volume, são os fornecedores de aço (Gerdau), concreto (Supermix, Polimix, Concretex), blocos de concreto (Glasser), elevadores (Atlas Schindler), alumínio (Belmetal e Aluk). Em geral, compramos produtos para construção com base no cronograma físico do empreendimento e temos, aproximadamente, 28 dias para efetuar o pagamento. Os produtos que compramos geralmente possuem garantia de cinco anos. Não possuímos qualquer acordo de exclusividade com nossos fornecedores. Trabalhamos junto com nossos fornecedores, possibilitando que programem sua produção a fim de atender nossa demanda ou que nos notifiquem com antecedência caso prevejam atrasos. Temos bons relacionamentos com nossos fornecedores e, nos últimos anos, não tivemos quaisquer atrasos significativos de obras devido à escassez de materiais. Não mantemos estoques de materiais de construção.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA |
|--|

19.08.01 - 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 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO |
|------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 5.01 | Saldo Inicial | 11.699 | 593 | 0 | 0 | 45.683 | 57.975 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Aumento/Redução do Capital Social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04 | Realização de Reservas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Ações em Tesouraria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Lucro/Prejuízo do Período | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.094 | 17.094 |
| 5.07 | Destinações | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.08 | Outros | 0 | 0 | 0 | 0 | (1.097) | (1.097) |
| 5.09 | Saldo Final | 11.699 | 593 | 0 | 0 | 61.680 | 73.972 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA |
|--|

19.08.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005 (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 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO |
|------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 5.01 | Saldo Inicial | 11.699 | 593 | 0 | 0 | 39.107 | 51.399 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Aumento/Redução do Capital Social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04 | Realização de Reservas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Ações em Tesouraria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Lucro/Prejuízo do Período | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.569 | 7.569 |
| 5.07 | Destinações | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.08 | Outros | 0 | 0 | 0 | 0 | (993) | (993) |
| 5.09 | Saldo Final | 11.699 | 593 | 0 | 0 | 45.683 | 57.975 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA |
|--|

19.08.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2004 A 31/12/2004 (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 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO |
|------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 5.01 | Saldo Inicial | 11.699 | 593 | 0 | 0 | 29.599 | 41.891 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | (4) | (4) |
| 5.03 | Aumento/Redução do Capital Social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04 | Realização de Reservas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Ações em Tesouraria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Lucro/Prejuízo do Período | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.512 | 9.512 |
| 5.07 | Destinações | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.08 | Outros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.09 | Saldo Final | 11.699 | 593 | 0 | 0 | 39.107 | 51.399 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA |
|--|

19.02 - PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

| 1- ITEM | 2 - DESCRIÇÃO DOS PEDIDOS | 3 - VALOR DOS PEDIDOS NO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) | 4 - VALOR DOS PEDIDOS NO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) | 5 - VALOR DOS PEDIDOS NO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) |
|---------|---------------------------|---|--|--|
| 99 | ENCOMENDAS NÃO ATENDIDAS | 0 | | |

99999-9 TRISUL S/A08.811.643/0001-27

19.03 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES

Controlada/Coligada : INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA

Principais Insumos e Fornecedores

Compramos uma ampla variedade de insumos para as nossas atividades. Embora esses insumos tenham representado, em média nos últimos três anos, 76,73% do nosso custo total, além do terreno, o único insumo que representa mais de 25% do nosso custo total é a Execução de Estrutura, que compreende 16,43% de matéria-prima composta de concreto e aço e 8,66% de mão de obra. O índice que mede a variação do custo de construção, o INCC, aumentou 21%, acumulado durante o período de três anos encerrado em julho de 2007. Durante o mesmo período, os preços das Unidades, que são corrigidos pela inflação de acordo com o INCC, seguiram essa correção. Estamos trabalhando no desenvolvimento de novas técnicas de construção e na utilização de insumos alternativos com o fim de reduzir o aumento do nosso custo.

Contratamos fornecedores de grande porte para a construção dos nossos empreendimentos. Temos especificações rigorosas quanto à escolha dos nossos fornecedores, baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores. Além disso, mantemos rígidos controles de qualidade de forma a assegurar que os materiais atendam às especificações antes da sua instalação.

Nossos cinco maiores fornecedores, em termos de volume, são os fornecedores de aço (Gerdau), concreto (Supermix, Polimix, Concretex), blocos de concreto (Glasser), elevadores (Atlas Schindler), alumínio (Belmetal e Aluk). Em geral, compramos produtos para construção com base no cronograma físico do empreendimento e temos, aproximadamente, 28 dias para efetuar o pagamento. Os produtos que compramos geralmente possuem garantia de cinco anos. Não possuímos qualquer acordo de exclusividade com nossos fornecedores. Trabalhamos junto com nossos fornecedores, possibilitando que programem sua produção a fim de atender nossa demanda ou que nos notifiquem com antecedência caso prevejam atrasos. Temos bons relacionamentos com nossos fornecedores e, nos últimos anos, não tivemos quaisquer atrasos significativos de obras devido à escassez de materiais. Não mantemos estoques de materiais de construção.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA |
|--|

19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO | 3 - 31/12/2006 | 4 - 31/12/2005 | 5 - 31/12/2004 |
|---------------|--|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Ativo Total | 115.800 | 112.451 | 91.693 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 56.506 | 70.976 | 40.950 |
| 1.01.01 | Disponibilidades | 5.370 | 2.524 | 748 |
| 1.01.01.01 | Caixa e Bancos | 2.492 | 1.696 | 722 |
| 1.01.01.02 | Aplicações Financeiras | 2.878 | 828 | 26 |
| 1.01.02 | Créditos | 26.665 | 39.657 | 28.291 |
| 1.01.02.01 | Clientes | 26.613 | 39.612 | 28.152 |
| 1.01.02.02 | Créditos Diversos | 52 | 45 | 139 |
| 1.01.03 | Estoques | 20.608 | 26.973 | 9.096 |
| 1.01.04 | Outros | 3.863 | 1.822 | 2.815 |
| 1.01.04.01 | Outros Créditos | 670 | 367 | 505 |
| 1.01.04.02 | Despesas Antecipadas | 3.193 | 1.455 | 2.310 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 59.294 | 41.475 | 50.743 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 57.852 | 39.048 | 48.426 |
| 1.02.01.01 | Créditos Diversos | 56.540 | 36.734 | 46.986 |
| 1.02.01.01.01 | Clientes | 38.642 | 28.784 | 27.523 |
| 1.02.01.01.02 | Imóveis a Comercializar | 15.807 | 5.919 | 19.135 |
| 1.02.01.01.03 | Despesas Antecipadas | 2.091 | 2.031 | 328 |
| 1.02.01.02 | Créditos com Pessoas Ligadas | 1.187 | 2.311 | 1.309 |
| 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 | 1.187 | 2.311 | 1.309 |
| 1.02.01.03 | Outros | 125 | 3 | 131 |
| 1.02.02 | Ativo Permanente | 1.442 | 2.427 | 2.317 |
| 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 | 1.215 | 2.235 | 2.217 |
| 1.02.02.03 | Intangível | 227 | 192 | 100 |
| 1.02.02.04 | Diferido | 0 | 0 | 0 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ |
| 99999-9 | TRISUL S/A | 08.811.643/0001-27 |

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL |
| INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA |

19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO | 3 - 31/12/2006 | 4 - 31/12/2005 | 5 - 31/12/2004 |
|---------------|--|----------------|----------------|----------------|
| 2 | Passivo Total | 115.800 | 112.451 | 91.693 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 22.528 | 29.180 | 28.708 |
| 2.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 7.852 | 15.586 | 18.903 |
| 2.01.02 | Debêntures | 0 | 0 | 0 |
| 2.01.03 | Fornecedores | 1.657 | 1.160 | 1.584 |
| 2.01.04 | Impostos, Taxas e Contribuições | 2.525 | 815 | 855 |
| 2.01.04.01 | Obrigações Fiscais | 2.525 | 815 | 855 |
| 2.01.05 | Dividendos a Pagar | 2.046 | 0 | 0 |
| 2.01.05.01 | Dividendos a Pagar | 2.046 | 0 | 0 |
| 2.01.06 | Provisões | 644 | 371 | 426 |
| 2.01.06.01 | Obrigações Trabalhistas | 644 | 371 | 426 |
| 2.01.07 | Dívidas com Pessoas Ligadas | 0 | 2.120 | 0 |
| 2.01.08 | Outros | 7.804 | 9.128 | 6.940 |
| 2.01.08.01 | Outros Débitos | 935 | 0 | 1.599 |
| 2.01.08.02 | Adiantamento de Clientes | 2.923 | 1.812 | 2.238 |
| 2.01.08.03 | Contas a Pagar | 21 | 0 | 0 |
| 2.01.08.04 | Credores por imóveis compromissados | 2.134 | 2.922 | 302 |
| 2.01.08.05 | Impostos diferidos | 1.791 | 4.394 | 2.801 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 16.667 | 19.457 | 23.612 |
| 2.02.01 | Passivo Exigível a Longo Prazo | 16.667 | 19.457 | 23.612 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 8.729 | 11.644 | 18.408 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 0 | 0 | 0 |
| 2.02.01.03 | Provisões | 0 | 0 | 0 |
| 2.02.01.04 | Dívidas com Pessoas Ligadas | 2.648 | 2.922 | 2.274 |
| 2.02.01.05 | Adiantamento para Futuro Aumento Capital | 4 | 0 | 0 |
| 2.02.01.06 | Outros | 5.286 | 4.891 | 2.930 |
| 2.02.01.06.01 | Credores por Imóveis Compromissados | 1.835 | 951 | 190 |
| 2.02.01.06.02 | Impostos Diferidos | 2.600 | 3.216 | 2.740 |
| 2.02.01.06.03 | Provisão para Contingências | 851 | 724 | 0 |
| 2.02.02 | Resultados de Exercícios Futuros | 0 | 0 | 0 |
| 2.04 | Patrimônio Líquido | 76.605 | 63.814 | 39.373 |
| 2.04.01 | Capital Social Realizado | 25.000 | 20.000 | 20.000 |
| 2.04.02 | Reservas de Capital | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.03 | Reservas de Reavaliação | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.03.01 | Ativos Próprios | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.03.02 | Controladas/Coligadas e Equiparadas | 0 | 0 | 0 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA |
|--|

19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO | 3 -31/12/2006 | 4 -31/12/2005 | 5 -31/12/2004 |
|------------|--|---------------|---------------|---------------|
| 2.04.04 | Reservas de Lucro | 119 | 119 | 119 |
| 2.04.04.01 | Legal | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.04.02 | Estatutária | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.04.03 | Para Contingências | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.04.04 | De Lucros a Realizar | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.04.05 | Retenção de Lucros | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.04.06 | Especial p/ Dividendos Não Distribuídos | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.04.07 | Outras Reservas de Lucro | 0 | 0 | 0 |
| 2.04.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 51.486 | 43.695 | 19.254 |
| 2.04.06 | Adiantamento para Futuro Aumento Capital | 0 | 0 | 0 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA |
|--|

19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO | 3 - 01/01/2006 a 31/12/2006 | 4 - 01/01/2005 a 31/12/2005 | 5 - 01/01/2004 a 31/12/2004 |
|------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.01 | Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços | 84.144 | 71.262 | 54.832 |
| 3.02 | Deduções da Receita Bruta | (11.650) | (9.304) | (4.816) |
| 3.03 | Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços | 72.494 | 61.958 | 50.016 |
| 3.04 | Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos | (42.487) | (33.857) | (31.138) |
| 3.05 | Resultado Bruto | 30.007 | 28.101 | 18.878 |
| 3.06 | Despesas/Receitas Operacionais | (11.489) | (2.947) | (5.125) |
| 3.06.01 | Com Vendas | (5.725) | (6.019) | (1.954) |
| 3.06.02 | Gerais e Administrativas | (8.507) | (6.696) | (5.286) |
| 3.06.02.01 | Despesas Administrativas | (7.172) | (5.439) | (5.041) |
| 3.06.02.02 | Honorários de Administração | (12) | (10) | (9) |
| 3.06.02.03 | Provisão para Contingência | (127) | (724) | 0 |
| 3.06.02.04 | Despesas Tributárias | (404) | (525) | (255) |
| 3.06.02.05 | Outras (despesas) receitas, líquidas | (792) | 2 | 19 |
| 3.06.03 | Financeiras | 2.743 | 9.768 | 2.115 |
| 3.06.03.01 | Receitas Financeiras | 5.019 | 11.988 | 5.370 |
| 3.06.03.02 | Despesas Financeiras | (2.276) | (2.220) | (3.255) |
| 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 | 18.518 | 25.154 | 13.753 |
| 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 | 18.518 | 25.154 | 13.753 |
| 3.10 | Provisão para IR e Contribuição Social | (1.890) | (1.394) | (525) |
| 3.11 | IR Diferido | 427 | (989) | (1.223) |
| 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 | 17.055 | 22.771 | 12.005 |
| | NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil) | 50 | 50 | 50 |
| | LUCRO POR AÇÃO (Reais) | 341,10000 | 455,42000 | 240,10000 |
| | PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais) | | | |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA |
|--|

19.08.01 - 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 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO |
|------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 5.01 | Saldo Inicial | 20.000 | 0 | 0 | 119 | 43.695 | 63.814 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Aumento/Redução do Capital Social | 5.000 | 0 | 0 | 0 | (5.000) | 0 |
| 5.04 | Realização de Reservas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Ações em Tesouraria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Lucro/Prejuízo do Período | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.055 | 17.055 |
| 5.07 | Destinações | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.08 | Outros | 0 | 0 | 0 | 0 | (4.264) | (4.264) |
| 5.09 | Saldo Final | 25.000 | 0 | 0 | 119 | 51.486 | 76.605 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA |
|--|

19.08.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005 (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 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO |
|------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 5.01 | Saldo Inicial | 20.000 | 0 | 0 | 119 | 19.254 | 39.373 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.025 | 2.025 |
| 5.03 | Aumento/Redução do Capital Social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04 | Realização de Reservas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Ações em Tesouraria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Lucro/Prejuízo do Período | 0 | 0 | 0 | 0 | 22.771 | 22.771 |
| 5.07 | Destinações | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.08 | Outros | 0 | 0 | 0 | 0 | (355) | (355) |
| 5.09 | Saldo Final | 20.000 | 0 | 0 | 119 | 43.695 | 63.814 |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM 99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL TRISUL S/A | 3 - CNPJ 08.811.643/0001-27 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

CONTROLADA/COLIGADA

| |
|--|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA |
|--|

19.08.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2004 A 31/12/2004 (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 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO |
|------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 5.01 | Saldo Inicial | 20.000 | 0 | 0 | 119 | 7.718 | 27.837 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | (469) | (469) |
| 5.03 | Aumento/Redução do Capital Social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04 | Realização de Reservas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Ações em Tesouraria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Lucro/Prejuízo do Período | 0 | 0 | 0 | 0 | 12.005 | 12.005 |
| 5.07 | Destinações | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.08 | Outros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.09 | Saldo Final | 20.000 | 0 | 0 | 119 | 19.254 | 39.373 |

[página intencionalmente deixa em branco]

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações Financeiras auditadas da Trisul Relativas ao Período de Três Meses Encerrados em 30 de junho de 2007

Demonstrações Financeiras auditadas da Tricury Relativas aos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2004, de 2005 e de 2006, e Parecer dos Auditores Independentes

Demonstrações Financeiras da Tricury Relativas ao Período de Seis Meses Encerrados em 30 de junho de 2006 (revisada) e de 2007 (auditada)

Demonstrações Financeiras auditadas da Incosul Relativas aos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2004, de 2005 e de 2006, e Parecer dos Auditores Independentes

Demonstrações Financeiras auditadas da Incosul Relativas ao Período de Seis Meses Encerrados em 30 de junho de 2006 e de 2007

[página intencionalmente deixa em branco]

Trisul S.A.

Demonstrações Contábeis Controladora e
Consolidado acompanhadas do Parecer dos
Auditores Independentes

Período de três meses findo em 30 de
Junho de 2007
(Reapresentação)

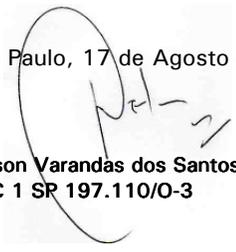
Parecer dos auditores independentes

Aos administradores e acionistas da Trisul S.A.:

1. Examinamos os balanços patrimoniais controladora e consolidado da Trisul S.A. e sociedades controladas em 30 de Junho de 2007 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos para o período de três meses findo em 30 de Junho de 2007, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis. As demonstrações contábeis em 30 de Junho de 2007 da sociedade controlada "Incosul Incorporação e Construção Ltda." e suas controladas foram examinadas por outros auditores independentes e a nossa opinião, no que diz respeito ao valor deste investimento em 30 de Junho de 2007, do lucro por ele produzido para o período de três meses findo naquela data e demais informações relevantes, está baseada, exclusivamente, no parecer desses outros auditores independentes.
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 o sistema 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; (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas, adotadas pela administração da Companhia e da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, baseados em nossos exames e na opinião de outros auditores independentes, as referidas demonstrações contábeis apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira controladora e consolidado da Trisul S.A. e sociedades controladas em 30 de Junho de 2007, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos relativos ao período de três meses findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações do fluxo de caixa, que estão sendo apresentadas para propiciar informações suplementares sobre a Trisul S.A. e sociedades controladas, não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações do fluxo de caixa foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis referentes ao período de três meses findo em 30 de Junho de 2007.

São Paulo, 17 de Agosto de 2007.

Terco Grant Thornton 
Auditores Independentes
CRC 2 SP 018.196/O-8


Nelson Varandas dos Santos
CRC 1 SP 197.110/O-3

Trisul S.A.

Balancos patrimoniais encerrados em 30 de Junho de 2007

(Em milhares de Reais)

| | Notas | 30/06/07 | |
|--------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| | | Controladora | Consolidado |
| ATIVO | | | |
| Ativo circulante: | | | |
| Disponibilidades | 5 | 15 | 23.870 |
| Contas a receber | 6 | - | 75.419 |
| Imóveis a comercializar | 7 | - | 109.476 |
| Créditos diversos | - | - | 3.107 |
| Partes relacionadas | 8 | - | 961 |
| Impostos e contribuições a recuperar | - | - | 1.447 |
| Impostos e contribuições diferidos | 15 | - | 28 |
| Despesas com vendas a apropriar | 9 | - | 6.295 |
| Total do ativo circulante | | 15 | 220.603 |
| Ativo não circulante: | | | |
| Realizável a longo prazo | | | |
| Contas a receber | 6 | - | 38.897 |
| Imóveis a comercializar | 7 | - | 4.278 |
| Partes relacionadas | 8 | - | 1.671 |
| Despesas com vendas a apropriar | 9 | - | 1.923 |
| | | - | 46.769 |
| Permanente | | | |
| Investimentos | 10 | 123.901 | - |
| Imobilizado | 11 | - | 1.633 |
| Diferido | 12 | - | 2.248 |
| | | 123.901 | 3.881 |
| Total do ativo não circulante | | 123.901 | 50.650 |
| Total do ativo | | 123.916 | 271.253 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Trisul S.A.

Balancos patrimoniais encerrados em 30 de Junho de 2007

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| | Notas | 30/06/07 | |
|--|-------|--------------|-------------|
| | | Controladora | Consolidado |
| Passivo circulante: | | | |
| Fornecedores | - | - | 4.562 |
| Empréstimos e financiamentos | 13 | - | 17.711 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 14 | - | 2.640 |
| Impostos e contribuições diferidos | 15 | - | 8.003 |
| Credores por imóveis compromissados | 16 | - | 41.646 |
| Adiantamento de clientes | 19 | - | 4.026 |
| Contas a pagar | - | - | 901 |
| Partes relacionadas | 8 | - | 1.107 |
| Dividendos a pagar | 17 | - | 15.661 |
| Total do passivo circulante | | - | 96.257 |
| Passivo não circulante: | | | |
| Exigível a longo prazo | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 13 | - | 19.766 |
| Partes relacionadas | 8 | - | 2.501 |
| Credores por imóveis compromissados | 16 | - | 7.767 |
| Provisão para contingências | 20 | - | 3.714 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | 2.430 |
| Impostos e contribuições diferidos | 15 | - | 6.496 |
| Outros débitos | - | - | 222 |
| Total do passivo não circulante | | - | 42.896 |
| Resultado de exercícios futuros | 21 | - | 7.950 |
| Participação de minoritários em controladas | - | - | 234 |
| Patrimônio líquido: | | | |
| Capital social | 22 | 107.685 | 107.685 |
| Reservas de capital | 22 | 2.420 | 2.420 |
| Lucros acumulados | 22 | 13.811 | 13.811 |
| | | 123.916 | 123.916 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 123.916 | 271.253 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Trisul S.A.

Demonstrações do resultado para o período de três meses findo em 30 de Junho de 2007

(Em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado)

| | Notas | 01/04 a 30/06/07 | |
|--|-------|------------------|-------------|
| | | Controladora | Consolidado |
| Receita operacional bruta | | | |
| Com venda de imóveis | - | - | 48.703 |
| Com prestação de serviços | - | - | 1.318 |
| Com locações de imóveis | - | - | 65 |
| (-) Deduções da receita | - | - | (1.890) |
| Receita operacional líquida | | - | 48.196 |
| Custos operacionais | | | |
| Com venda de imóveis | - | - | (25.203) |
| | | - | (25.203) |
| Lucro bruto | | - | 22.993 |
| Receitas e (despesas) operacionais: | | | |
| Despesas administrativas | - | - | (4.457) |
| Despesas comerciais | - | - | (2.404) |
| Despesas tributárias | - | - | (463) |
| Despesas financeiras | 23 | - | (633) |
| Receitas financeiras | 24 | - | 1.394 |
| Resultado com equivalência patrimonial | 10 | 13.811 | - |
| Provisão para contingências | - | - | (140) |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | - | - | (235) |
| | | 13.811 | (6.938) |
| Resultado operacional | | 13.811 | 16.055 |
| Resultado não operacional | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | - | - | 26 |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | | 13.811 | 16.081 |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: | | | |
| Corrente | 15 | - | (1.815) |
| Diferido | 15 | - | (455) |
| Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas | | 13.811 | 13.811 |
| Participação de minoritários em controladas | | - | - |
| Lucro líquido do período | | 13.811 | 13.811 |
| Lucro líquido do período por ação - R\$ | | 0,14 | 0,14 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Trisul S.A.
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
para o período de três meses findo em 30 de Junho de 2007

(Em milhares de Reais)

| | <i>Notas</i> | <i>Capital social</i> | <i>Reservas de capital</i> | <i>Lucros acumulados</i> | <i>Total</i> |
|--|--------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------|
| Integralização inicial de capital em 01/04/07 | | 15 | - | - | 15 |
| Subscrição de capital com conferência de bens e direitos | 1 | 107.670 | - | - | 107.670 |
| Reserva de ágio na subscrição de capital | 1 | - | 2.420 | - | 2.420 |
| Lucro líquido do período | | - | - | 13.811 | 13.811 |
| Saldo em 30 de Junho de 2007 | | 107.685 | 2.420 | 13.811 | 123.916 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Trisul S.A.

Demonstrações das origens e aplicações de recursos para o período de três meses findo em 30 de Junho de 2007

(Em milhares de Reais)

| | 01/04 a 30/06/07 | |
|---|---------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Origens de recursos | | |
| <i>Das operações</i> | | |
| Lucro líquido do período | 13.811 | 13.811 |
| <i>Itens que não afetam o capital circulante líquido</i> | | |
| Depreciação e amortização | - | 89 |
| Amortização de ágio sobre investimentos | - | 383 |
| Baixas do ativo permanente | - | 98 |
| Resultado com equivalência patrimonial | (13.811) | - |
| Provisão para contingências | - | 69 |
| Participação de minoritários no resultado de controladas | - | - |
| Recursos originados nas operações | - | 14.450 |
| <i>De acionistas</i> | | |
| Integralização de capital | 15 | 15 |
| Subscrição de capital com conferência de bens e direitos | - | 107.670 |
| Reserva de ágio na subscrição de capital | - | 2.420 |
| | 15 | 110.105 |
| <i>De terceiros</i> | | |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - empréstimos e financiamentos | - | 19.766 |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - credores por imóveis compromissados | - | 7.767 |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas | - | 2.501 |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - provisão para contingências | - | 3.645 |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - impostos e contribuições diferidos | - | 6.496 |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - outras contas a pagar | - | 222 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | 2.430 |
| Aumento do resultado de exercícios futuros | - | 7.950 |
| Aumento da participação de minoritários em controladas | - | 234 |
| | - | 51.011 |
| Total das origens de recursos | 15 | 175.566 |
| Aplicações de recursos | | |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - partes relacionadas | - | 1.671 |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - contas a receber | - | 38.897 |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - imóveis a comercializar | - | 4.278 |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - despesas com vendas a apropriar | - | 1.923 |
| Adições do ativo imobilizado | - | 1.820 |
| Adições de ágio em investimentos | - | 2.631 |
| Total das aplicações de recursos | - | 51.220 |
| Aumento do capital circulante líquido | 15 | 124.346 |
| 01/04 a 30/06/07 | | |
| Varição do capital circulante líquido: | Controladora | Consolidado |
| <i>Ativo circulante</i> | | |
| No início do período | - | - |
| No final do período | 15 | 220.603 |
| | 15 | 220.603 |
| <i>Passivo circulante</i> | | |
| No início do período | - | - |
| No final do período | - | 96.257 |
| | - | 96.257 |
| Aumento do capital circulante líquido | 15 | 124.346 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Trisul S/A

Demonstração dos fluxos de caixa para o período de três meses findo em 30 de junho de 2007

(Em milhares de reais)

| | 01/04 a 30/06/07 | |
|--|------------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | |
| Lucro líquido do período | 13.811 | 13.811 |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais | | |
| Depreciação e amortização | - | 89 |
| Amortização de ágio em investimentos | - | 383 |
| Provisão para contingências | - | 69 |
| Baixa do ativo permanente | - | 98 |
| Resultado com equivalência patrimonial | (13.811) | - |
| Participação de minoritários | - | 122 |
| (Aumento) redução de ativos operacionais | | |
| Contas a receber | - | (16.919) |
| Imoveis a comercializar | - | (3.016) |
| Impostos e contribuições a recuperar | - | (1.044) |
| Partes relacionadas | - | 4.019 |
| Despesas com vendas a apropriar | - | (83) |
| Outros ativos | - | 94 |
| Aumento (redução) de passivos operacionais | | |
| Fornecedores | - | (58) |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | - | 407 |
| Adiantamento de clientes | - | 364 |
| Credores por imóveis compromissados | - | (9.712) |
| Provisão para contingências | - | - |
| Dividendos a pagar | - | - |
| Resultado de exercícios futuros | - | - |
| Impostos e contribuições diferidos | - | 785 |
| Contas a pagar | - | (2.807) |
| Outros débitos | - | - |
| Participação de minoritários em controladas | - | - |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | - | (13.398) |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS | | |
| Adições do ativo imobilizado | - | (164) |
| Caixa gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimentos | - | (164) |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas | - | 2.430 |
| Integralização de capital | 15 | - |
| Empréstimos e financiamentos | - | 11.693 |
| Dividendos pagos | - | (2.936) |
| Caixa gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos | 15 | 11.187 |
| Aumento (redução) de caixa, bancos e aplicações financeiras | 15 | (2.375) |
| Saldo de caixa, bancos e aplicações financeiras | | |
| No início do período (após contribuição das controladas - Vide nota 1) | - | 26.245 |
| Saldo de caixa, bancos e aplicações financeiras | | |
| No final do período | 15 | 23.870 |
| Aumento (redução) de caixa, bancos e aplicações financeiras | 15 | (2.375) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis controladora e consolidado para o período de três meses findo em 30 de Junho de 2007

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado)

1. Contexto operacional

A Trisul S.A. (“Companhia”) iniciou suas operações quando do registro e regularização de seus atos constitutivos, no mês de abril de 2007.

A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, geralmente é realizado por intermédio de Sociedades Simples ou de Propósito Específico ou por meio de Sociedades em conta de participação.

Reorganização e estruturação societária

Em assembléia extraordinária realizada em 30 de Abril de 2007 foi aprovada a subscrição e integralização do capital da Companhia mediante a conferência das participações societárias das sociedades Tricury Construções e Participações Ltda. (“Tricury”) e Incosul Incorporação e Construção Ltda. (“Incosul”), e de créditos que os sócios da “Incosul” detinham junto a esta sociedade e que foram posteriormente capitalizados.

Desta forma, a “Tricury” e “Incosul”, sociedades com atuação no segmento de construção civil e incorporação imobiliária desde 1977 e 1979, respectivamente, passaram a ser subsidiárias integrais da Companhia.

A referida operação societária foi realizada tomando-se por base as demonstrações contábeis das sociedades “Tricury” e “Incosul” na data base de 31 de Março de 2007, sendo que todos os efeitos societários e fiscais a partir desta data foram assumidos pela Companhia.

O acervo patrimonial líquido subscrito e integralizado na Companhia, consoante laudo de avaliação emitido por empresa especializada, totalizou R\$110.090, dos quais R\$107.670 foi subscrito e integralizado no capital social da Companhia e R\$2.420 a título de ágio, foi registrado como reserva de capital.

Os principais dados relativos às sociedades e valores que foram conferidos à Companhia, na data base de 31 de Março de 2007, podem ser assim resumidos:

Sumário dos Balanços Patrimoniais das sociedades

| <i>Descrição</i> | <i>"Tricury"</i> | <i>"Incosul"</i> |
|--|------------------|------------------|
| Ativo | | |
| <i>Ativo circulante</i> | 58.857 | 66.613 |
| <i>Ativo não circulante</i> | 25.333 | 57.614 |
| Total do ativo | 84.190 | 124.227 |
| Passivo e patrimônio líquido | | |
| <i>Passivo circulante</i> | 25.075 | 81.917 |
| <i>Passivo não circulante</i> | 5.280 | 19.709 |
| <i>Patrimônio líquido</i> | 53.835 | 22.601 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 84.190 | 124.227 |

Valores conferidos para Trisul S.A.

| | |
|---|----------------|
| <i>Acervo patrimonial (patrimônio líquido) - "Tricury"</i> | 53.835 |
| <i>Acervo patrimonial (patrimônio líquido) - "Incosul"</i> | 22.601 |
| <i>Deságio na subscrição de quotas da "Incosul" (1)</i> | (7.950) |
| <i>Direitos de crédito dos sócios da "Incosul", posteriormente capitalizados na Sociedade</i> | 41.604 |
| Total da integralização em Trisul S.A. | 110.090 |
| <i>Subscrição e integralização ao capital social da Trisul S.A.</i> | 107.670 |
| <i>Ágio registrado como reserva de capital</i> | 2.420 |

(1) Deságio apurado quando da subscrição das quotas registradas nas pessoas físicas dos sócios da "Incosul" em relação ao patrimônio líquido desta Sociedade.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sendo apresentadas em milhares de Reais.

3. Critérios de consolidação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Trisul S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários).

Conforme disposto no artigo 32 da Instrução CVM nº 247/96, a Companhia efetuou consolidação proporcional das demonstrações contábeis das controladas diretas e indiretas em que a administração é compartilhada, sendo que para estes casos a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Companhia no seu capital social.

Para fins de consolidação, foi destacada a participação de minoritários nos investimentos diretos e indiretos em que a Companhia detém percentual superior a 50% do capital da investida, com participação ativa na administração.

Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminados os investimentos nas controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as Sociedades, sendo destacada a participação dos minoritários em controladas, quando aplicável.

4. Principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

a.1. Venda de imóveis

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

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

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

a.2. Prestação de serviços, locações e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

b. Ativos, circulante e não circulante

- b.1.** As disponibilidades incluem aplicações em CDBs e em fundos de investimento, classificadas em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios e deduzido, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.
- b.2.** A provisão para devedores duvidosos é constituída por valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos. Em relação à atividade de venda de imóveis, a provisão para devedores duvidosos é considerada substancialmente desnecessária, tendo em vista que os recebíveis possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes.
- b.3.** Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, não excedendo ao seu valor líquido de realização.
- b.4.** As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stands" de vendas, comissões pagas, propaganda, promoção e publicidade e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 4 (a.1.)).
- b.5.** Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

c. Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

- Investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método da equivalência patrimonial (Nota 10);
- Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 11, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens;
- Amortização do diferido (ágio na aquisição de investimentos), calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 12, que levam em consideração o prazo estimado para recuperação do investimento realizado.

d. Passivos, circulante e não circulante

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

e. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A legislação fiscal permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento dessas receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Algumas controladas diretas e indiretas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota 15.

f. Contingências fiscais

A administração adota como critério o registro de provisão para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável e para assuntos trabalhistas com base em percentuais históricos incorridos em causas de teor semelhante. As avaliações de eventos considerados como de risco de perda possível são divulgadas quando: a) o valor estimado para desfecho do evento é considerado relevante; b) o valor não pode ser razoavelmente estimado. As avaliações de risco de perda remota não são registradas ou divulgadas.

g. Utilização de estimativas

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para devedores duvidosos, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos imobiliários, impostos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

5. Disponibilidades

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Caixa e bancos conta movimento</i> | <i>15</i> | <i>5.262</i> |
| <i>Aplicações financeiras</i> | <i>-</i> | <i>18.608</i> |
| <i>Total</i> | <i>15</i> | <i>23.870</i> |

As aplicações financeiras de liquidez imediata (curto prazo) são representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos de investimento, remuneradas às taxas médias de mercado, sendo que parte desses recursos encontra-se aplicados no Banco Tricury S.A., conforme comentado na Nota 8.2.

6. Contas a receber

É composto por:

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|---|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Promitentes compradores de imóveis (a)</i> | <i>-</i> | <i>114.856</i> |
| <i>Serviços de administração</i> | <i>-</i> | <i>32</i> |
| <i>(-) Provisão para devedores duvidosos</i> | <i>-</i> | <i>(572)</i> |
| <i>Total</i> | <i>-</i> | <i>114.316</i> |
| <i>Circulante</i> | <i>-</i> | <i>75.419</i> |
| <i>Não circulante</i> | <i>-</i> | <i>38.897</i> |

(a) Conforme mencionado na Nota 4 (a.1.), a Companhia e suas controladas diretas e indiretas adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 18.

A composição da parcela do não circulante em 30 de Junho de 2007, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|
| <i>2008 (a partir de Julho)</i> | <i>-</i> | <i>12.406</i> |
| <i>2009</i> | <i>-</i> | <i>10.095</i> |
| <i>2010</i> | <i>-</i> | <i>5.093</i> |
| <i>2011</i> | <i>-</i> | <i>3.375</i> |
| <i>2012 em diante</i> | <i>-</i> | <i>7.928</i> |
| <i>Total</i> | <i>-</i> | <i>38.897</i> |

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves as contas a receber são atualizadas pelo IGPM e há a incidência de juros Tabela Price correspondente a 12% a.a..

7. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme demonstrado a seguir:

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|--|----------------------------|-----------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Terrenos para futuras incorporações</i> | - | <i>58.054</i> |
| <i>Imóveis em construção</i> | - | <i>50.469</i> |
| <i>Imóveis concluídos</i> | - | <i>5.231</i> |
| <i>Total</i> | - | <i>113.754</i> |
| <i>Circulante</i> | - | <i>109.476</i> |
| <i>Não Circulante</i> | - | <i>4.278</i> |

8. Partes relacionadas

8.1. Saldos de transações com partes relacionadas

Os valores a receber e a pagar entre a Companhia, suas controladas diretas e indiretas, pessoas ligadas e parceiros são realizados, substancialmente, com o intuito de prover recursos, visando a consecução dos empreendimentos imobiliários em construção.

Salvo quando abaixo mencionado, as operações são realizadas sem a incidência de encargos financeiros, conforme pactuado entre as partes envolvidas.

As transações e os saldos com partes relacionadas estão assim apresentados:

- Ativo circulante e não circulante:

| Descrição | 30 de Junho de 2007 | |
|---|----------------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| <i>SCP Romilda Margarida</i> | - | 167 |
| <i>Sun Ville Empreendimentos Imobiliários</i> | - | 476 |
| <i>Ed. Lê Promenade</i> | - | 186 |
| <i>Belmonte Empreendimentos Imobiliários</i> | - | 128 |
| <i>Rith Empreendimentos Imobiliários</i> | - | 606 |
| <i>Narchi Empreendimentos Imobiliários</i> | - | 224 |
| <i>Rith Bosque dos Eucaliptos</i> | - | 740 |
| <i>Outros - diversos</i> | - | 105 |
| Total | - | 2.632 |
| <i>Circulante</i> | - | 961 |
| <i>Não circulante</i> | - | 1.671 |

- Passivo circulante e não circulante:

| Descrição | 30 de junho de 2007 | |
|---|----------------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| <i>Vespaziano Empreendimentos Imobiliários</i> | - | 92 |
| <i>Sun Ville Empreendimentos Imobiliários</i> | - | 100 |
| <i>Sistesharing Brasil Empreend. Telecomunic (a)</i> | - | 973 |
| <i>Saad. Jr. Constr. Empreendimentos Imobiliários</i> | - | 664 |
| <i>Rith Empreendimentos Imobiliários</i> | - | 900 |
| <i>Narchi Empreendimentos Imobiliários</i> | - | 760 |
| <i>Outros - diversos</i> | - | 119 |
| Total | - | 3.608 |
| <i>Circulante</i> | - | 1.107 |
| <i>Não Circulante</i> | - | 2.501 |

(a) Incidência de encargos financeiros de 1,00% a.m.

8.2. "Banco Tricury S/A"

A Companhia, por intermédio de suas controladas diretas e indiretas, direciona parte expressiva de seus excedentes de recursos em aplicações financeiras junto ao "Banco Tricury S/A", o qual é parte relacionada.

Na data base de 30 de Junho de 2007, a Companhia mantinha um montante total aplicado de R\$14.942 (Consolidado), junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado.

9. Despesas com vendas a apropriar

São compostas por:

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|----------------------------|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Despesas comerciais</i> | - | 8.215 |
| <i>Outras</i> | - | 3 |
| <i>Total</i> | - | 8.218 |
| <i>Circulante</i> | - | 6.295 |
| <i>Não circulante</i> | - | 1.923 |

A parcela relativa ao não circulante será amortizada a partir de Julho de 2008, considerando o prazo de evolução das obras.

10. Investimentos

10.1. Composição dos investimentos na controladora

Em 30 de Junho de 2007

| <i>Descrição</i> | <i>PL da investida</i> | <i>% - Participação</i> | <i>Investimento em 30 de Junho de 2007</i> |
|--|------------------------|-------------------------|--|
| <i>Tricury Construções e Participações Ltda.</i> | 56.320 | 99,999997 | 56.318 |
| <i>Incosul Incorporação e Construção Ltda.</i> | 75.534 | 99,999250 | 75.533 |
| <i>Subtotal dos investimentos</i> | | | 131.851 |
| <i>Deságio Incosul Incorporação e Construção Ltda.</i> | - | - | (7.950) |
| <i>Subtotal deságio investimentos</i> | | | (7.950) |
| <i>Total</i> | | | 123.901 |

10.2. Movimentação dos investimentos na controladora

| <i>Descrição</i> | <i>Conferência de participações societárias em 01/04/07</i> | <i>Aumento de capital</i> | <i>Deságio na subscrição</i> | <i>Equivalência patrimonial</i> | <i>Saldos em 30/06/07</i> |
|--|---|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| <i>Tricury Construções e Participações Ltda.</i> | 53.835 | - | - | 2.483 | 56.318 |
| <i>Incosul Incorporação e Construção Ltda.</i> | 22.601 | 41.604 | - | 11.328 | 75.533 |
| <i>Deságio Incosul Incorporação e Construção Ltda.</i> | - | - | (7.950) | - | (7.950) |
| <i>Total</i> | 76.436 | 41.604 | (7.950) | 13.811 | 123.901 |

10.3.Principais informações das controladas

(a) Tricury Construções e Participações Ltda. (Individual)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2007

| Ativo | |
|--------------------------------------|---------------|
| <i>Ativo circulante</i> | 59.334 |
| <i>Ativo não circulante</i> | |
| <i>Realizável a longo prazo</i> | 439 |
| <i>Investimentos</i> | 36.080 |
| <i>Imobilizado</i> | 206 |
| <i>Total do ativo não circulante</i> | 36.725 |
| <i>Total do ativo</i> | 96.059 |

| Passivo e Patrimônio Líquido | |
|--|---------------|
| <i>Passivo circulante</i> | 32.314 |
| <i>Passivo não circulante</i> | 7.425 |
| <i>Patrimônio líquido</i> | 56.320 |
| <i>Total do passivo e Patrimônio Líquido</i> | 96.059 |

Demonstração do Resultado para o período de 03 (três) meses findo em 30 de Junho de 2007

| | |
|--|---------|
| <i>Receita operacional líquida</i> | 4.810 |
| <i>Lucro bruto</i> | 2.838 |
| <i>Receitas (despesas) operacionais</i> | (1.600) |
| <i>Resultado com equivalência patrimonial</i> | 1.704 |
| <i>Resultado operacional</i> | 2.942 |
| <i>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</i> | 2.942 |
| <i>Lucro líquido do período</i> | 2.485 |

As demonstrações contábeis da "Tricury" em 30/06/2007 foram auditadas por nossos auditores independentes, os quais emitiram relatório, sem ressalvas, datado de 10/08/2007.

Demonstrações contábeis sumarizadas das controladas da "Tricury" em 30 de Junho de 2007

| Sociedades | Balanço patrimonial em 30 de Junho de 2007 | | | | | | Resultado líquido no período de 03 (três) meses findo em 30 de Junho de 2007 | Resultado de equivalência patrimonial no período 03 (três) meses findo em 30 de Junho de 2007 | | | | |
|---|--|------------|----------------|------------------------------|------------|----------------|--|---|-------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------|
| | Ativo | | | Passivo e patrimônio líquido | | | | | | | | |
| | % de Participação | Circulante | Não circulante | Total ativo | Circulante | Não circulante | | | Participações de minoritários | Patrimônio líquido | Total do passivo e patrimônio líquido | |
| ATT Empreendimentos Imobiliários | 33,33 | 3.646 | - | 3.646 | 662 | - | - | 2.984 | 3.646 | 994 | 9 | 3 |
| Empreendimentos Imobiliários Canário 130 S/A | 14,50 | 47.679 | - | 47.679 | 9.746 | 2.318 | - | 35.615 | 47.679 | 5.164 | 1.286 | 186 |
| Machado de Assis Empreendimentos Imobiliários | 33,33 | 4.881 | - | 4.881 | 19 | - | - | 4.862 | 4.881 | 1.621 | (21) | (7) |
| MMCC Empreendimentos Imobiliários | 50,00 | 2.290 | 3 | 2.293 | 1.036 | - | - | 1.257 | 2.293 | 629 | 97 | 108 |
| Vespaziano Empreendimentos Imobiliários | 30,00 | 7.420 | 4.733 | 12.153 | 2.793 | 593 | - | 8.767 | 12.153 | 2.630 | 1.285 | 385 |
| Belmonte Empreendimentos Imobiliários | 57,50 | 11.921 | - | 11.921 | 2.346 | 3.548 | - | 6.027 | 11.921 | 3.466 | 116 | 67 |
| Sunville Empreendimentos Imobiliários | 50,00 | 10.017 | 3 | 10.020 | 1.961 | 4.308 | - | 3.751 | 10.020 | 1.875 | 182 | 91 |
| Taquari Empreendimentos Imobiliários | 50,00 | 23.391 | - | 23.391 | 12.397 | - | - | 10.994 | 23.391 | 5.497 | 1.350 | 676 |
| SCP Thabor | 50,00 | 1.925 | - | 1.925 | 1.574 | - | - | 351 | 1.925 | 176 | 340 | 186 |
| SCP Romilda Margarida | 35,00 | 2.246 | 1.265 | 3.511 | 289 | 82 | - | 3.140 | 3.511 | 1.099 | 49 | 17 |
| Rua M. Klabin Empreendimentos Imobiliários | 50,00 | 11.976 | - | 11.976 | 1.041 | - | - | 10.935 | 11.976 | 5.236 | (14) | (7) |
| Rua do Parque Empreendimentos Imobiliários | 98,00 | 5.455 | - | 5.455 | 9 | - | - | 5.446 | 5.455 | 5.445 | (1) | (1) |
| Subtotal dos investimentos | | | | | | | | | | 33.832 | - | 1.704 |
| Ágio Taquari Empreendimentos Imobiliários | | | | | | | | | | 22 | - | - |
| Ágio Sunville Empreendimentos Imobiliários | | | | | | | | | | 468 | - | - |
| Ágio MMCC Empreendimentos Imobiliários | | | | | | | | | | 280 | - | - |
| Ágio SCP Thabor | | | | | | | | | | 1.478 | - | - |
| Subtotal ágio dos investimentos dos Investimentos | | | | | | | | | | 2.248 | - | - |
| | | | | | | | | | | 36.080 | - | 1.704 |

(b) Incosul Incorporação e Construção Ltda. (Individual)

Balanço patrimonial em 30 de Junho de 2007

| Ativo | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <i>Ativo circulante</i> | <i>83.862</i> |
| <i>Ativo não circulante</i> | |
| <i>Realizável a longo prazo</i> | <i>45.026</i> |
| <i>Investimentos</i> | <i>17.747</i> |
| <i>Imobilizado</i> | <i>1.413</i> |
| <i>Total do ativo não circulante</i> | <i>64.186</i> |
| <i>Total do ativo</i> | <i>148.048</i> |

| Passivo e Patrimônio Líquido | |
|--|-----------------------|
| <i>Passivo circulante</i> | <i>49.327</i> |
| <i>Passivo não circulante</i> | <i>23.187</i> |
| <i>Patrimônio líquido</i> | <i>75.534</i> |
| <i>Total do passivo e Patrimônio Líquido</i> | <i>148.048</i> |

Demonstração do Resultado para o período de 03 (três) meses findo em 30 de Junho de 2007

| | |
|--|----------------------|
| <i>Receita operacional líquida</i> | <i>25.982</i> |
| <i>Lucro bruto</i> | <i>13.830</i> |
| <i>Receitas (despesas) operacionais</i> | <i>(4.278)</i> |
| <i>Resultado com equivalência patrimonial</i> | <i>2.991</i> |
| <i>Resultado operacional</i> | <i>12.543</i> |
| <i>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</i> | <i>12.569</i> |
| <i>Lucro líquido do período</i> | <i>11.329</i> |

As demonstrações contábeis da "Incosul" em 30/06/2007 foram auditadas por outros auditores independentes, os quais emitiram relatório, sem ressalvas, datado em 03/08/2007.

Demonstrações contábeis sumarizadas das controladas da "Incosul" em 30 de Junho de 2007

| Sociedades | Balanco patrimonial em 30 de junho de 2007 | | | | | | | | | | Resultado líquido no período de 03 (três) meses findo em 30 de Junho de 2007 | Resultado de equivalência patrimonial no período 03 (três) meses findo em 30 de Junho de 2007 | |
|--|--|------------|----------------|-------------|------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------|--|---|--------------|
| | Ativo | | | | | Passivo e patrimônio líquido | | | | | | | Investimento |
| | % de Participação | Circulante | Não circulante | Total ativo | Circulante | Não circulante | Participações de minoritários | Patrimônio líquido | Total do passivo e patrimônio líquido | | | | |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | 60,00 | 10.653 | 1.640 | 12.294 | 755 | 8.773 | - | 2.766 | 12.294 | 1.660 | 971 | 583 | |
| Itajul Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 33,33 | 12.629 | 9.009 | 21.638 | 953 | 14.298 | - | 6.387 | 21.638 | 2.129 | 1.008 | 336 | |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 33,00 | 14.726 | 1.632 | 16.358 | 1.798 | 5.775 | - | 8.784 | 16.358 | 2.899 | 2.396 | 791 | |
| Dijon Incorporação Ltda. | 50,00 | 1.153 | 842 | 1.995 | 172 | 1.037 | - | 786 | 1.995 | 393 | 238 | 119 | |
| Hank Empreendimentos e Construção Ltda. | 50,00 | 1.244 | 1.662 | 2.906 | 1.289 | 301 | - | 1.316 | 2.906 | 658 | 293 | 147 | |
| Hank II Empreendimentos e Construção Ltda. | 50,00 | 91 | 8 | 99 | 2 | 109 | - | (12) | 99 | (6) | (9) | (5) | |
| Dinco Incorporadora Ltda. | 50,00 | 6.717 | 2.972 | 9.689 | 164 | 2.629 | - | 6.896 | 9.689 | 3.447 | 560 | 280 | |
| Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 33,00 | 3.154 | 711 | 3.865 | 449 | 861 | - | 2.555 | 3.865 | 843 | 308 | 102 | |
| AG-Plan Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50,00 | 2.033 | 1.431 | 3.464 | 275 | 922 | - | 2.267 | 3.464 | 1.134 | 688 | 344 | |
| Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50,00 | 1.307 | - | 1.307 | - | 23 | - | 1.284 | 1.307 | 642 | (17) | (8) | |
| Itaoca Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 33,34 | 6.658 | - | 6.658 | 852 | 3.375 | - | 2.431 | 6.658 | 811 | (8) | (3) | |
| Gravatal Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 70,00 | 5.681 | - | 5.681 | 1.614 | 1.121 | - | 2.946 | 5.681 | 2.062 | (28) | (20) | |
| Winnor Incorporadora Ltda. | 50,00 | 2.065 | 1.414 | 3.479 | 114 | 1.214 | - | 2.151 | 3.479 | 1.075 | 650 | 325 | |
| Total dos investimentos | | | | | | | | | | 17.747 | - | 2.991 | |

11. Imobilizado

É composto por:

| <i>Descrição</i> | <i>% - Depreciação</i> | <i>30 de junho de 2007</i> | |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------|
| | | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Móveis e utensílios</i> | <i>10 a 20</i> | - | <i>213</i> |
| <i>Máquinas e equipamentos</i> | <i>10 a 20</i> | - | <i>2.384</i> |
| <i>Instalações</i> | <i>10</i> | - | <i>89</i> |
| <i>Veículos</i> | <i>20</i> | - | <i>166</i> |
| <i>Outros</i> | <i>10</i> | - | <i>107</i> |
| <i>Subtotal</i> | | - | <i>2.959</i> |
| <i>(-) Depreciação acumulada</i> | | - | <i>(1.326)</i> |
| <i>Imobilizado líquido</i> | | - | <i>1.633</i> |

12. Diferido

Refere-se ao ágio apurado na aquisição de investimentos em controladas indiretas, fundamentado em expectativa de rentabilidade futura.

É composto por:

| <i>Descrição</i> | <i>% - Amortização</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|---|------------------------|----------------------------|---------------------|
| | | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Ágio Taquari Empreendimentos Imobiliários</i> | <i>33,33</i> | - | <i>110</i> |
| <i>Ágio Sunville Empreendimentos Imobiliários</i> | <i>33,33</i> | - | <i>987</i> |
| <i>Ágio MMCC Empreendimentos Imobiliários</i> | <i>33,33</i> | - | <i>450</i> |
| <i>Ágio SCP Thabor</i> | <i>50,00</i> | - | <i>1.786</i> |
| <i>Subtotal</i> | | | <i>3.333</i> |
| <i>(-) Amortização acumulada</i> | | | <i>(1.085)</i> |
| <i>Diferido líquido</i> | | | <i>2.248</i> |

13. Empréstimos e financiamentos

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|---|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Financiamentos para construção - sistema financeiro de habitação (a)</i> | - | 26.216 |
| <i>Empréstimos para capital de giro (b)</i> | - | 11.239 |
| <i>Consórcio</i> | - | 22 |
| <i>Total</i> | - | 37.477 |
| <i>Passivo circulante</i> | - | 17.711 |
| <i>Passivo não circulante</i> | - | 19.766 |

Moeda e taxas:

- (a) Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 12,00% a 16,67% a.a. acrescido de atualização pela Taxa Referencial (TR);
- (b) Empréstimos tomados em moeda nacional com taxas que variam de 8,73% a 13,99% a.a.

Garantias:

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumento de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico. Os empréstimos para capital de giro são garantidos por aval dos acionistas.

A composição da parcela do não circulante, em 30 de Junho de 2007, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|
| <i>2008 (a partir de Julho)</i> | - | 17.194 |
| <i>2009</i> | - | 1.715 |
| <i>2010</i> | - | 510 |
| <i>2011</i> | - | 230 |
| <i>2012 em diante</i> | - | 117 |
| <i>Total</i> | - | 19.766 |

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme segue:

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|---|----------------------------|---------------------|
| | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> |
| <i>COFINS</i> | - | 359 |
| <i>PIS/PASEP</i> | - | 79 |
| <i>IRPJ</i> | - | 424 |
| <i>CSLL</i> | - | 300 |
| <i>IRRF</i> | - | 53 |
| <i>ISS</i> | - | 180 |
| <i>Retenção PIS/COFINS/CSLL</i> | - | 19 |
| <i>Salários a pagar</i> | - | 141 |
| <i>Encargos sociais</i> | - | 358 |
| <i>Provisão para férias e 13º salário</i> | - | 674 |
| <i>Diversos</i> | - | 53 |
| <i>Total</i> | - | 2.640 |

15. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS/PASEP e o COFINS são registrados nas demonstrações contábeis com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite o diferimento do pagamento desses impostos e contribuições para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas.

Como resultado, é contabilizado um passivo ou ativo de impostos e contribuições diferidos com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações contábeis de acordo com a Resolução nº 963/03, e o imposto e contribuição corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

15.1. Composição dos impostos e contribuições diferidos

- Ativo

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|----------------------------|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>PIS e COFINS</i> | - | 18 |
| <i>IRPJ</i> | - | 5 |
| <i>CSLL</i> | - | 5 |
| <i>Total do circulante</i> | - | 28 |

▪ Passivo

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|---------------------|----------------------------|----------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>PIS e COFINS</i> | - | <i>6.222</i> |
| <i>IRPJ</i> | - | <i>5.964</i> |
| <i>CSLL</i> | - | <i>2.313</i> |
| <i>Total</i> | - | <i>14.499</i> |

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| <i>Circulante</i> | - | <i>8.003</i> |
| <i>Não circulante</i> | - | <i>6.496</i> |

| <i>Descrição</i> | <i>30 de junho de 2007</i> | |
|---|----------------------------|---------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Receita de venda de imóveis - lucro Presumido (a)</i> | - | <i>43.242</i> |
| <i>Receita de venda de imóveis - lucro real (a)</i> | - | <i>70.535</i> |
| <i>Rendimentos com aplicações financeiras - lucro presumido (b)</i> | - | <i>1.936</i> |
| <i>PIS e COFINS</i> | - | <i>6.222</i> |

| | | |
|---|---|---------------------|
| <i>Base de impostos sobre renda - lucro presumido</i> | - | <i>5.395</i> |
| <i>Base de impostos sobre renda - lucro real</i> | - | <i>18.461</i> |
| <i>Total de base de impostos</i> | - | <i>23.856</i> |
| <i>IRPJ</i> | - | <i>5.964</i> |

| | | |
|---|---|----------------------|
| <i>Base de impostos sobre renda - lucro presumido</i> | - | <i>7.125</i> |
| <i>Base de Impostos sobre renda - lucro real</i> | - | <i>18.461</i> |
| <i>CSLL</i> | - | <i>2.313</i> |
| <i>Total</i> | - | <i>14.499</i> |

(a) Receita de imóveis reconhecidas pelo percentual de realização financeira da obra e não realizadas (recebidas) financeiramente;

(b) Rendimentos com aplicações financeiras reconhecidos contabilmente em regime de competência, sendo que devido ao regime tributário de lucro presumido são reconhecidos fiscalmente em conformidade com o regime de caixa.

15.2. Apuração do IRPJ e da CSLL corrente no período de três meses

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|--|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Base de impostos sobre lucro - lucro presumido</i> | - | 2.567 |
| <i>Base de imposto sobre lucro - lucro real</i> | - | 2.629 |
| <i>Total base de imposto sobre lucro imposto de renda</i> | - | 5.196 |
| <i>IRPJ</i> | - | 1.299 |
| <i>Base de imposto sobre lucro - lucro presumido</i> | - | 3.104 |
| <i>Base de imposto sobre lucro - lucro real</i> | - | 2.629 |
| <i>Total base de imposto sobre lucro contribuição social</i> | - | 5.733 |
| <i>CSLL</i> | - | 516 |

15.3. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)

▪ Corrente

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|------------------|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>IRPJ</i> | - | 1.299 |
| <i>CSLL</i> | - | 516 |
| <i>Total</i> | - | 1.815 |

▪ Diferido

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|------------------|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>IRPJ</i> | - | 153 |
| <i>CSLL</i> | - | 302 |
| <i>Total</i> | - | 455 |

16. Credores por imóveis compromissados

Representam obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos, conforme segue:

| Controlada (direta e indireta) | Localização | 30 de Junho de 2007 | |
|---|---|----------------------------|--------------------|
| | | Controladora | Consolidado |
| <i>Tricury Construções e Participações Ltda.</i> | <i>Rua Bom Pastor - SP</i> | - | 1.850 |
| | <i>Rua Cdsa Elizabeth Rubiano - SP</i> | - | 8.450 |
| | <i>Terrenos S.B. Campo II</i> | - | 8.250 |
| <i>Empreendimento Canário 130 S/A</i> | <i>Canário e Inhambu - SP</i> | - | 716 |
| <i>M. Klabin Empreendimentos Imobiliários</i> | <i>M. Klabin - SP</i> | - | 521 |
| <i>Belmonte Empreendimentos Imobiliários</i> | <i>Belmonte e Belchior - SP</i> | - | 1.570 |
| <i>Incosul Incorporação e Construção Ltda.</i> | <i>São Caetano do Sul</i> | - | 189 |
| | <i>Guarulhos</i> | - | 1.081 |
| | <i>Santo André</i> | - | 1.228 |
| | <i>Santo André</i> | - | 823 |
| | <i>Santo André</i> | - | 311 |
| | <i>Santo André</i> | - | 291 |
| | <i>São Caetano</i> | - | 3.749 |
| | <i>Castelo Branco</i> | - | 1.374 |
| | <i>Avenida Guarulhos</i> | - | 422 |
| | <i>Rua dos Coqueiros</i> | - | 1.129 |
| | <i>Diversos</i> | - | 32 |
| <i>Tricury Construções e Participações Ltda. e Incosul Incorporação e Construção Ltda. (adquiridos em parceria)</i> | <i>Jd. Amaralina - SP</i> | - | 7.636 |
| | <i>Jd. Nova Era - Santos</i> | - | 4.006 |
| | <i>São Bernardo do Campo - I</i> | - | 4.939 |
| | <i>Rua Claudino Barbosa - Guarulhos</i> | - | 846 |
| Total | | - | 49.413 |
| <i>Passivo circulante</i> | | - | 41.646 |
| <i>Passivo não circulante</i> | | - | 7.767 |

A composição da parcela do não circulante, em 30 de Junho de 2007, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

| <i>Ano</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| <i>2008 (a partir de Julho)</i> | - | <i>5.030</i> |
| <i>2009</i> | - | <i>1.108</i> |
| <i>2010</i> | - | <i>729</i> |
| <i>2011 em diante</i> | - | <i>900</i> |
| <i>Total</i> | - | <i>7.767</i> |

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice de Geral de Preço Média (IGP-M).

17. Dividendos a pagar

Representa a obrigação a pagar relativa às distribuições propostas de dividendos realizadas pelas controladas diretas da Companhia, cuja liquidação ocorrerá no decorrer de 2007:

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|---------------------------|----------------------------|----------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Dividendos a pagar</i> | - | <i>15.661</i> |
| <i>Total</i> | - | <i>15.661</i> |

18. Resultado de venda de imóveis a apropriar

Conforme mencionado na Nota 4 (a.1.), são adotados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência disto, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundo dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

(a) Contas a receber de Clientes

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|---|----------------------------|-----------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Circulante</i> | | |
| <i>Contas a receber - receita realizada</i> | - | <i>75.419</i> |
| <i>Contas a receber - receita não realizada</i> | - | <i>81.192</i> |
| <i>Total - circulante</i> | - | <i>156.611</i> |
| <i>Não circulante</i> | | |
| <i>Contas a receber - receita realizada</i> | - | <i>38.897</i> |
| <i>Contas a receber - receita não realizada</i> | - | <i>44.744</i> |
| <i>Total - não circulante</i> | - | <i>83.641</i> |

Empreendimentos efetivados (não reconhecidos nas demonstrações contábeis)

| <i>Descrição</i> | 30 de Junho de 2007 | |
|--|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Receita de unidades vendidas a apropriar</i> | - | 125.936 |
| <i>(-) Custo das unidades vendidas a apropriar</i> | - | (74.430) |
| <i>(=) Líquido</i> | - | 51.506 |

(b) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

| <i>Descrição</i> | 30 de Junho de 2007 | |
|--|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Empreendimento Ritz</i> | - | 5.383 |
| <i>Empreendimento Canário</i> | - | 3.011 |
| <i>Empreendimento Taquari</i> | - | 1.895 |
| <i>Empreendimento Vespaziano</i> | - | 2.317 |
| <i>Empreendimento Belmonte</i> | - | 3.642 |
| <i>Empreendimento SunVille</i> | - | 1.674 |
| <i>Empreendimento Thabor</i> | - | 3.888 |
| <i>Empreendimento Setai (MMCC)</i> | - | 7.457 |
| <i>Empreendimento Chateau Du Park</i> | - | 2.297 |
| <i>Empreendimento Equilibrium Moema</i> | - | 2.063 |
| <i>Empreendimento Fusion Pinheiros</i> | - | 1.140 |
| <i>Empreendimento Lyon</i> | - | 663 |
| <i>Empreendimento Maison Imperiale</i> | - | 1.402 |
| <i>Empreendimento Polo Perdizes</i> | - | 2.122 |
| <i>Empreendimento Quinta de Baroneza</i> | - | 1.363 |
| <i>Empreendimento Unique Jardins</i> | - | (84) |
| <i>Empreendimento Vinhas do Tatuapé</i> | - | 1.664 |
| <i>Empreendimento Grand Club</i> | - | 623 |
| <i>Empreendimento Verger</i> | - | 1.404 |
| <i>Empreendimento Villa Bela</i> | - | 1.332 |
| <i>Empreendimento Splendor</i> | - | 1.483 |
| <i>Empreendimento Vertical Space</i> | - | 1.399 |
| <i>Empreendimento My Space</i> | - | 1.514 |
| <i>Empreendimento Vértice</i> | - | 1.854 |
| <i>Total</i> | - | 51.506 |

(c) Provisão para custos orçados a incorrer

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|--|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Empreendimento Ritz</i> | - | <i>3.824</i> |
| <i>Empreendimento Canário</i> | - | <i>4.884</i> |
| <i>Empreendimento Taquari</i> | - | <i>2.922</i> |
| <i>Empreendimento Vespaziano</i> | - | <i>2.856</i> |
| <i>Empreendimento Belmonte</i> | - | <i>8.627</i> |
| <i>Empreendimento SunVille</i> | - | <i>2.321</i> |
| <i>Empreendimento Thabor</i> | - | <i>6.373</i> |
| <i>Empreendimento Setai (MMCC)</i> | - | <i>8.883</i> |
| <i>Empreendimento Chateau Du Park</i> | - | <i>3.264</i> |
| <i>Empreendimento Equilibrium Moema</i> | - | <i>3.055</i> |
| <i>Empreendimento Fusion Pinheiros</i> | - | <i>1.591</i> |
| <i>Empreendimento Lyon</i> | - | <i>993</i> |
| <i>Empreendimento Maison Imperiale</i> | - | <i>3.850</i> |
| <i>Empreendimento Polo Perdizes</i> | - | <i>2.159</i> |
| <i>Empreendimento Quinta de Baroneza</i> | - | <i>895</i> |
| <i>Empreendimento Unique Jardins</i> | - | <i>2.914</i> |
| <i>Empreendimento Vinhas do Tatuapé</i> | - | <i>1.684</i> |
| <i>Empreendimento Grand Club</i> | - | <i>1.349</i> |
| <i>Empreendimento Verger</i> | - | <i>1.843</i> |
| <i>Empreendimento Villa Bela</i> | - | <i>1.128</i> |
| <i>Empreendimento Splendor</i> | - | <i>2.019</i> |
| <i>Empreendimento Vertical Space</i> | - | <i>1.794</i> |
| <i>Empreendimento My Space</i> | - | <i>1.773</i> |
| <i>Empreendimento Vértice</i> | - | <i>3.429</i> |
| <i>Total</i> | - | <i>74.430</i> |

19. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis estão registrados como adiantamento de clientes:

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|---|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Sunville Empreendimento</i> | - | 67 |
| <i>SCP Thabor</i> | - | 288 |
| <i>MMCC Empreendimento</i> | - | 153 |
| <i>Edifício Pólo Perdizes</i> | - | 96 |
| <i>Unique Jardins</i> | - | 912 |
| <i>Residencial Quinta da Baronesa</i> | - | 412 |
| <i>Edifício Château du Parc</i> | - | 73 |
| <i>Residencial Vinhas do Tatuapé</i> | - | 162 |
| <i>Residencial Equilibrium Moema</i> | - | 211 |
| <i>Edifício Fusion Pinheiros</i> | - | 133 |
| <i>Residencial Lyon</i> | - | 95 |
| <i>Edifício Maison Imperiali</i> | - | 553 |
| <i>Ag-Plan Empreendimentos</i> | - | 70 |
| <i>Itajuí Empreendimentos</i> | - | 2 |
| <i>Ipiranga II Empreendimentos</i> | - | 40 |
| <i>Horto do Ipê</i> | - | 131 |
| <i>Hank Empreendimentos</i> | - | 515 |
| <i>Dinco Incorporadora Ltda.</i> | - | 7 |
| <i>Dijon Incorporação Ltda.</i> | - | 63 |
| <i>Winner Incorporadora Ltda.</i> | - | 32 |
| <i>Cartas de Crédito – Clientes (a)</i> | - | 11 |
| <i>Passivo Circulante</i> | - | 4.026 |

(a) Valores pagos a maior pelos clientes que serão ressarcidos ou utilizados para abatimento em parcelas a receber futuras.

20. Provisão para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas diretas e indiretas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas diretas e indiretas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

| <i>Descrição</i> | <i>30 de Junho de 2007</i> | |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Trabalhistas (a)</i> | - | 254 |
| <i>Tributárias (b)</i> | - | 3.345 |
| <i>Cíveis (c)</i> | - | 115 |
| <i>Total</i> | - | 3.714 |

(a) Processos trabalhistas, pleiteando o reconhecimento de diferenças salariais, adicional de insalubridade, vínculo empregatício e respectivos reflexos, verbas rescisórias, horas extras e os respectivos encargos sociais;

(b) Provisão para eventuais riscos relacionados a impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para cálculo destes;

(c) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis decorrentes de questionamentos de valores contratuais cobrados e pagos.

A Companhia e suas controladas diretas e indiretas possuem processos cíveis e trabalhistas classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam aproximadamente R\$23.164. O processo de valor mais significativo envolvendo a controlada direta "Tricury", R\$21.469, refere-se a uma ação cível de responsabilidade, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, requerendo a anulação dos efeitos do processo licitatório em relação ao contrato do "Programa Chamamento Empresarial" realizado no ano de 1996 junto à Companhia do Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Em 15 de maio de 2007, a controlada direta "Tricury" obteve decisão favorável em 2ª instância, sendo que o Ministério Público impetrou recurso de apelação.

21. Resultado de exercícios futuros

Em 30 de Abril de 2007, foi conferida a participação societária da Incosul Incorporação e Construção Ltda ("Incosul") sendo apurado deságio quando da subscrição das quotas registradas nas pessoas físicas dos sócios da "Incosul" em relação ao patrimônio líquido desta Companhia.

O deságio apurado, no valor de R\$7.950, foi classificado na conta de resultado de exercícios futuros, quando da consolidação da controlada direta "Incosul".

22. Patrimônio Líquido

Capital Social

A Companhia foi constituída inicialmente com capital de R\$15, representado por 15.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Em 30 de Abril de 2007, por deliberação da AGE, o capital social foi subscrito e integralizado em R\$107.670 com a emissão de 100.000.000 de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (vide Nota 1).

Em 30 de Junho de 2007, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$107.685, representado por 100.015.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Reservas de capital

Conforme artigo 182, parágrafo 1º, inciso a, da Lei nº 6.404/76, foi registrado como Reserva de Capital o valor do ágio constituído relativo ao saldo remanescente da conferência de bens e direitos da controlada "Incosul Incorporação e Construção Ltda.", na subscrição de ações da Companhia pelos acionistas, conforme descrito na Nota 1.

Dividendos

É assegurado aos acionistas, em conformidade com o estatuto social da Companhia, um dividendo mínimo obrigatório não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição da reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e (iii) reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

23. Despesas financeiras

| <i>Descrição</i> | <i>Período de 03 meses, findo em 30 de Junho de 2007</i> | |
|---------------------------------------|--|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Comissões e despesas bancárias</i> | - | 609 |
| <i>Variações monetárias passivas</i> | - | 3 |
| <i>Descontos concedidos</i> | - | 5 |
| <i>Juros e multas</i> | - | 16 |
| <i>Total</i> | - | 633 |

24. Receitas financeiras

| <i>Descrição</i> | <i>Período de 03 meses, findo em 30 de Junho de 2007</i> | |
|--|--|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Rendimentos sobre aplicações financeiras</i> | - | 1.243 |
| <i>Juros e atualização monetária de recebíveis</i> | - | 134 |
| <i>Diversos</i> | - | 17 |
| <i>Total</i> | - | 1.394 |

25. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas diretas e indiretas restringem-se às aplicações financeiras e à captação de empréstimos para capital de giro e financiamentos à produção e aquisição de terrenos, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações contábeis pelos critérios descritos na Nota 4. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de Junho de 2007, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

- Disponibilidades (Nota 5): os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- Investimentos em sociedades controladas (Nota 10): os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa e, desta forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado. Em 30 de Junho de 2007 a Companhia não possuía investimentos em fundo imobiliários;
- Partes relacionadas a receber/pagar (Nota 8): apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado;
- Empréstimos e financiamentos (Nota 13): os valores de mercado para os empréstimos e financiamentos são idênticos aos dos saldos contábeis.

26. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm em 30 de junho de 2007, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis com os riscos envolvidos:

Engenharia

- 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;
- Danos físicos ao imóvel (obras financiadas) - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel;
- Seguro término de obras - garante a entrega da obra aos promitentes compradores;
- Stands de venda - incêndio, roubo, raio e explosão.

Valores de cobertura - R\$269.273.

Administrativo

- Sede administrativa - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$1.196.

As premissas de riscos adotados e suas respectivas coberturas, dada a natureza e peculiaridade, não foram auditadas.

27. Eventos subsequentes

- 27.1. Em 03 de Julho de 2007, as sociedades controladas Tricury Construções e Participações Ltda e Incosul Incorporação e Construção Ltda. adquiriram conjuntamente um terreno em Guarulhos, conforme instrumento particular de compromisso de permuta de bens imóveis, pelo montante de R\$15.350.
- 27.2. Em 04 de Julho de 2007, as sociedades controladas Tricury Construções e Participações Ltda. e Incosul Incorporação e Construção Ltda. adquiriram conjuntamente um terreno em São Bernardo do Campo, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$19.235.
- 27.3. Em 04 de Julho de 2007, as sociedades controladas Tricury Construções e Participações Ltda. e Incosul Incorporação e Construção Ltda. adquiriram conjuntamente um terreno em Guarulhos, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$3.850.
- 27.4. Em 06 de Julho de 2007, as sociedades controladas Tricury Construções e Participações Ltda. e Incosul Incorporação e Construção Ltda. e terceiros adquiriram em conjunto, um terreno em Suzano, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$1.166 (cota parte de 50%);

- 27.5.** Em 06 de Julho de 2007, as sociedades controladas Tricury Construções e Participações Ltda. e Incosul Incorporação e Construção Ltda. e terceiros adquiriram em conjunto um terreno em Suzano, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$4.651(cota parte de 50%);
- 27.6.** Em 10 de Julho de 2007, as sociedades controladas Tricury Construções e Participações Ltda. e Incosul Incorporação e Construção Ltda., adquiriram conjuntamente um terreno em São Paulo, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$3.469.
- 27.7.** Em 11 de julho de 2007, a Companhia firmou com o Banco Bradesco S.A., contrato de empréstimo (capital de giro) no montante de R\$10.000, o qual será quitado em 03 anos;
- 27.8.** Em 12 de Julho de 2007, a sociedade controlada Incosul Incorporação e Construção Ltda., firmou com o Banco Sudameris Brasil S.A. contrato particular de abertura de crédito com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças, para o desenvolvimento de crédito imobiliários SFH, no montante de R\$4.000, cujo vencimento inicia-se em abril de 2009;
- 27.9.** Em 13 de Julho de 2007, a sociedade controlada Incosul Incorporação e Construção Ltda., efetuou operações de cessão de créditos imobiliários, no montante de R\$1.856, tendo recebido o montante de R\$1.843. Referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários.
- 27.10.** Em 30 de Julho de 2007, a sociedade controlada Incosul Incorporação e Construção Ltda., efetuou operações de cessão de créditos imobiliários, no montante de R\$1.158, tendo recebido o montante de R\$1.155. Referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários.
- 27.11.** Em 30 de Julho de 2007, a Companhia firmou com o Banco Bradesco S.A., contrato de empréstimo (capital de giro) no montante de R\$4.000. O prazo para pagamento será de 36 parcelas, a partir de Agosto de 2007.
- 27.12.** Em 02 de Agosto de 2007, as sociedades controladas Tricury Construção e Participação Ltda., Incosul Incorporação e Construção Ltda. e terceiros adquiriram em conjunto um terreno em São Paulo, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$2.854 (cota parte de 81,82%).

**Tricury Construções e Participações
Ltda.**

**Demonstrações Contábeis Individuais e
Consolidadas acompanhadas do Parecer dos
Auditores Independentes**

31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004

(Reapresentação)

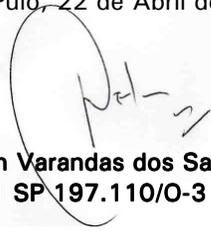
Parecer dos auditores independentes

Aos administradores e quotistas da Tricury Construções e Participações Ltda.:

1. Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Tricury Construções e Participações Ltda. e Sociedades controladas e coligadas em 31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, compreendendo os balanços patrimoniais individuais e consolidados e as demonstrações individuais e consolidadas dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, as quais foram elaboradas sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações contábeis.
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 o sistema contábil e de controles internos da empresa; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas, adotadas pela administração da companhia e da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as referidas demonstrações contábeis apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Tricury Construções e Participações Ltda. e Sociedades controladas e coligadas em 31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, o resultado individual e consolidado das operações, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos relativos ao exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações do fluxo de caixa, que estão sendo apresentadas para propiciar informações suplementares sobre a Tricury Construções e Participações Ltda. e Sociedades controladas e coligadas, não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações do fluxo de caixa foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, tomadas em conjunto.

São Paulo, 22 de Abril de 2007.

Terco Grant Thornton 
Auditores Independentes
CRC 2 SP 018.196/O-8


Nelson Varandas dos Santos
CRC 1 SP 197.110/O-3

Tricury Construções e Participações Ltda.

Balancos patrimoniais em 31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004

(Em milhares de Reais)

ATIVO

| | Nota explicativa | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Ativo circulante: | | | | | | | |
| Disponibilidades | 5 | 21.621 | 32.259 | 23.054 | 26.335 | 17.752 | 18.623 |
| Contas a receber | 6 | 4.896 | 16.976 | 4.404 | 9.324 | 16.286 | 17.152 |
| Imóveis a comercializar | 7 | 23.165 | 35.842 | 8.738 | 20.350 | 9.002 | 13.099 |
| Créditos diversos | - | 111 | 983 | 14 | 624 | 169 | 242 |
| Adiantamento para aquisição de imóveis | 8 | - | - | - | 341 | - | 5.881 |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | 9 | 5.676 | 3.349 | 2.844 | 1.235 | 2.669 | 1.388 |
| Impostos e contribuições a recuperar | - | - | 1 | 98 | 128 | 147 | 151 |
| Impostos e contribuições diferidos | 16 | - | 43 | - | 2 | - | - |
| Despesas com vendas a apropriar | - | 353 | 2.770 | 480 | 1.769 | - | 430 |
| Total do ativo circulante | | 55.822 | 92.223 | 39.632 | 60.108 | 46.025 | 56.966 |
| Ativo não circulante: | | | | | | | |
| Realizável a longo prazo | | | | | | | |
| Contas a receber | 6 | 715 | 2.091 | 1.758 | 1.941 | 5.275 | 5.275 |
| Partes relacionadas | 10 | 206 | - | - | - | - | - |
| Outros créditos | - | - | 25 | - | - | - | - |
| | | 921 | 2.116 | 1.758 | 1.941 | 5.275 | 5.275 |
| Permanente | | | | | | | |
| Investimentos | 11 | 34.709 | - | 23.721 | - | 13.327 | - |
| Imobilizado | 12 | 5.125 | 12.975 | 5.278 | 13.530 | 5.500 | 8.606 |
| Diferido | 13 | - | 1.164 | - | 659 | - | - |
| | | 39.834 | 14.139 | 28.999 | 14.189 | 18.827 | 8.606 |
| Total do ativo não circulante | | 40.755 | 16.255 | 30.757 | 16.130 | 24.102 | 13.881 |
| Total do ativo | | 96.577 | 108.478 | 70.389 | 76.238 | 70.127 | 70.847 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Tricury Construções e Participações Ltda.

Balancos patrimoniais em 31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| Nota explicativa | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Passivo circulante: | | | | | | |
| Fornecedores | 170 | 1.512 | 74 | 624 | 556 | 722 |
| Empréstimos e financiamentos | - | - | - | - | 5.302 | 6.091 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 2.073 | 3.238 | 456 | 536 | 444 | 537 |
| Impostos e contribuições diferidos | 449 | 1.452 | 3.406 | 4.251 | 2.072 | 2.158 |
| Credores por imóveis compromissados | 8.825 | 10.619 | 1.576 | 4.978 | 1.001 | 1.001 |
| Adiantamento de clientes | 320 | 4.900 | 2.554 | 2.660 | 3.756 | 3.756 |
| Contas a pagar | - | 621 | 1.023 | 179 | 1.189 | 239 |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | 2.134 | 393 | 866 | 193 | 60 | 60 |
| Lucros a pagar | 600 | 600 | - | - | - | - |
| Total do passivo circulante | 15.504 | 23.335 | 9.955 | 13.421 | 14.380 | 14.564 |
| Passivo não circulante: | | | | | | |
| Exigível a longo prazo | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | - | 2.530 | - | - | - | - |
| Impostos e contribuições diferidos | - | - | - | - | 1.562 | 1.610 |
| Partes relacionadas | 267 | 267 | 757 | 871 | 1.654 | 1.654 |
| Credores por imóveis compromissados | 4.225 | 5.050 | - | 2.170 | - | 333 |
| Provisão para contingências | 2.609 | 2.723 | 1.702 | 1.702 | 1.132 | 1.132 |
| Outros débitos | - | 437 | - | - | - | - |
| Total do passivo não circulante | 7.101 | 11.007 | 2.459 | 4.743 | 4.348 | 4.729 |
| Participação de minoritários em controladas | | | | | | |
| | - | 164 | - | 99 | - | 155 |
| Patrimônio líquido: | | | | | | |
| Capital social | 11.699 | 11.699 | 11.699 | 11.699 | 11.699 | 11.699 |
| Reserva de capital | 593 | 593 | 593 | 593 | 593 | 593 |
| Lucros acumulados | 61.680 | 61.680 | 45.683 | 45.683 | 39.107 | 39.107 |
| | 73.972 | 73.972 | 57.975 | 57.975 | 51.399 | 51.399 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 96.577 | 108.478 | 70.389 | 76.238 | 70.127 | 70.847 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Tricury Construções e Participações Ltda

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004

(Em milhares de Reais)

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Nota explicativa | Controladora | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Receita operacional bruta | | | | | | |
| Com venda de imóveis | - | 13.439 | 10.280 | 24.052 | 22.662 | 24.716 |
| Com prestação de serviços | - | 3.813 | 2.056 | 1.658 | 2.167 | 1.874 |
| Com locações de imóveis | - | - | - | 1.362 | - | 1.276 |
| (-) Deduções da receita | - | (929) | (714) | (1.499) | (1.429) | (1.558) |
| Receita operacional líquida | | 16.323 | 11.622 | 25.573 | 23.400 | 26.308 |
| Custos operacionais | | | | | | |
| Com venda de imóveis | - | (7.108) | (6.060) | (14.526) | (12.948) | (14.131) |
| | | (7.108) | (6.060) | (14.526) | (12.948) | (14.131) |
| Lucro bruto | | 9.215 | 5.562 | 11.047 | 10.452 | 12.177 |
| Receitas e (despesas) operacionais: | | | | | | |
| Gerais e administrativas | - | (4.280) | (3.472) | (3.869) | (3.450) | (3.660) |
| Comerciais | - | (612) | (316) | (878) | (179) | (246) |
| Despesas financeiras | 22 | (146) | (920) | (1.029) | (683) | (744) |
| Receitas financeiras | 23 | 6.517 | 4.413 | 4.572 | 5.380 | 5.479 |
| Resultado com equivalência patrimonial | 11 | 8.929 | 4.022 | - | 1.268 | - |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | | (1.145) | (490) | (490) | (877) | (877) |
| | | 9.263 | 3.237 | (1.694) | 1.459 | (48) |
| Resultado operacional | | 18.478 | 8.799 | 9.353 | 11.911 | 12.129 |
| Resultado não operacional | | | | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | - | - | - | (18) | 80 | 80 |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | | 18.478 | 8.799 | 9.335 | 11.991 | 12.209 |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | | (1.384) | (1.230) | (1.756) | (2.479) | (2.682) |
| Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas | | 17.094 | 7.569 | 7.579 | 9.512 | 9.527 |
| Participação de minoritários em controladas | | - | - | (10) | - | (15) |
| Lucro líquido do exercício | | 17.094 | 7.569 | 7.569 | 9.512 | 9.512 |
| Lucro líquido por quota do capital social - R\$ | | 1,46 | 0,65 | 0,65 | 0,81 | 0,81 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Tricury Construções e Participações Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004

(Em milhares de Reais)

| | Capital social | Reserva de capital | Lucros acumulados | Total |
|---|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| Saldos em 01 de Janeiro de 2004 - ajustado | 11.699 | 593 | 29.599 | 41.891 |
| <i>Ajuste de exercícios anteriores</i> | - | - | (4) | (4) |
| <i>Lucro líquido do exercício</i> | - | - | 9.512 | 9.512 |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2004 | 11.699 | 593 | 39.107 | 51.399 |
| <i>Distribuição de lucros</i> | - | - | (993) | (993) |
| <i>Lucro líquido do exercício</i> | - | - | 7.569 | 7.569 |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2005 | 11.699 | 593 | 45.683 | 57.975 |
| <i>Distribuição de lucros</i> | - | - | (1.097) | (1.097) |
| <i>Lucro líquido do exercício</i> | - | - | 17.094 | 17.094 |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2006 | 11.699 | 593 | 61.680 | 73.972 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Tricury Construções e Participações Ltda.

Demonstrações das origens e aplicações de recursos
para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004

(Em milhares de Reais)

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Origens de recursos | | | | | | |
| Das operações | | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 17.094 | 17.094 | 7.569 | 7.569 | 9.512 | 9.512 |
| Itens que não afetam o capital circulante líquido | | | | | | |
| Depreciação e amortização | 258 | 537 | 250 | 308 | 246 | 316 |
| Amonização de ágio sobre investimentos | 385 | 385 | - | - | - | - |
| Baixas do ativo permanente | - | 132 | 4 | 4 | - | - |
| Resultado com equivalência patrimonial | (8.929) | (4.022) | (4.022) | (1.268) | (1.132) | (1.132) |
| Provisão para contingências | 907 | 1.021 | 570 | 570 | 1.132 | 1.132 |
| Participação de minoritários no resultado de controladas | - | 26 | - | 10 | - | 15 |
| Ajustes de exercícios anteriores | - | - | - | - | (4) | (4) |
| Impostos e contribuições diferidos | - | (104) | (104) | 212 | 1.015 | 1.081 |
| Recursos originados nas operações | 9.715 | 19.195 | 4.267 | 8.673 | 10.633 | 12.052 |
| De terceiros | | | | | | |
| Redução do realizável a longo prazo - contas a receber | 1.043 | - | 3.517 | 3.334 | - | - |
| Redução do realizável a longo prazo - outros ativos | - | - | - | - | 53 | 74 |
| Devolução de capital e distribuição de lucros de controladas e coligadas | 1.528 | - | 437 | - | 2.750 | - |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - empréstimos e financiamentos | 4.225 | 2.530 | - | - | - | - |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - credores por imóveis comprorressados | - | 2.880 | - | 1.837 | - | - |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas | - | - | - | - | 307 | 307 |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - impostos e contribuições diferidos | - | 437 | - | - | 547 | 529 |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - contas a pagar | - | 39 | - | (66) | - | 7 |
| Aumento da participação de minoritários em controladas | 6.796 | 5.886 | 3.954 | 5.105 | 3.657 | 917 |
| Total das origens de recursos | 16.511 | 25.081 | 8.221 | 13.778 | 14.290 | 12.989 |
| Aplicações de recursos | | | | | | |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - partes relacionadas | 206 | - | - | - | - | - |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - contas a receber | - | 150 | - | - | 1.004 | 591 |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - créditos diversos | - | 26 | - | - | - | - |
| Adições do ativo imobilizado | 105 | 105 | 32 | 5.236 | 11 | 11 |
| Adições de investimentos | 3.074 | - | 6.150 | - | - | - |
| Adições de ágio em investimentos | 898 | 898 | 659 | 659 | - | - |
| Redução do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas | 490 | 604 | 887 | 783 | - | - |
| Redução do passivo exigível a longo prazo - impostos e contribuições diferidos | - | - | 1.458 | 1.822 | - | - |
| Distribuição de lucros | 1.097 | 1.097 | 983 | 983 | - | - |
| Total das aplicações de recursos | 5.870 | 2.860 | 10.199 | 9.493 | 1.015 | 602 |
| Aumento (redução) do capital circulante líquido | 10.641 | 22.201 | (1.968) | 4.285 | 13.275 | 12.367 |
| Variação do capital circulante líquido: | | | | | | |
| Ativo circulante | | | | | | |
| No início do exercício | 39.632 | 60.108 | 46.025 | 56.966 | 37.182 | 51.281 |
| No final do exercício | 55.822 | 92.223 | 39.632 | 60.108 | 46.025 | 56.966 |
| | 16.190 | 32.115 | (6.393) | 3.142 | 8.843 | 5.685 |
| Passivo circulante | | | | | | |
| No início do exercício | 9.955 | 13.421 | 14.380 | 14.564 | 18.812 | 21.246 |
| No final do exercício | 15.504 | 23.335 | 9.955 | 13.421 | 14.380 | 14.564 |
| | 5.549 | 9.914 | (4.425) | (1.143) | (4.432) | (6.682) |
| Aumento (redução) do capital circulante líquido | 10.641 | 22.201 | (1.968) | 4.285 | 13.275 | 12.367 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Tricury Construções e Participações Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios encerrados em 31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004

(Em milhares de Reais)

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 17.094 | 17.094 | 7.569 | 7.569 | 9.512 | 9.512 |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais: | | | | | | |
| Depreciação e amortização | 643 | 922 | 250 | 308 | 246 | 316 |
| Impostos e contribuições diferidos | - | - | (104) | 212 | 1.015 | 1.061 |
| Resultado com equivalência patrimonial | (8.929) | - | (4.022) | - | (1.268) | - |
| Ajustes de exercícios anteriores | - | - | - | - | (4) | (4) |
| Provisão para contingências | 907 | 1.021 | 570 | 570 | 1.132 | 1.132 |
| Baixas do ativo permanente | - | 132 | 4 | 4 | - | - |
| Participação de minoritários no resultado de controladas | - | 64 | - | (56) | - | 22 |
| (Aumento) redução nos ativos operacionais: | | | | | | |
| Contas a receber | 551 | (7.802) | 15.399 | 11.162 | (10.319) | (6.002) |
| Imóveis a comercializar | 1.162 | 97 | 9.684 | 2.169 | 11.045 | 11.121 |
| Créditos diversos | (97) | (384) | 155 | (382) | (93) | 44 |
| Adiantamento para aquisição de imóveis | - | 341 | - | 5.540 | - | (2.351) |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | (2.260) | (2.518) | (266) | (497) | (2.061) | (2.330) |
| Impostos e contribuições a recuperar | 98 | 127 | 49 | 23 | 21 | 45 |
| Imposto e contribuições diferidos | - | (41) | - | (2) | - | - |
| Despesas com vendas a apropriar | 127 | (1.001) | (480) | (1.339) | - | 98 |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais: | | | | | | |
| Fornecedores | 96 | 888 | (482) | (98) | (335) | (287) |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 1.617 | 2.702 | 12 | (1) | (152) | (112) |
| Impostos e contribuições diferidos | (2.957) | (2.799) | (124) | 271 | 329 | (768) |
| Créditos por imóveis compromissados | (4.115) | (7.066) | (8.846) | (3.606) | (4.415) | (4.535) |
| Adiantamento de clientes | (2.234) | 2.240 | (1.202) | (1.096) | (2.961) | (2.961) |
| Contas a pagar | (90) | 879 | (166) | (60) | (134) | (576) |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | 1.613 | 4.894 | 18.001 | 20.691 | 1.558 | 3.445 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | | | | | |
| Adições do ativo imobilizado | (105) | (105) | (32) | (5.236) | (11) | (11) |
| Adições de investimentos | (3.074) | - | (6.150) | - | - | - |
| Devolução de capital e lucros de controladas | 1.528 | - | 437 | - | 2.750 | - |
| Adições de ágio em investimentos | (898) | (898) | (659) | (659) | - | - |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos | (2.546) | (1.003) | (6.404) | (5.895) | 2.739 | (11) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | - | 2.530 | (5.302) | (6.091) | 3.263 | 3.879 |
| Dividendos pagos | (497) | (497) | (993) | (993) | - | - |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos | (497) | 2.033 | (6.295) | (7.084) | 3.263 | 3.879 |
| Aumento (redução) de caixa, bancos e aplicações | (1.433) | 5.924 | 5.302 | 7.712 | 7.560 | 7.313 |
| Saldo de caixa, bancos e aplicações financeiras | | | | | | |
| No início do período | 23.054 | 26.335 | 17.752 | 18.623 | 10.192 | 11.310 |
| Saldo de caixa, bancos e aplicações financeiras | 21.621 | 32.259 | 23.054 | 26.335 | 17.752 | 18.623 |
| No final do período | (1.433) | 5.924 | 5.302 | 7.712 | 7.560 | 7.313 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004 (Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

Constituída no ano de 1977, a Tricury Construções e Participações Ltda. (“Sociedade”) possui como atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a compra e a venda de imóveis residenciais e comerciais, a administração e a construção civil, a locação de imóveis próprios, bem como a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou através de Sociedades Simples, onde a Sociedade figura, geralmente, como sócia líder e administradora.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sendo apresentadas, comparativamente entre os exercícios, em milhares de Reais.

A Sociedade, a fim de adequar-se às normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e às práticas contábeis adotadas no Brasil, uma vez que reconhecia os resultados decorrentes das vendas de imóveis em conformidade com o regime de caixa, conforme facultado pela legislação fiscal (Instrução Normativa SRF nº 84/79), refez suas demonstrações contábeis relativas aos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2005 e 2004. Em decorrência desta adequação de práticas, foram realizados ajustes e reclassificações nesses exercícios, tratados como correção de erro, os quais foram reconhecidos retroativamente nas demonstrações contábeis então apresentadas pela Sociedade. Os ajustes e reclassificações encontram-se refletidos, principalmente, nas contas de receitas com vendas de imóveis, deduções da receita, custos dos imóveis vendidos e despesas comerciais.

As demonstrações contábeis retificadas relativas aos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2005 e 2004 encontram-se registradas em diários auxiliares da Sociedade.

O resumo dos efeitos pode ser assim apresentado:

No patrimônio líquido

| | 2005 | 2004 | 2003 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Patrimônio líquido histórico</i> | <i>43.518</i> | <i>39.333</i> | <i>29.432</i> |
| <i>(+/-) Efeitos líquidos decorrentes da aplicação da Resolução CFC nº 963/03</i> | <i>15.904</i> | <i>12.943</i> | <i>12.459</i> |
| <i>(+/-) Ajustes para adequação de práticas contábeis</i> | <i>(1.447)</i> | <i>(877)</i> | - |
| <i>(=) Patrimônio líquido ajustado</i> | <i>57.975</i> | <i>51.399</i> | <i>41.891</i> |

No lucro líquido do exercício

| | 2005 | 2004 |
|---|---------------------|---------------------|
| <i>Lucro líquido do exercício histórico</i> | <i>5.178</i> | <i>9.897</i> |
| <i>(+/-) Efeitos líquidos decorrentes da aplicação da Resolução CFC nº 963/03</i> | <i>2.961</i> | <i>492</i> |
| <i>(+/-) Ajustes para adequação de práticas contábeis</i> | <i>(570)</i> | <i>(877)</i> |
| <i>(=) Lucro líquido do exercício ajustado</i> | <i>7.569</i> | <i>9.512</i> |

3. Critérios de consolidação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Tricury Construções e Participações Ltda. e de suas Sociedades controladas e coligadas, as quais se encontram mencionadas na Nota nº 11.

Para fins de consolidação foi destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Sociedade detém percentual superior a 50% do capital da investida, com participação ativa na administração.

Nos casos em que a administração é compartilhada foi levado em consideração somente a participação proporcional da Sociedade na controlada ou coligada.

Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminados os saldos com as controladas e coligadas, as demais transações entre as Sociedades consolidadas, bem como os investimentos e resultado com equivalência patrimonial, sendo destacada a participação dos minoritários em controladas, quando aplicável.

4. Principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

a.1. Venda de imóveis

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

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

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

a.2. Prestação de serviços, locações e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

b. Ativos, circulante e realizável a longo prazo

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, classificadas em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstradas ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios e deduzido, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

- b.1.** A provisão para devedores duvidosos é constituída por valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos. Em relação à atividade de venda de imóveis, a provisão para devedores duvidosos foi considerada substancialmente desnecessária, tendo em vista que os recebíveis possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes.

- b.2.** Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, não excedendo ao seu valor líquido de realização.
- b.3.** As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stands" de vendas, comissões pagas, propaganda, promoção e publicidade e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota nº 4 (a.1.)).
- b.4.** Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

c. Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

- Investimentos, em sociedades controladas e coligadas avaliados pelo método da equivalência patrimonial e os demais investimentos avaliados pelo custo de aquisição, deduzidos de provisão para realização, quando aplicável;
- Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº 12, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens;
- Amortização do diferido, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº 13, que levam em consideração o prazo estimado para recuperação do investimento realizado.

d. Passivos, circulante e exigível a longo prazo

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

e. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A legislação fiscal (Instrução Normativa SRF nº 84/79) permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias, sejam tributadas com base em regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento dessas receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Sociedade e suas controladas e coligadas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota nº 16.

f. Utilização de estimativas

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para devedores duvidosos, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos imobiliários, impostos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

5. Disponibilidades

| <i>Descrição</i> | <i>2006</i> | | <i>2005</i> | | <i>2004</i> | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Caixa e bancos conta movimento</i> | 859 | 2.596 | 570 | 1.411 | 850 | 970 |
| <i>Aplicações financeiras</i> | 20.762 | 29.663 | 22.484 | 24.924 | 16.902 | 17.653 |
| <i>Total</i> | 21.621 | 32.259 | 23.054 | 26.335 | 17.752 | 18.623 |

As aplicações financeiras de liquidez imediata (curto prazo) são remuneradas pela taxa média ponderada de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber

É composto por:

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Promitentes compradores de imóveis (a) | 5.880 | 18.851 | 5.772 | 10.573 | 21.561 | 22.202 |
| Locações | - | 485 | - | 302 | - | 225 |
| Serviços de administração | 29 | 29 | 390 | 390 | - | - |
| (-) Provisão para devedores duvidosos | (298) | (298) | - | - | - | - |
| Total | 5.611 | 19.067 | 6.162 | 11.265 | 21.561 | 22.427 |
| <i>Curto prazo</i> | 4.896 | 16.976 | 4.404 | 9.324 | 16.286 | 17.152 |
| <i>Longo prazo</i> | 715 | 2.091 | 1.758 | 1.941 | 5.275 | 5.275 |

(a) Conforme mencionado na Nota nº 4 (a.1.), a Sociedade e suas controladas e coligadas adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentado na Nota nº 18 (a).

Como informação complementar, os saldos de contas a receber (financeiro) em 31 de Dezembro de 2006, relativos à atividade de incorporação imobiliária já deduzidos das parcelas recebidas, podem ser assim demonstrados:

| <i>Descrição</i> | 2006 | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Ed. Jardim de Ville</i> | - | 1.722 |
| <i>Ed. Villagio Tatuapé</i> | 136 | 136 |
| <i>Ed. Ritz</i> | 12.038 | 12.038 |
| <i>Ed. Villagio Brooklin</i> | 109 | 109 |
| <i>Ed. Top Square</i> | 1.356 | 1.356 |
| <i>Ed. Vitor Hugo</i> | 112 | 112 |
| <i>Ed. Arquipélago dos Açores</i> | 715 | 715 |
| <i>Ed. Hortência</i> | 235 | 235 |
| <i>Ed. Saint Patrick</i> | 44 | 44 |
| <i>Ed. Saint Peter</i> | 99 | 99 |
| <i>Ed. Alexandria</i> | 16 | 16 |
| <i>Ed. Maison des Arts</i> | 572 | 572 |
| <i>Ed. Gardênia</i> | 26 | 26 |
| <i>Ed. Mikonos</i> | 6 | 6 |
| <i>Ed. Saint Martin</i> | 33 | 33 |
| <i>Ed. Tulipa</i> | 249 | 249 |
| <i>Ed. Santorino</i> | 30 | 30 |
| <i>Empreendimento Canário</i> | - | 9.356 |
| <i>Empreendimento Taquari</i> | - | 16.855 |
| <i>Empreendimento Vespasiano</i> | - | 7.822 |
| <i>Empreendimento Belmonte</i> | - | 11.524 |
| <i>Empreendimento SunVille</i> | - | 3.476 |
| <i>Empreendimento Thabor</i> | - | 6.918 |
| <i>Empreendimento Setai</i> | - | 8.291 |
| Total | 15.776 | 81.740 |
| <i>Curto Prazo</i> | 7.613 | 39.255 |
| <i>Longo Prazo</i> | 8.163 | 42.485 |

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves as contas a receber são atualizadas pelo IGPM e há a incidência de juros Tabela Price (12% a.a.).

7. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas, unidades imobiliárias em construção e terrenos para futuras incorporações, conforme demonstramos a seguir:

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Terrenos a incorporar | | | | | | |
| Rua Bom Pastor | 5.000 | 5.000 | - | - | - | - |
| Av. Condessa Elizabeth Rubiano | 9.250 | 9.250 | - | - | - | - |
| Rua Thabor | 1.786 | 1.786 | 1.786 | 1.786 | 252 | 252 |
| Rua Machado de Assis | - | 1.511 | - | - | - | - |
| Rua Frei Caneca | - | 521 | - | - | - | - |
| Subtotal terrenos a incorporar | 16.036 | 18.068 | 1.786 | 1.786 | 252 | 252 |
| Imóveis em construção | | | | | | |
| Empreendimento Canário | - | 4.778 | - | 6.342 | - | - |
| Empreendimento Taquari | - | 470 | - | 285 | - | 462 |
| Empreendimento Vespasiano | - | 339 | - | 732 | - | 12 |
| Empreendimento Belmonte | - | 1.875 | - | 1.827 | - | 310 |
| Empreendimento SunVille | - | 2.621 | - | 2.010 | - | - |
| Empreendimento Thabor | - | 37 | - | - | - | - |
| Empreendimento Ritz | 2.960 | 2.960 | 1.846 | 1.846 | 1.963 | 1.963 |
| Empreendimento Setai | - | 250 | - | - | - | - |
| Subtotal imóveis em construção | 2.960 | 13.330 | 1.846 | 13.042 | 1.963 | 2.747 |
| Imóveis concluídos | | | | | | |
| Ed. Jardim de Ville | - | 275 | - | 416 | - | 888 |
| Ed. La Promenade | - | - | - | - | - | 2.425 |
| Ed. Villagio Tatuapé | 165 | 165 | - | - | - | - |
| Ed. Ritz (Flats) | 120 | 120 | - | - | - | - |
| Ed. Deauville | 450 | 450 | - | - | - | - |
| Ed. Villagio Brooklin | - | - | - | - | 210 | 210 |
| Ed. Maison Renoir | 1.806 | 1.806 | 1.697 | 1.697 | 1.691 | 1.691 |
| Ed. Top Square | - | - | 200 | 200 | 2.258 | 2.258 |
| Ed. Vitor Hugo | 291 | 291 | 526 | 526 | 370 | 370 |
| Ed. Arquipélago dos Açores | - | - | 1.346 | 1.346 | 1.346 | 1.346 |
| Loja Max Vitta | 1.337 | 1.337 | 1.337 | 1.337 | 912 | 912 |
| Subtotal imóveis concluídos | 4.169 | 4.444 | 5.106 | 5.522 | 6.787 | 10.100 |
| Total | 23.165 | 35.842 | 8.738 | 20.350 | 9.002 | 13.099 |

8. Adiantamento para aquisição de imóveis

| <i>Descrição</i> | <i>2006</i> | | <i>2005</i> | | <i>2004</i> | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>SPE Vespasiano</i> | - | - | - | 341 | - | 260 |
| <i>SPE Belmonte</i> | - | - | - | - | - | 537 |
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda. - Ed. Av. Paulista n. 1.793 (a)</i> | - | - | - | - | - | 3.764 |
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda. - SCP Platinum Tower (b)</i> | - | - | - | - | - | 1.320 |
| <i>Total</i> | - | - | - | 341 | - | 5.881 |

(a) Refere-se aos adiantamentos realizados para a aquisição do Ed. Av. Paulista n° 1.793, os quais foram transferidos para o ativo permanente no ano de 2005. Em 2006, o Ed. Paulista n° 1.793 foi alienado.

(b) Refere-se aos adiantamentos realizados para a aquisição da participação de 16,67% na SCP Ed. Platinum Tower. Em 2005, após a transferência para o ativo permanente, deu-se a alienação do imóvel e a conseqüente dissolução da Sociedade.

9. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

Os valores a receber e a pagar entre a Sociedade, suas controladas e coligadas e parceiros são realizados, substancialmente, com o intuito de prover recursos, visando a consecução dos empreendimentos imobiliários em construção e não são atualizados monetariamente, conforme disposto entre as partes.

Encontram-se assim representados:

Ativo

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| SCP Romilda Margarida - Jardim de Ville | 544 | 339 | 670 | 530 | 877 | 590 |
| SCP La Promenade | - | - | - | 44 | 708 | - |
| Sun Ville Empreend. Imob. | 1.269 | 376 | 1.001 | 376 | - | - |
| Taquari Empreend. Imob | 106 | - | 332 | - | 286 | - |
| Vespasiano Empreend. Imob. | 629 | - | 556 | - | - | - |
| MMCC Empreend. Imob. - Setai | 255 | - | - | - | - | - |
| SCP Thabor | 275 | - | - | - | - | - |
| AMY Engenharia e Empreend. Ltda. | 276 | 312 | - | - | - | - |
| Varicred Empreendimentos e Participações Ltda. | 2 | 2 | 180 | 180 | 10 | 10 |
| Cond. Edif. Victor Hugo (AMY) | 63 | 63 | 105 | 105 | 68 | 68 |
| Esser Bermo Empreend. Imob. Ltda. (a) | 2.257 | 2.257 | - | - | - | - |
| AAM Empreend. Imob Ltda. | - | - | - | - | 240 | 240 |
| VJJ Empreend. E Particip. Ltda. | - | - | - | - | 180 | 180 |
| Construtora Kamilos Ltda. | - | - | - | - | 300 | 300 |
| Total | 5.676 | 3.349 | 2.844 | 1.235 | 2.669 | 1.388 |

(a) Adiantamento realizado para aquisição de participação em sociedade de propósito específico, visando futura incorporação imobiliária.

Passivo

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| SCP Romilda Margarida - Jardim de Ville | 2.134 | 101 | - | - | - | - |
| Tricury Armazéns S/C Ltda. | - | 161 | - | - | - | - |
| Sun Ville Empreend. Imob. | - | - | - | - | - | - |
| Taquari Empreend. Imob. | - | - | - | - | - | - |
| Vespasiano Empreend. Imob. | - | 92 | - | 87 | - | - |
| MMCC Empreend. Imob. - Setai | - | 37 | - | - | - | - |
| SCP Thabor | - | 2 | - | - | - | - |
| SCP Le Vert | - | - | - | 106 | - | - |
| SCP La Promenade | - | - | 866 | - | - | - |
| Conceito Construtora e Participações Ltda. | - | - | - | - | 60 | 60 |
| Total | 2.134 | 393 | 866 | 193 | 60 | 60 |

10. Partes relacionadas

10.1. "Banco Tricury S/A"

A Sociedade e suas controladas e coligadas direcionam parte expressiva de seus excedentes de recursos em aplicações financeiras junto ao "Banco Tricury S/A", o qual é parte relacionada.

Na data base de 31 de Dezembro de 2006, a Sociedade mantinha um montante total aplicado de R\$18.767 (controladora) e R\$27.101 (consolidado) junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições praticadas por outras instituições financeiras.

10.2. Valores a receber e a pagar

Referem-se às operações de mútuos com pessoas ligadas (jurídicas e físicas) sem a incidência de encargos financeiros, conforme pactuado entre as partes envolvidas.

As transações e os saldos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Ativo

| <i>Descrição</i> | <i>2006</i> | | <i>2005</i> | | <i>2004</i> | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda.</i> | <i>206</i> | - | - | - | - | - |
| <i>Total</i> | <i>206</i> | - | - | - | - | - |

Passivo

| <i>Descrição</i> | <i>2006</i> | | <i>2005</i> | | <i>2004</i> | |
|--------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>José Roberto Cury</i> | <i>203</i> | <i>203</i> | <i>379</i> | <i>379</i> | <i>635</i> | <i>635</i> |
| <i>Jorge Cury Neto</i> | <i>64</i> | <i>64</i> | <i>378</i> | <i>379</i> | <i>635</i> | <i>635</i> |
| <i>Outras empresas</i> | - | - | - | <i>113</i> | <i>384</i> | <i>384</i> |
| <i>Total</i> | <i>267</i> | <i>267</i> | <i>757</i> | <i>871</i> | <i>1.654</i> | <i>1.654</i> |

11. Investimentos (Controladora)

2006

| <i>Descrição</i> | <i>% - de participação</i> | <i>PL da investida</i> | <i>Participação no PL</i> | <i>Equivalência patrimonial</i> |
|--|----------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda.</i> | <i>98,83</i> | <i>12.579</i> | <i>12.387</i> | <i>2.181</i> |
| <i>ATT Empreend. Imob. (Frei Caneca)</i> | <i>33,33</i> | <i>2.542</i> | <i>847</i> | <i>(9)</i> |
| <i>Emprend. Imob. Canário 130 S/A</i> | <i>14,50</i> | <i>32.950</i> | <i>4.786</i> | <i>1.136</i> |
| <i>Machado de Assis Empreend. Imob.</i> | <i>33,33</i> | <i>4.618</i> | <i>1.540</i> | <i>(10)</i> |
| <i>MMCC Empreend. Imob. (Setai)</i> | <i>50,00</i> | <i>998</i> | <i>499</i> | <i>21</i> |
| <i>Vespasiano Empreend. Imob.</i> | <i>30,00</i> | <i>6.692</i> | <i>1.996</i> | <i>998</i> |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | <i>57,50</i> | <i>3.515</i> | <i>2.059</i> | <i>392</i> |
| <i>Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>3.513</i> | <i>1.756</i> | <i>79</i> |
| <i>Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>7.964</i> | <i>3.982</i> | <i>3.063</i> |
| <i>SCP Thabor</i> | <i>50,00</i> | <i>8</i> | <i>4</i> | <i>(6)</i> |
| <i>SCP Romilda Margarida (Jardim de Ville)</i> | <i>35,00</i> | <i>10.449</i> | <i>3.689</i> | <i>930</i> |
| <i>SCP La Promenade</i> | <i>33,33</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>154</i> |
| <i>Subtotal dos investimentos</i> | | | <i>33.545</i> | <i>8.929</i> |
| <i>Ágio Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>46</i> | <i>-</i> |
| <i>Ágio Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>768</i> | <i>-</i> |
| <i>Ágio MMCC Empreend. Imob. (Setai)</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>350</i> | <i>-</i> |
| <i>Subtotal ágio investimentos</i> | | | | |
| <i>Total</i> | | | <i>34.709</i> | <i>8.929</i> |

2005

| <i>Descrição</i> | <i>% de participação</i> | <i>PL da investida</i> | <i>Participação no PL</i> | <i>Equivalência Patrimonial</i> |
|--|--------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda.</i> | <i>98,77</i> | <i>10.373</i> | <i>10.206</i> | <i>927</i> |
| <i>Emprend. Imob. Canário 130 S/A</i> | <i>14,50</i> | <i>25.113</i> | <i>3.650</i> | <i>583</i> |
| <i>Vespasiano Empreend. Imob.</i> | <i>30,00</i> | <i>3.367</i> | <i>998</i> | <i>115</i> |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | <i>57,50</i> | <i>2.501</i> | <i>1.478</i> | <i>33</i> |
| <i>Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>3.354</i> | <i>1.677</i> | <i>112</i> |
| <i>Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>1.838</i> | <i>919</i> | <i>525</i> |
| <i>SCP Thabor</i> | <i>50,00</i> | <i>20</i> | <i>10</i> | <i>-</i> |
| <i>SCP Romilda Margarida (Jardim de Ville)</i> | <i>35,00</i> | <i>7.793</i> | <i>2.759</i> | <i>1.421</i> |
| <i>SCP La Promenade</i> | <i>33,33</i> | <i>4.125</i> | <i>1.375</i> | <i>306</i> |
| <i>Subtotal dos investimentos</i> | | | <i>23.072</i> | <i>4.022</i> |
| <i>Ágio Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>110</i> | <i>-</i> |
| <i>Ágio Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>539</i> | <i>-</i> |
| <i>Subtotal ágio investimentos</i> | | | <i>649</i> | <i>-</i> |
| <i>Total</i> | | | <i>23.721</i> | <i>4.022</i> |

2004

| <i>Descrição</i> | <i>% de participação</i> | <i>PL da investida</i> | <i>Participação no PL</i> | <i>Equivalência Patrimonial</i> |
|--|--------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda.</i> | <i>98,36</i> | <i>9.440</i> | <i>9.285</i> | <i>897</i> |
| <i>Vespasiano Empreend. Imob.</i> | <i>30,00</i> | <i>905</i> | <i>271</i> | <i>-</i> |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | <i>57,50</i> | <i>1.684</i> | <i>969</i> | <i>(2)</i> |
| <i>Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>787</i> | <i>393</i> | <i>(1)</i> |
| <i>SCP Romilda Margarida (Jardim de Ville)</i> | <i>35,00</i> | <i>3.822</i> | <i>1.338</i> | <i>236</i> |
| <i>SCP La Promenade</i> | <i>33,33</i> | <i>3.210</i> | <i>1.071</i> | <i>138</i> |
| Total | | | 13.327 | 1.268 |

12. Imobilizado

É composto por:

| <i>Descrição</i> | <i>% Depreciação</i> | <i>2006</i> | | <i>2005</i> | | <i>2004</i> | |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Terrenos</i> | <i>-</i> | <i>2.245</i> | <i>4.325</i> | <i>2.245</i> | <i>4.325</i> | <i>2.245</i> | <i>4.325</i> |
| <i>Edificações</i> | <i>4</i> | <i>6.197</i> | <i>12.901</i> | <i>6.197</i> | <i>13.076</i> | <i>6.197</i> | <i>7.866</i> |
| <i>Móveis e utensílios</i> | <i>10 a 20</i> | <i>94</i> | <i>110</i> | <i>49</i> | <i>68</i> | <i>40</i> | <i>59</i> |
| <i>Máquinas e equipamentos</i> | <i>10 a 20</i> | <i>124</i> | <i>135</i> | <i>67</i> | <i>76</i> | <i>44</i> | <i>47</i> |
| <i>Instalações</i> | <i>10</i> | <i>11</i> | <i>18</i> | <i>8</i> | <i>14</i> | <i>8</i> | <i>14</i> |
| <i>Marcas e patentes</i> | <i>-</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> |
| <i>Outros</i> | <i>-</i> | <i>52</i> | <i>55</i> | <i>52</i> | <i>55</i> | <i>55</i> | <i>59</i> |
| Subtotal | | 8.724 | 17.545 | 8.619 | 17.615 | 8.590 | 12.371 |
| <i>(-) Depreciação acumulada</i> | | (3.599) | (4.570) | (3.341) | (4.085) | (3.090) | (3.765) |
| Imobilizado líquido | | 5.125 | 12.975 | 5.278 | 13.530 | 5.500 | 8.606 |

13. Diferido

Refere-se ao ágio pago na aquisição de participações societárias fundamentado em projeções de rentabilidade futura. É composto por:

| <i>Descrição</i> | <i>% - Amortização</i> | <i>2006</i> | | <i>2005</i> | | <i>2004</i> | |
|--|------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Ágio Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>33,33</i> | <i>-</i> | <i>110</i> | <i>-</i> | <i>110</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| <i>Ágio Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>33,33</i> | <i>-</i> | <i>987</i> | <i>-</i> | <i>549</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| <i>Ágio MMCC Empreend. Imob. (Setai)</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>450</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Subtotal | | - | 1.547 | - | 659 | - | - |
| <i>(-) Amortização acumulada</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | (383) | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Diferido líquido | <i>-</i> | <i>-</i> | 1.164 | <i>-</i> | 659 | <i>-</i> | <i>-</i> |

14. Empréstimos e financiamentos

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Banco Unibanco - Taquari Empreend. Imob. - 50% (a) | - | 2.530 | - | - | - | - |
| Banco Santander - SCP La Promenade | - | - | - | - | - | 789 |
| Bank Boston - Top Square | - | - | - | - | 5.302 | 5.302 |
| Total | - | 2.530 | - | - | 5.302 | 6.091 |
| Curto prazo | - | - | - | - | 5.302 | 6.091 |
| Longo prazo | - | 2.530 | - | - | - | - |

(a) Empréstimo para construção tomado pela SPE Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda. com vencimento final em 05/02/08.

15. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias, conforme segue:

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| COFINS | 692 | 1.109 | 47 | 51 | 47 | 77 |
| PIS/PASEP | 150 | 240 | 10 | 11 | 10 | 17 |
| IRPJ | 691 | 1.039 | 169 | 203 | 181 | 213 |
| CSLL | 383 | 576 | 96 | 111 | 137 | 157 |
| IRRF | - | 3 | - | 2 | - | - |
| ISS | 1 | 45 | 4 | 12 | 23 | 25 |
| Retenção | | | | | | |
| PIS/COFINS/CSLL | - | 5 | 1 | 12 | - | - |
| Salários a pagar | - | 6 | - | - | - | - |
| Encargos sociais | 78 | 129 | 61 | 66 | 36 | 38 |
| Provisão para férias | 78 | 78 | 68 | 68 | - | - |
| Outros | - | 8 | - | - | 10 | 10 |
| Total | 2.073 | 3.238 | 456 | 536 | 444 | 537 |

16. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS/PASEP e o COFINS são registrados nas demonstrações contábeis com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite o diferimento do pagamento desses impostos e contribuições para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas.

Como resultado, é contabilizado um passivo ou ativo de impostos e contribuições diferidos com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações contábeis de acordo com a Resolução nº 963/03, e o imposto e contribuição corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

| <i>Descrição</i> | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Ativo</i> | - | 43 | - | 2 | - | - |
| <i>(-) Passivo</i> | (449) | (1.452) | (3.406) | (4.251) | (3.634) | (3.768) |
| <i>Efeito líquido</i> | (449) | (1.409) | (3.406) | (4.249) | (3.634) | (3.768) |
| <i>Ativo</i> | - | 43 | - | 2 | - | - |
| <i>(-) Passivo</i> | (449) | (1.452) | (3.406) | (4.251) | (2.072) | (2.158) |
| <i>Curto prazo - efeito líquido</i> | (449) | (1.409) | (3.406) | (4.249) | (2.072) | (2.158) |
| <i>Ativo</i> | - | - | - | - | - | - |
| <i>(-) Passivo</i> | - | - | - | - | (1.562) | (1.610) |
| <i>Longo prazo - efeito líquido</i> | - | - | - | - | (1.562) | (1.610) |

17. Credores por imóveis compromissados

Representam obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos, conforme segue:

| <i>Descrição</i> | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Rua Bom Pastor</i> | 3.800 | 3.800 | - | - | - | - |
| <i>Av. Condessa Elizabeth Rubiano</i> | 9.250 | 9.250 | - | - | - | - |
| <i>Rua Thabor</i> | - | - | 1.576 | 1.576 | - | - |
| <i>Empreendimento Imob. Canário 130 S/A</i> | - | 1.794 | - | 4.712 | - | - |
| <i>SCP La Promenade</i> | - | - | - | - | 333 | 666 |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | - | 825 | - | 860 | - | - |
| <i>Outros</i> | - | - | - | - | 668 | 668 |
| <i>Total</i> | 13.050 | 15.669 | 1.576 | 7.148 | 1.001 | 1.334 |
| <i>Curto prazo</i> | 8.825 | 10.619 | 1.576 | 4.978 | 1.001 | 1.001 |
| <i>Longo prazo</i> | 4.225 | 5.050 | - | 2.170 | - | 333 |

18. Resultado de venda de imóveis a apropriar

Conforme mencionado na Nota nº 4 (a.1.), são adotados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência disto, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar das unidades vendidas, oriundo dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

(a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

Empreendimentos efetivados (não reconhecidos nas demonstrações contábeis)

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Receita de unidades vendidas a apropriar | 11.423 | 65.086 | 14.145 | 43.979 | - | 3.145 |
| (-) Custo das unidades vendidas a apropriar | (4.875) | (37.985) | (6.049) | (24.086) | - | (2.002) |
| (-) Despesas comerciais a apropriar | (305) | (2.723) | (480) | (1.769) | - | (244) |
| (=) Líquido | 6.243 | 24.378 | 7.616 | 18.124 | - | 899 |

(b) Provisão para custos orçados a incorrer

Empreendimentos efetivados (não reconhecidos nas demonstrações contábeis)

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|-----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Curto prazo (*) | 3.071 | 24.610 | 2.688 | 11.726 | - | 1.129 |
| Longo prazo | 768 | 12.340 | 3.361 | 12.360 | - | 873 |
| Total | 3.839 | 36.950 | 6.049 | 24.086 | - | 2.002 |

(*) Estimativas dos custos a incorrer nos próximos 12 meses em função dos prazos previstos para a entrega das obras.

19. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber, bem como os demais recebimentos antecipados por conta de prestação de serviços ou venda de imóveis estão registrados como adiantamento de clientes:

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Recebimentos antecipados relativo a unidades vendidas de empreendimentos já efetivados (a) | | | | | | |
| Empreendimento Ritz | - | - | 2.462 | 2.462 | 3.756 | 3.756 |
| Empreendimento Taquari | - | - | - | 173 | - | - |
| Empreendimento Sunville | - | 212 | - | - | - | - |
| Empreendimento Thabor | - | 414 | - | - | - | - |
| Subtotal | - | 626 | 2.462 | 2.635 | 3.756 | 3.756 |
| Outros recebimentos antecipados | | | | | | |
| Valores recebidos pela antecipação da venda de conjuntos comerciais (b) | - | 4.000 | - | - | - | - |
| Valores recebidos por antecipação de medição de serviços | 320 | 274 | 92 | 25 | - | - |
| Subtotal | 320 | 4.274 | - | - | - | - |
| Total | 320 | 4.900 | 2.554 | 2.660 | 3.756 | 3.756 |

(a) Valores recebidos financeiramente que superam o reconhecimento das receitas em função da evolução das obras;

(b) Recebimento antecipado em razão do compromisso de venda e compra dos conjuntos comerciais nºs 31 e 32 do Ed. Paulista Center, pertencentes à controlada "Tricury Armazéns S/C Ltda." junto à empresa "Agrícola Comercial e Construtora Monte Azul Ltda.". Em 05/02/07 ocorreu a rescisão do compromisso particular de venda e compra, sendo que a controlada "Tricury Armazéns S/C Ltda." efetuou a devolução do referido recurso recebido por antecipação.

20. Provisão para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Sociedade e suas controladas e coligadas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

A administração adota como critério o registro de provisão para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável e para assuntos trabalhistas com base em percentuais históricos incorridos em causas de teor semelhante. As avaliações de eventos considerados como de risco de perda possível são divulgadas quando: a) o valor estimado para desfecho do evento é considerado relevante; b) o valor não pode ser razoavelmente estimado. As avaliações de risco de perda remota não são registradas ou divulgadas.

As provisões para riscos tributários prováveis são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Sociedade e suas controladas e coligadas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

| Descrição | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| <i>Trabalhistas (a)</i> | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 |
| <i>Tributárias (b)</i> | 2.354 | 2.354 | 1.447 | 1.447 | 877 | 877 |
| <i>Cíveis (c)</i> | - | 114 | - | - | - | - |
| Total | 2.609 | 2.723 | 1.702 | 1.702 | 1.132 | 1.132 |

(a) Processos trabalhistas, pleiteando o reconhecimento de diferenças salariais, adicional de insalubridade, vínculo empregatício e respectivos reflexos, verbas rescisórias, horas extras e os respectivos encargos sociais.

(b) Riscos prováveis relacionados a impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para cálculo destes.

(c) Riscos relacionados a processos cíveis decorrentes de questionamentos de valores contratuais cobrados e pagos.

A Sociedade possui processos cíveis e trabalhistas classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam aproximadamente R\$23.164. O processo de valor mais significativo envolvendo a Sociedade, R\$21.469, refere-se à ação cível de responsabilidade, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, requerendo a anulação dos efeitos do processo licitatório em relação ao contrato do “Programa Chamamento Empresarial” realizado no ano de 1996 junto à Companhia do Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU).

21. Patrimônio Líquido (Controladora somente)

| | 2006 |
|----------------------------|---------------|
| <i>Capital social</i> | 11.699 |
| <i>Reservas de capital</i> | 593 |
| <i>Lucros acumulados</i> | 61.680 |
| Total | 73.972 |

Capital social

O capital social totalmente integralizado em 31 de Dezembro de 2006 é de R\$11.699, representado por 11.698.509 quotas, sem valor nominal.

Reserva de capital

Refere-se às reservas de capital decorrentes de correção monetária do capital social, de incentivos fiscais de impostos e adiantamentos de recursos dos sócios.

Lucros acumulados

Nos períodos de 2006 e 2005, a Sociedade realizou a distribuição de lucros aos sócios nos montantes de R\$1.097 e R\$993, respectivamente. Do montante total de R\$1.097, relativo ao ano de 2006, R\$600 encontra-se registrado no passivo a pagar.

22. Despesas financeiras

| <i>Descrição</i> | <i>2006</i> | | <i>2005</i> | | <i>2004</i> | |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Comissões e despesas bancárias</i> | 18 | 282 | 53 | 64 | 402 | 394 |
| <i>Variações monetárias passivas</i> | 36 | 59 | 533 | 549 | 104 | 113 |
| <i>CPMF</i> | 92 | 140 | 138 | 154 | 85 | 94 |
| <i>Juros e multas</i> | - | 6 | 143 | 209 | 67 | 118 |
| <i>Seguros sobre financiamentos</i> | - | - | 53 | 53 | 25 | 25 |
| Total | 146 | 487 | 920 | 1.029 | 683 | 744 |

23. Receitas financeiras

| <i>Descrição</i> | <i>2006</i> | | <i>2005</i> | | <i>2004</i> | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> | <i>Controladora</i> | <i>Consolidado</i> |
| <i>Rendimentos sobre aplicações financeiras</i> | 3.211 | 3.833 | 3.320 | 3.476 | 2.613 | 2.712 |
| <i>Juros recebidos Tabela Price</i> | 536 | 536 | 1.093 | 1.093 | 1.072 | 1.072 |
| <i>Atualização monetária de recebíveis</i> | 2.770 | 2.911 | - | - | 1.695 | 1.695 |
| <i>Diversos</i> | - | 19 | - | 3 | - | - |
| Total | 6.517 | 7.299 | 4.413 | 4.572 | 5.380 | 5.479 |

24. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros estão apresentados nas demonstrações contábeis pelos valores originais de aplicação e pelas respectivas apropriações de receitas proporcionais, os quais se aproximam dos valores de mercado. Conforme descrito na (Nota nº 10.1), a Sociedade e suas controladas e coligadas mantêm montante expressivo de recursos aplicados em instituição financeira considerada parte relacionada.

A base de clientes pulverizada, a garantia real dos imóveis, bem como o monitoramento por meio de controles internos faz com que o nível de perdas das contas a receber seja muito pequeno, sendo que para aqueles que não há a expectativa de realização é constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa fato este que limita o risco de contas inadimplentes.

25. Seguros

A Sociedade e suas controladas e coligadas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. De acordo com as apólices de seguro, o risco total declarado é de R\$132.977 e o limite máximo de indenização é de R\$145.119. A cobertura contratada é considerada suficiente pela administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza e peculiaridade, não foram auditadas.

26. Eventos subsequentes

26.1. Cessão de participação em empresa controlada, redução e aumento do capital social da Sociedade

Em 31 de Janeiro de 2007, a Sociedade cedeu e transferiu para sua controladora "Tricury Participações Ltda." a totalidade da participação societária que detinha na controlada "Tricury Armazéns S/C Ltda." pelo valor representativo de seu investimento na data de 31 de Dezembro de 2006, de R\$12.426. A quitação da obrigação foi realizada mediante a distribuição de lucros da Sociedade para a sua controladora.

Em 31 de Janeiro de 2007 foi realizada uma cisão parcial da Sociedade controladora, onde os ativos relativos a determinados imóveis de renda e saldos de mútuos foram transferidos para a controlada "Tricury Armazéns S/C Ltda.", no montante total de R\$5.637. Ato contínuo foi realizado o aumento do capital social da Sociedade, mediante a incorporação de reservas de capital e de lucros acumulados no montante total de R\$23.938, perfazendo o capital social integralizado em R\$30.000.

Após respectivas operações, o patrimônio líquido da Sociedade ficou reduzido em R\$18.063.

26.2. Devolução de terreno adquirido para incorporação

Em 28 de Fevereiro de 2007, a Sociedade rescindiu (devolveu) o imóvel situado à Rua Thabor nº 516, anteriormente adquirido junto à “Rossisa Participações Ltda.” após concluir pela inviabilidade do projeto utilizando-se de condição suspensiva de contrato de compra e venda. O valor pago anteriormente a título de aquisição do referido terreno será compensado com a distribuição de lucro futuro para a “Rossisa Participações Ltda.”, em Sociedade em Conta de Participação onde figura como investidora.

Tricury Construções e Participações Ltda.

Demonstrações Contábeis Controladora e
Consolidado acompanhadas do Parecer dos
Auditores Independentes

Período de seis meses findo em 30 de Junho de
2007

(Reapresentação)

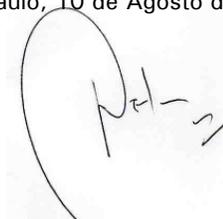
Parecer dos auditores independentes

Aos administradores e quotistas da Tricury Construções e Participações Ltda.:

1. Examinamos as demonstrações contábeis controladora e consolidadas da Tricury Construções e Participações Ltda. e sociedades controladas, compreendendo os balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 30 de Junho de 2007 e as demonstrações da controladora e consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos para o período de seis meses findo nessa data, as quais foram elaboradas 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 brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema 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; (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas, adotadas pela administração da sociedade e da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as referidas demonstrações contábeis apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da controladora e consolidada da Tricury Construções e Participações Ltda. e sociedades controladas em 30 de Junho de 2007, o resultado da controladora e consolidado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos relativos ao período de seis meses findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações do fluxo de caixa, que estão sendo apresentadas para propiciar informações suplementares sobre a Trisul S.A. e sociedades controladas, não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações do fluxo de caixa foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis referentes ao período de três meses findo em 30 de Junho de 2007.
5. As demonstrações contábeis e as demonstrações suplementares do fluxo de caixa relativas ao período de seis meses findo em 30 de Junho de 2006, apresentadas de forma comparativa, foram por nós revisadas. Nossa revisão especial foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e consistiu, principalmente, em: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Sociedade e suas controladas, quanto aos principais critérios adotados na elaboração dessas informações; e (b) revisão das informações e dos eventos subseqüentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações da Sociedade e suas controladas. Baseados nesta revisão especial, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser realizada para que referidas demonstrações estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 10 de Agosto de 2007.



Nelson Varandas dos Santos
Contador CRC 1 SP 197.110/O-3

Terco Grant Thornton 
Auditores Independentes
CRC 2 SP 018.196/O-8

Tricury Construções e Participações Ltda.

Balancos patrimoniais encerrados em 30 de Junho de 2007 e de 2006

(Em milhares de Reais)

ATIVO

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|---------------|------------------------|----------------|------------------------|
| | | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 |
| Ativo circulante: | | | | | |
| Disponibilidades | 5 | 14.619 | 23.610 | 17.609 | 28.279 |
| Contas a receber | 6 | 8.210 | 5.467 | 26.140 | 14.041 |
| Imóveis a comercializar | 7 | 32.315 | 9.341 | 57.797 | 20.181 |
| Créditos diversos | - | 154 | 134 | 990 | 835 |
| Adiantamento para aquisição de imóveis | - | 760 | - | 760 | - |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | 8 | 3.050 | 2.932 | 961 | 1.358 |
| Impostos e contribuições a recuperar | - | - | 90 | 5 | 102 |
| Impostos e contribuições diferidos | 15,2 | - | - | 28 | - |
| Despesas com vendas a apropriar | - | 226 | 413 | 2.661 | 2.194 |
| Total do ativo circulante | | 59.334 | 41.987 | 106.951 | 66.990 |
| Ativo não circulante: | | | | | |
| Realizável a longo prazo | | | | | |
| Contas a receber | 6 | 439 | 1.046 | 2.301 | 3.690 |
| Partes relacionadas | 9,2 | - | 107 | - | - |
| Outros créditos | - | - | - | - | 25 |
| | | 439 | 1.153 | 2.301 | 3.715 |
| Permanente | | | | | |
| Investimentos | 10 | 36.080 | 30.552 | - | - |
| Imobilizado | 11 | 206 | 5.177 | 209 | 12.783 |
| Diferido | 12 | - | - | 2.248 | 1.406 |
| | | 36.286 | 35.729 | 2.457 | 14.189 |
| Total do ativo não circulante | | 36.725 | 36.882 | 4.758 | 17.904 |
| Total do ativo | | 96.059 | 78.869 | 111.709 | 84.894 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tricury Construções e Participações Ltda.

Balancos patrimoniais encerrados em 30 de Junho de 2007 e de 2006

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|---------------|------------------------|----------------|------------------------|
| | | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 |
| Passivo circulante: | | | | | |
| Fornecedores | - | 133 | 90 | 1.628 | 1.207 |
| Empréstimos e financiamentos | 13 | 170 | - | 5.136 | - |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 14 | 740 | 580 | 1.174 | 892 |
| Impostos e contribuições diferidos | 15.1 | 1.644 | 2.975 | 2.857 | 4.187 |
| Credores por imóveis compromissados | 16 | 22.628 | 578 | 23.864 | 1.842 |
| Adiantamento de clientes | 19 | - | - | 508 | 80 |
| Contas a pagar | - | 87 | 1.421 | 725 | 978 |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | 8 | - | 1.652 | 192 | 366 |
| Dividendos a pagar | 17 | 6.912 | - | 6.912 | 253 |
| Total do passivo circulante | | 32.314 | 7.296 | 42.996 | 9.805 |
| Passivo não circulante: | | | | | |
| Exigível a longo prazo | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 13 | - | - | 2.707 | 700 |
| Impostos e contribuições diferidos | 15.1 | 27 | - | 150 | - |
| Partes relacionadas | 9.2 | - | 702 | - | 702 |
| Credores por imóveis compromissados | 16 | 4.650 | - | 6.220 | 2.170 |
| Provisão para contingências | 20 | 2.748 | 2.156 | 2.863 | 2.156 |
| Outros débitos | - | - | - | 222 | 631 |
| Total do passivo não circulante | | 7.425 | 2.858 | 12.162 | 6.359 |
| Participação de minoritários em controladas | | | | | |
| | - | - | - | 231 | 15 |
| Patrimônio líquido: | | | | | |
| Capital social | 21 | 30.000 | 11.699 | 30.000 | 11.699 |
| Reservas de capital | 21 | 244 | 593 | 244 | 593 |
| Lucros acumulados | 21 | 26.076 | 56.423 | 26.076 | 56.423 |
| | | 56.320 | 68.715 | 56.320 | 68.715 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 96.059 | 78.869 | 111.709 | 84.894 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tricury Construções e Participações Ltda

Demonstrações do resultado para os períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2007 e de 2006

(Em milhares de Reais)

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
| | | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 |
| Receita operacional bruta | | | | | |
| Com venda de imóveis | - | 13.543 | 8.736 | 33.060 | 21.575 |
| Com prestação de serviços | - | 2.253 | 1.599 | 1.410 | 1.081 |
| Com locações de imóveis | - | 115 | - | 129 | 984 |
| (-) Deduções da receita | - | (693) | (513) | (1.406) | (952) |
| Receita operacional líquida | | 15.218 | 9.822 | 33.193 | 22.698 |
| Custos operacionais | | | | | |
| Com venda de imóveis | - | (7.260) | (4.899) | (18.665) | (11.853) |
| | - | (7.260) | (4.899) | (18.665) | (11.853) |
| Lucro bruto | | 7.958 | 4.923 | 14.528 | 10.845 |
| Receitas e (despesas) operacionais: | | | | | |
| Despesas administrativas | - | (2.595) | (1.873) | (2.780) | (2.205) |
| Despesas comerciais | - | (433) | (151) | (1.121) | (620) |
| Despesas tributárias | - | (183) | (197) | (282) | (304) |
| Despesas financeiras | 22 | (70) | (29) | (303) | (130) |
| Receitas financeiras | 23 | 1.211 | 4.362 | 1.374 | 4.739 |
| Resultado com equivalência patrimonial | 10 | 4.945 | 5.273 | - | - |
| Provisão para contingências | - | (140) | (453) | (140) | (453) |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | - | (716) | (36) | (636) | (21) |
| | - | 2.019 | 6.896 | (3.898) | 976 |
| Resultado operacional | | 9.977 | 11.819 | 10.640 | 11.821 |
| Resultado não operacional | | | | | |
| Outras receitas e (despesas) não operacionais | - | - | - | - | 529 |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro | | 9.977 | 11.819 | 10.640 | 12.350 |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: | | | | | |
| Corrente | 15.4 | (1.413) | (643) | (1.824) | (1.056) |
| Diferido | 15.4 | (1.148) | (205) | (1.400) | (308) |
| Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas | | 7.416 | 10.971 | 7.416 | 10.986 |
| Participação de minoritários em controladas | | | | | |
| | - | - | - | - | (15) |
| Lucro líquido do período | | 7.416 | 10.971 | 7.416 | 10.971 |
| Lucro líquido por quota do capital social - R\$ | | 0,25 | 0,94 | 0,25 | 0,94 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tricury Construções e Participações Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2007 e de 2006

(Em milhares de Reais)

| | Capital social | Reservas de capital | Lucros acumulados | Total |
|--|-----------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|
| Saldo em 31 de Dezembro de 2005 | 11.699 | 593 | 45.683 | 57.975 |
| <i>Dividendos distribuídos</i> | - | - | (231) | (231) |
| <i>Lucro líquido do período</i> | - | - | 10.971 | 10.971 |
| Saldo em 30 de Junho de 2006 (revisado) | 11.699 | 593 | 56.423 | 68.715 |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2006 | 11.699 | 593 | 61.680 | 73.972 |
| <i>Integralização de capital</i> | 23.936 | (349) | (23.587) | - |
| <i>Redução de capital - cisão parcial</i> | (5.635) | - | - | (5.635) |
| <i>Dividendos distribuídos e propostos</i> | - | - | (19.433) | (19.433) |
| <i>Lucro líquido do período</i> | - | - | 7.416 | 7.416 |
| Saldo em 30 de Junho de 2007 | 30.000 | 244 | 26.076 | 56.320 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tricury Construções e Participações Ltda.
Demonstrações das origens e aplicações de recursos
para os períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2007 e de 2006

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------------------|-------------|------------------------|
| | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 |
| Origens de recursos | | | | |
| Das operações | 7.416 | 10.971 | 7.416 | 10.971 |
| Lucro líquido do período | | | | |
| Itens que não afetam o capital circulante líquido | | | | |
| Depreciação e amortização | 12 | 129 | 12 | 258 |
| Amortização de ágio sobre investimentos | 702 | 77 | 702 | 77 |
| Baixas do ativo permanente | - | - | 405 | 532 |
| Resultado com equivalência patrimonial | (4.945) | (5.273) | - | - |
| Provisão para contingências | 140 | 453 | 140 | 453 |
| Participação de minoritários no resultado de controladas | - | - | - | 15 |
| Recursos originados nas operações | 3.325 | 6.357 | 8.675 | 12.306 |
| De terceiros | | | | |
| Redução do realizável a longo prazo - partes relacionadas | 206 | - | - | 107 |
| Redução do realizável a longo prazo - contas a receber | 277 | 712 | - | - |
| Redução do realizável a longo prazo - outros ativos | - | - | 25 | - |
| Revolução de capital e distribuição de lucros de controladas e coligadas | 3.207 | - | - | - |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - empréstimos e financiamentos | - | - | 176 | - |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - credores por imóveis comprorciados | 405 | - | 1.170 | 700 |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - impostos e contribuições diferidas | - | - | 150 | - |
| Aumento do passivo exigível a longo prazo - contas a pagar | - | - | 67 | 630 |
| Aumento da participação de minoritários em controladas | 4.115 | 712 | 1.588 | 1.437 |
| Total das origens de recursos | 7.440 | 7.069 | 10.263 | 13.743 |
| Aplicações de recursos | | | | |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - partes relacionadas | - | 107 | - | - |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - contas a receber | - | - | 210 | 1.748 |
| Aumento do ativo realizável a longo prazo - créditos diversos | - | - | - | 25 |
| Adições de ativo imobilizado | 76 | 28 | 76 | 30 |
| Adições de investimentos | 10.936 | 800 | 800 | - |
| Adições de ágio em investimentos | 1.786 | 834 | 1.786 | 834 |
| Redução do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas | - | 55 | 267 | 277 |
| Redução do passivo exigível a longo prazo - outras contas a pagar | - | - | 215 | - |
| Redução do passivo exigível a longo prazo - impostos e contribuições diferidas | 241 | - | - | - |
| Redução da participação de minoritários em controladas | - | - | - | 100 |
| Redução do capital por criação de investimentos | 692 | 231 | 5.635 | - |
| Dividendos distribuídos e propostos | 7.007 | 231 | 7.007 | 231 |
| Total das aplicações de recursos | 20.738 | 2.055 | 15.196 | 3.245 |
| Aumento (redução) do capital circulante líquido | (13.298) | 5.014 | (4.933) | 10.498 |
| Varição do capital circulante líquido: | | | | |
| Ativo circulante | | | | |
| No início do exercício | 55.822 | 39.632 | 92.223 | 60.108 |
| No final do exercício | 59.334 | 41.987 | 106.951 | 66.990 |
| | 3.512 | 2.355 | 14.728 | 6.882 |
| Passivo circulante | | | | |
| No início do exercício | 15.504 | 9.955 | 23.335 | 13.421 |
| No final do exercício | 32.314 | 7.296 | 42.996 | 9.805 |
| | 16.810 | (2.659) | 19.661 | (3.616) |
| Aumento (redução) do capital circulante líquido | (13.298) | 5.014 | (4.933) | 10.498 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tricury Construções e Participações Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2007 e de 2006

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------------------|-------------|------------------------|
| | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 | 30/06/07 | (Revisado) 30/06/06 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | 7.416 | 10.971 | 7.416 | 10.971 |
| Lucro líquido do período | - | - | - | - |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais: | | | | |
| Depreciação e amortização | 714 | 206 | 714 | 335 |
| Impostos e contribuições diferidos | - | - | - | - |
| Resultado com equivalência patrimonial | (4.945) | (5.273) | - | - |
| Ajustes de exercícios anteriores | - | - | - | - |
| Provisão para contingências | 140 | 453 | 140 | 453 |
| Baixas de ativo permanente | - | - | 405 | 532 |
| Participação de minoritários em controladas | - | - | 66 | (86) |
| (Aumento) redução nos ativos operacionais: | | | | |
| Contas a receber | (3.038) | (951) | (9.374) | (6.466) |
| Imovéis a comercializar | 20.694 | (603) | 9.226 | 189 |
| Creditos diversos | (43) | (120) | 8 | (236) |
| Adiantamento para aquisição de imóveis | (760) | - | (760) | 341 |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | 431 | 536 | 1.320 | 134 |
| Impostos e contribuições a recuperar | - | 6 | (4) | 28 |
| Impostos e contribuições diferidos | - | - | 15 | 2 |
| Despesas com vendas a apropriar | 127 | 67 | 109 | (425) |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais: | | | | |
| Fornecedores | (37) | 16 | 116 | 583 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | (1.333) | 124 | (2.064) | 356 |
| Impostos e contribuições diferidos | 1.221 | (431) | 1.555 | (64) |
| Credores por imóveis compromissados | (16.953) | (998) | (16.766) | (3.136) |
| Adiantamento de clientes | (320) | (2.554) | (4.392) | (2.580) |
| Contas a pagar | (846) | 398 | (111) | 1.430 |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | 2.468 | 2.449 | (11.771) | 2.339 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | (76) | (28) | (76) | (30) |
| Adições do ativo imobilizado | (10.936) | (800) | - | - |
| Adições de investimentos | 3.207 | - | - | - |
| Devolução de capital e dividendos de controladas | (1.786) | (834) | (1.786) | (834) |
| Adições de ação em investimentos | (9.591) | (1.862) | (1.862) | (864) |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos | - | - | - | - |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | 692 | - | (5.635) | - |
| Redução de capital por cisão parcial de investimentos | 170 | - | 5.313 | 700 |
| Empréstimos e financiamentos | (741) | (231) | (695) | (231) |
| Dividendos pagos | 121 | (231) | (1.017) | 469 |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos | - | - | - | - |
| Aumento (redução) de caixa, bancos e aplicações financeiras | (7.002) | 556 | (14.650) | 1.944 |
| Saldo de caixa, bancos e aplicações financeiras | | | | |
| No início do período | 21.621 | 23.054 | 32.259 | 26.335 |
| Saldo de caixa, bancos e aplicações financeiras | | | | |
| No final do período | 14.619 | 23.610 | 17.609 | 28.279 |
| Aumento (redução) de caixa, bancos e aplicações financeiras | (7.002) | 556 | (14.650) | 1.944 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis controladora e consolidadas em 30 de Junho de 2007 e de 2006

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional e reestruturação societária

Constituída no ano de 1977, a Tricury Construções e Participações Ltda. ("Sociedade") e suas controladas possuem como atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a compra e a venda de imóveis residenciais e comerciais, a administração e a construção civil bem como a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou através de Sociedades Simples, onde a Sociedade figura geralmente como sócia líder e administradora.

Objetivando segregar a atividade de locação de imóveis, em 31 de Janeiro de 2007 foi realizada uma cisão parcial da "Sociedade", onde os ativos relativos aos imóveis de renda e saldos de mútuos foram transferidos para a controlada "Tricury Armazéns S/C Ltda", no montante total de R\$5.635. Em 31 de Janeiro de 2007, a Sociedade cedeu e transferiu para sua então controladora "Tricury Participações Ltda." a totalidade da participação societária que detinha na controlada "Tricury Armazéns S/C Ltda." pelo valor representativo de seu investimento na data-base de 31 de Dezembro de 2006, no montante de R\$12.426. A quitação da obrigação deu-se mediante a distribuição de dividendos da Sociedade para a sua controladora, em janeiro de 2007.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis apresentadas da controladora (Tricury Construções e Participações Ltda.) e consolidadas (Tricury Construções e Participações Ltda. e suas controladas) foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sendo apresentadas em milhares de Reais.

3. Critérios de consolidação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Tricury Construções e Participações Ltda. e de suas sociedades controladas a seguir relacionadas:

| <i>Sociedade investida</i> | <i>% - Participação</i> | <i>Critério de consolidação</i> |
|---|-------------------------|---------------------------------|
| <i>ATT Empreend. Imob.</i> | <i>33,33</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>Emprend. Imob. Canário 130 S/A</i> | <i>14,50</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>Machado de Assis Empreend. Imob.</i> | <i>33,33</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>MMCC Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>Vespaziano Empreend. Imob.</i> | <i>30,00</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | <i>57,50</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>SCP Thabor</i> | <i>50,00</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>SCP Romilda Margarida</i> | <i>35,00</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>Rua M. Klabin Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>Proporcional</i> |
| <i>Rua do Parque Empreend. Imob.</i> | <i>98,00</i> | <i>Integral</i> |

Para fins de consolidação, foi destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Sociedade detém percentual superior a 50% do capital da investida, com participação ativa na administração.

Conforme disposto no artigo 32 da Instrução CVM nº 247/96, a Sociedade efetuou consolidação proporcional das demonstrações contábeis das controladas em que a administração é compartilhada, sendo que para estes casos a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Sociedade no seu capital social.

Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminados os investimentos nas controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas e as despesas, decorrentes de transações entre as Sociedades, sendo destacada a participação dos minoritários em controladas, quando aplicável.

4. Principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

a.1. Venda de imóveis

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

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

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

a.2. Prestação de serviços, locações e demais atividades

As receitas e as despesas são registradas em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

b. Ativos, circulante e realizável a longo prazo

b.1. As disponibilidades incluem aplicações em CDBs classificadas em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos períodos e deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

b.2. A provisão para devedores duvidosos é constituída por valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos. Em relação à atividade de venda de imóveis, a provisão para devedores duvidosos é considerada substancialmente desnecessária, tendo em vista que os recebíveis possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes.

- b.3.** Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, não excedendo ao seu valor líquido de realização.
- b.4.** As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stands" de vendas, comissões pagas, propaganda, promoção e publicidade e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota nº 4 (a.1.)).

- b.5.** Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

c. Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

- Investimentos, em sociedades controladas avaliados pelo método da equivalência patrimonial;
- Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 11, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens;
- Amortização do diferido na controladora (ágio na aquisição de investimentos), calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 12, que levam em consideração o prazo estimado para recuperação do investimento realizado.

d. Passivos, circulante e exigível a longo prazo

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

e. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A legislação fiscal permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento dessas receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

A Sociedade e suas controladas e coligadas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota 15.

f. Contingências fiscais

A administração adota como critério o registro de provisão para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável e para assuntos trabalhistas com base em percentuais históricos incorridos em causas de teor semelhante. As avaliações de eventos considerados como de risco de perda possível são divulgadas quando: a) o valor estimado para desfecho do evento é considerado relevante; b) o valor não pode ser razoavelmente estimado. As avaliações de risco de perda remota não são registradas ou divulgadas.

g. Utilização de estimativas

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para devedores duvidosos, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos imobiliários, impostos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

5. Disponibilidades

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Caixa e bancos conta movimento</i> | <i>180</i> | <i>543</i> | <i>1.900</i> | <i>1.306</i> |
| <i>Aplicações financeiras</i> | <i>14.439</i> | <i>23.067</i> | <i>15.709</i> | <i>26.973</i> |
| <i>Total</i> | <i>14.619</i> | <i>23.610</i> | <i>17.609</i> | <i>28.279</i> |

As aplicações financeiras de liquidez imediata (curto prazo) são representadas por Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, remuneradas às taxas médias de mercado.

6. Contas a receber

É composto por:

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Promitentes compradores de imóveis (a)</i> | <i>9.189</i> | <i>6.490</i> | <i>28.981</i> | <i>17.388</i> |
| <i>Locações</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>320</i> |
| <i>Serviços de administração</i> | <i>32</i> | <i>23</i> | <i>32</i> | <i>23</i> |
| <i>(-) Provisão para devedores duvidosos</i> | <i>(572)</i> | <i>-</i> | <i>(572)</i> | <i>-</i> |
| <i>Total</i> | <i>8.649</i> | <i>6.513</i> | <i>28.441</i> | <i>17.731</i> |
| <i>Curto prazo – circulante</i> | <i>8.210</i> | <i>5.467</i> | <i>26.140</i> | <i>14.041</i> |
| <i>Longo prazo – não circulante</i> | <i>439</i> | <i>1.046</i> | <i>2.301</i> | <i>3.690</i> |

(a) Conforme mencionado na Nota 4 (a.1.), a Sociedade e suas controladas adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme apresentadas na Nota 18 (a);

Como informação complementar, os saldos de contas a receber (financeiro), relativos às atividades de incorporação imobiliária, já deduzidos das parcelas recebidas, podem ser assim demonstrados:

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Ed. Jardin de Ville</i> | - | - | 1.048 | 3.545 |
| <i>Ed. Villagio Tatuapé</i> | 138 | 308 | 138 | 308 |
| <i>Ed. Ritz</i> | 15.827 | 13.060 | 15.827 | 13.060 |
| <i>Ed. Villagio Brooklin</i> | 95 | 123 | 95 | 123 |
| <i>Ed. Top Square</i> | 967 | 1.984 | 967 | 1.984 |
| <i>Ed. Victor Hugo</i> | 137 | 666 | 137 | 666 |
| <i>Ed. Arquipélago dos Açores</i> | 9 | 1.046 | 9 | 1.046 |
| <i>Ed. Hortênciã</i> | 228 | 233 | 228 | 233 |
| <i>Ed. Saint Patrick</i> | 45 | 43 | 45 | 43 |
| <i>Ed. Saint Peter</i> | 92 | 103 | 92 | 103 |
| <i>Ed. Alexandria</i> | 10 | 17 | 10 | 17 |
| <i>Ed. Maison des Arts</i> | 407 | 813 | 407 | 813 |
| <i>Ed. Gardênia</i> | 26 | 25 | 26 | 25 |
| <i>Ed. Mikonos</i> | 6 | 37 | 6 | 37 |
| <i>Ed. Saint Martin</i> | 33 | 38 | 33 | 38 |
| <i>Ed. Tulipa</i> | 257 | 249 | 257 | 249 |
| <i>Ed. Santorino</i> | 30 | 30 | 30 | 30 |
| <i>Empreendimento Canário</i> | - | - | 9.045 | 8.090 |
| <i>Empreendimento Taquari</i> | - | - | 15.872 | 17.186 |
| <i>Empreendimento Vespaziano</i> | - | - | 8.085 | 7.788 |
| <i>Empreendimento Belmonte</i> | - | - | 15.896 | 7.653 |
| <i>Empreendimento SunVille</i> | - | - | 3.928 | 3.219 |
| <i>Empreendimento Thabor</i> | - | - | 9.974 | 972 |
| <i>Empreendimento MMCC</i> | - | - | 16.187 | - |
| <i>Ed. Lê Promenade</i> | - | - | - | 405 |
| Total | 18.307 | 18.775 | 98.342 | 67.633 |
| <i>Curto prazo - circulante</i> | 14.283 | 10.257 | 48.114 | 31.963 |
| <i>Longo prazo - não circulante</i> | 4.024 | 8.518 | 50.228 | 35.670 |

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves as contas a receber são atualizadas pelo IGPM e há a incidência de juros tabela price (12% a.a.).

7. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme demonstrado a seguir:

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|--|---------------------|--------------|--------------------|---------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Terrenos para incorporação</i> | | | | |
| <i>Rua Claudino Barbosa</i> | 573 | - | 573 | - |
| <i>Av. Condessa Elizabeth Rubiano</i> | 9.250 | - | 9.250 | - |
| <i>Rua Thabor</i> | - | 1.786 | - | 1.786 |
| <i>Jardim Amaralina</i> | 6.500 | - | 6.500 | - |
| <i>Rua Machado de Assis</i> | - | 782 | - | 782 |
| <i>Jardim Nova Era - Santos</i> | 2.250 | - | 2.250 | - |
| <i>São Bernardo do Campo I</i> | 3.000 | - | 3.000 | - |
| <i>São Bernardo do Campo II</i> | 8.250 | - | 8.250 | - |
| <i>Subtotal terrenos a incorporar</i> | 29.823 | 2.568 | 29.823 | 2.568 |
| <i>Imóveis em construção</i> | | | | |
| <i>Empreendimento Canário</i> | - | - | 4.506 | 5.271 |
| <i>Empreendimento Taquari</i> | - | - | 510 | 542 |
| <i>Empreendimento Vespaziano</i> | - | - | 299 | 321 |
| <i>Empreendimento Belmonte</i> | - | - | 1.941 | 1.707 |
| <i>Empreendimento SunVille</i> | - | - | 4.190 | 2.188 |
| <i>Empreendimento Thabor</i> | - | - | 206 | 42 |
| <i>Empreendimento Ritz</i> | 1.797 | 2.457 | 1.797 | 2.458 |
| <i>Empreendimento MMCC</i> | - | - | 31 | 498 |
| <i>Rua Frei Caneca (ATT)</i> | - | - | 927 | - |
| <i>Machado de Assis</i> | - | - | 1.561 | - |
| <i>Rua M. Klabin</i> | - | - | 5.947 | - |
| <i>Rua do Parque</i> | - | - | 5.364 | - |
| <i>Subtotal imóveis em construção</i> | 1.797 | 2.457 | 27.279 | 13.027 |
| <i>Imóveis concluídos</i> | | | | |
| <i>Ed. Jardim de Ville</i> | - | - | - | 270 |
| <i>Ed. Aquipélago dos Açores</i> | - | 151 | - | 151 |
| <i>Ed. Villagio Tatuapé</i> | - | 77 | - | 77 |
| <i>Ed. Ritz (Flats)</i> | - | 360 | - | 360 |
| <i>Ed. Deauville</i> | 220 | 450 | 220 | 450 |
| <i>Ed. Maison Renoir</i> | 475 | 1.721 | 475 | 1.721 |
| <i>Ed. Vitor Hugo</i> | - | 220 | - | 220 |
| <i>Loja Max Vitta</i> | - | 1.337 | - | 1.337 |
| <i>Subtotal imóveis concluídos</i> | 695 | 4.316 | 695 | 4.586 |
| <i>Total</i> | 32.315 | 9.341 | 57.797 | 20.181 |

8. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

Os valores a receber e a pagar entre a Sociedade e suas controladas e parceiros são realizados, substancialmente, com o intuito de prover recursos visando a consecução dos empreendimentos imobiliários em construção e não são atualizados monetariamente, conforme disposto entre as partes.

Encontram-se assim representados:

Ativo

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|---|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>SCP Romilda Margarida</i> | 15 | 670 | 167 | 891 |
| <i>Sun Ville Empreend. Imob.</i> | 1.237 | 1.001 | 476 | 376 |
| <i>Taquari Empreend. Imob</i> | - | 235 | - | - |
| <i>Vespaziano Empreend. Imob.</i> | 449 | 629 | - | - |
| <i>MMCC Empreend. Imob.</i> | 255 | 105 | - | - |
| <i>SCP Thabor</i> | 388 | 206 | - | 5 |
| <i>Ed. Lê Promenade (AMY)</i> | 186 | - | 186 | - |
| <i>Varicred Empreendimentos e Participações</i> | - | 2 | - | 2 |
| <i>Cond. Edif. Victor Hugo (AMY)</i> | 4 | 84 | 4 | 84 |
| <i>ATT Empreend. Imob.</i> | 216 | - | - | - |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | 300 | - | 128 | - |
| <i>Total</i> | 3.050 | 2.932 | 961 | 1.358 |

Passivo

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>SCP Romilda Margarida</i> | - | 525 | - | - |
| <i>Vespaziano Empreend. Imob.</i> | - | - | 92 | - |
| <i>Sun Ville Empreend. Imob.</i> | - | - | 100 | - |
| <i>Ed. Lê Promenade</i> | - | 1.127 | - | 366 |
| <i>Total</i> | - | 1.652 | 192 | 366 |

9. Partes relacionadas

9.1. "Banco Tricury S/A"

A Sociedade e suas controladas direcionam parte expressiva de seus excedentes de recursos para aplicações financeiras junto ao "Banco Tricury S/A", o qual é parte relacionada.

Na data base de 30 de Junho de 2007, a Sociedade mantinha um montante total aplicado de R\$13.687 - controladora (2006 - R\$ 20.236) e R\$14.942 - consolidado - (2006 - R\$ 24.132) junto à referida instituição financeira (vide nota explicativa 5).

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições de mercado.

9.2. Valores a receber e a pagar

Referem-se às operações de mútuos com pessoas ligadas (jurídicas e físicas) sem a incidência de encargos financeiros, conforme pactuado entre as partes envolvidas, integralmente liquidadas no curso do período de 2007.

As transações e os saldos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Ativo

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda.</i> | - | 107 | - | - |
| <i>Total</i> | - | 107 | - | - |

Passivo

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|--------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>José Roberto Cury</i> | - | 379 | - | 379 |
| <i>Jorge Cury Neto</i> | - | 323 | - | 323 |
| <i>Total</i> | - | 702 | - | 702 |

10. Investimentos (controladora somente)

10.1. Composição dos investimentos

Em 30 de Junho de 2007

| <i>Descrição</i> | <i>% - Participação</i> | <i>PL da investida</i> | <i>Participação no PL</i> | <i>Equivalência patrimonial</i> |
|---|-------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <i>ATT Empreend. Imob.</i> | 33,33 | 2.984 | 994 | 3 |
| <i>Emprend. Imob. Canário 130 S/A</i> | 14,50 | 35.615 | 5.164 | 386 |
| <i>Machado de Assis Empreend. Imob.</i> | 33,33 | 4.862 | 1.621 | (10) |
| <i>MMCC Empreend. Imob.</i> | 50,00 | 1.257 | 629 | 248 |
| <i>Vespaziano Empreend. Imob.</i> | 30,00 | 8.767 | 2.630 | 622 |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | 57,50 | 6.027 | 3.466 | 1.444 |
| <i>Sunville Empreend. Imob.</i> | 50,00 | 3.751 | 1.875 | 119 |
| <i>Taquari Empreend. Imob.</i> | 50,00 | 10.994 | 5.497 | 1.786 |
| <i>SCP Thabor</i> | 50,00 | 351 | 176 | 205 |
| <i>SCP Romilda Margarida</i> | 35,00 | 3.140 | 1.099 | 150 |
| <i>Rua M. Klabin Empreend. Imob.</i> | 50,00 | 10.472 | 5.236 | (7) |
| <i>Rua do Parque Empreend. Imob.</i> | 98,00 | 5.445 | 5.445 | (1) |
| <i>Subtotal dos investimentos</i> | | | 33.832 | 4.945 |
| <i>Ágio Taquari Empreend. Imob.</i> | - | - | 22 | - |
| <i>Ágio Sunville Empreend. Imob.</i> | - | - | 468 | - |
| <i>Ágio MMCC Empreend. Imob.</i> | - | - | 280 | - |
| <i>Ágio SCP Thabor</i> | - | - | 1.478 | - |
| <i>Subtotal ágio investimentos</i> | | | 2.248 | - |
| <i>Total</i> | | | 36.080 | - |

Em 30 de Junho de 2006

| <i>Descrição</i> | <i>% - Participação</i> | <i>PL da investida</i> | <i>Participação no PL</i> | <i>Equivalência patrimonial</i> |
|--|-------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda.</i> | <i>98,83</i> | <i>11.580</i> | <i>11.400</i> | <i>1.193</i> |
| <i>ATT Empreend. Imob.</i> | <i>33,33</i> | <i>398</i> | <i>133</i> | <i>0</i> |
| <i>Empreend. Imob. Canário 130 S/A</i> | <i>14,50</i> | <i>30.497</i> | <i>4.431</i> | <i>781</i> |
| <i>MMCC Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>922</i> | <i>461</i> | <i>(17)</i> |
| <i>Vespaziano Empreend. Imob.</i> | <i>30,00</i> | <i>5.404</i> | <i>1.609</i> | <i>611</i> |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | <i>57,50</i> | <i>2.905</i> | <i>1.650</i> | <i>(17)</i> |
| <i>Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>3.416</i> | <i>1.708</i> | <i>31</i> |
| <i>Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>50,00</i> | <i>4.667</i> | <i>2.333</i> | <i>1.415</i> |
| <i>SCP Thabor</i> | <i>50,00</i> | <i>11</i> | <i>6</i> | <i>(4)</i> |
| <i>SCP Romilda Margarida</i> | <i>35,00</i> | <i>11.248</i> | <i>3.968</i> | <i>1.208</i> |
| <i>SCP Lê Promenade</i> | <i>33,33</i> | <i>4.341</i> | <i>1.447</i> | <i>72</i> |
| <i>Subtotal dos investimentos</i> | | | <i>29.146</i> | <i>5.273</i> |
| <i>Ágio Taquari Empreend. Imob.</i> | - | - | <i>73</i> | - |
| <i>Ágio Sunville Empreend. Imob.</i> | - | - | <i>923</i> | - |
| <i>Ágio MMCC Empreend. Imob. (Setai)</i> | - | - | <i>410</i> | - |
| <i>Subtotal ágio investimentos</i> | | | <i>1.406</i> | |
| <i>Total</i> | | | <i>30.552</i> | |

10.2. Movimentação dos investimentos

Em 2007

| <i>Descrição</i> | <i>Saldos em 31/12/06</i> | <i>Aportes</i> | <i>Distribuições/reduções</i> | <i>Equivalência patrimonial</i> | <i>Saldos em 30/06/07</i> |
|---|---------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda.</i> | <i>12.387</i> | - | <i>(12.387)</i> | - | - |
| <i>ATT Empreend. Imob.</i> | <i>847</i> | <i>144</i> | - | <i>3</i> | <i>994</i> |
| <i>Empreend. Canário 130 S/A</i> | <i>4.786</i> | - | <i>(8)</i> | <i>386</i> | <i>5.164</i> |
| <i>Machado de Assis Empreend. Imob.</i> | <i>1.540</i> | <i>91</i> | - | <i>(10)</i> | <i>1.621</i> |
| <i>MMCC Empreend. Imob.</i> | <i>499</i> | - | <i>(118)</i> | <i>248</i> | <i>629</i> |
| <i>Vespaziano Empreend. Imob.</i> | <i>1.996</i> | <i>12</i> | - | <i>622</i> | <i>2.630</i> |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | <i>2.059</i> | - | <i>(37)</i> | <i>1.444</i> | <i>3.466</i> |
| <i>Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>1.756</i> | - | - | <i>119</i> | <i>1.875</i> |
| <i>Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>3.982</i> | - | <i>(271)</i> | <i>1.786</i> | <i>5.497</i> |
| <i>SCP Thabor</i> | <i>4</i> | - | <i>(33)</i> | <i>205</i> | <i>176</i> |
| <i>SCP Romilda Margarida</i> | <i>3.689</i> | - | <i>(2.740)</i> | <i>150</i> | <i>1.099</i> |
| <i>Rua M. Klabin Empreend. Imob.</i> | - | <i>5.243</i> | - | <i>(7)</i> | <i>5.236</i> |
| <i>Rua do Parque Empreend. Imob.</i> | - | <i>5.446</i> | - | <i>(1)</i> | <i>5.445</i> |
| <i>Ágio Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>46</i> | - | <i>(24)</i> | - | <i>22</i> |
| <i>Ágio Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>768</i> | - | <i>(300)</i> | - | <i>468</i> |
| <i>Ágio MMCC Empreend. Imob.</i> | <i>350</i> | - | <i>(70)</i> | - | <i>280</i> |
| <i>Ágio SCP Thabor</i> | - | <i>1.786</i> | <i>(308)</i> | - | <i>1.478</i> |
| <i>Totais</i> | <i>34.709</i> | <i>12.722</i> | <i>(16.296)</i> | <i>4.945</i> | <i>36.080</i> |

Em 2006

| <i>Descrição</i> | <i>Saldos em 31/12/05</i> | <i>Aportes</i> | <i>Distribuições/reduções</i> | <i>Equivalência patrimonial</i> | <i>Saldos em 30/06/06</i> |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| <i>Tricury Armazéns S/C Ltda.</i> | 10.205 | - | - | 1.193 | 11.398 |
| <i>ATT Empreend. Imob.</i> | - | 134 | - | - | 134 |
| <i>Empreend. Canário 130 S/A</i> | 3.650 | - | - | 781 | 4.431 |
| <i>MMCC Empreend. Imob.</i> | - | 478 | - | (17) | 461 |
| <i>Vespaziano Empreend. Imob.</i> | 998 | - | - | 611 | 1.609 |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | 1.478 | 189 | - | (17) | 1.650 |
| <i>Sunville Empreend. Imob.</i> | 1.677 | - | - | 31 | 1.708 |
| <i>Taquari Empreend. Imob.</i> | 919 | - | - | 1.415 | 2.334 |
| <i>SCP Thabor</i> | 10 | - | - | (4) | 6 |
| <i>SCP Romilda Margarida</i> | 2.760 | - | - | 1.208 | 3.968 |
| <i>SCP Le Promenade</i> | 1.375 | - | - | 72 | 1.447 |
| <i>Ágio Taquari Empreend. Imob.</i> | 110 | - | (37) | - | 73 |
| <i>Ágio Sunville Empreend. Imob.</i> | 539 | 384 | - | - | 923 |
| <i>Ágio MMCC Empreend. Imob.</i> | - | 450 | (40) | - | 410 |
| Totais | 23.721 | 1.635 | (77) | 5.273 | 30.552 |

11. Imobilizado

É composto por:

| <i>Descrição</i> | <i>Taxa anual de depreciação %</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|----------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Terrenos</i> | - | - | 2.245 | - | 4.325 |
| <i>Edificações</i> | 4 | - | 6.197 | - | 12.528 |
| <i>Móveis e utensílios</i> | 10 a 20 | 94 | 52 | 94 | 71 |
| <i>Máquinas e equipamentos</i> | 10 a 20 | 161 | 89 | 164 | 98 |
| <i>Instalações</i> | 10 | 11 | 11 | 11 | 18 |
| <i>Marcas e patentes</i> | - | 1 | 1 | 1 | 1 |
| <i>Outros</i> | - | 52 | 52 | 52 | 52 |
| <i>Subtotal</i> | | 319 | 8.647 | 322 | 17.093 |
| <i>(-) Depreciação acumulada</i> | | (113) | (3.470) | (113) | (4.310) |
| <i>Imobilizado líquido</i> | | 206 | 5.177 | 209 | 12.783 |

12. Diferido (consolidado somente)

Referem-se aos ágios apurados na aquisição de investimentos em controladas, fundamentados em expectativa de rentabilidade futura, cuja amortização está sendo realizada em função do prazo de realização dos empreendimentos imobiliários.

É composto por:

| <i>Descrição</i> | <i>Taxa anual de amortização %</i> | <i>Consolidado</i> | |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------|
| | | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Ágio Taquari Empreend. Imob.</i> | <i>33,33</i> | <i>110</i> | <i>110</i> |
| <i>Ágio Sunville Empreend. Imob.</i> | <i>33,33</i> | <i>987</i> | <i>923</i> |
| <i>Ágio MMCC Empreend. Imob.</i> | <i>33,33</i> | <i>450</i> | <i>450</i> |
| <i>Ágio SCP Thabor</i> | <i>50,00</i> | <i>1.786</i> | <i>-</i> |
| <i>Subtotal</i> | | <i>3.333</i> | <i>1.483</i> |
| <i>(-) Amortização acumulada</i> | | <i>(1.085)</i> | <i>(77)</i> |
| <i>Diferido líquido</i> | | <i>2.248</i> | <i>1.406</i> |

13. Empréstimos e financiamentos

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|--|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Financiamento imobiliário - Unibanco - Taquari Empreend. Imob. (a)</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>4.965</i> | <i>700</i> |
| <i>Financiamento imobiliário - Banco Bradesco - Belmonte Empreend. Imob (a)</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>470</i> | <i>-</i> |
| <i>Financiamento imobiliário - Banco Bradesco - Sunville Empreend. Imob. (a)</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>2.155</i> | <i>-</i> |
| <i>Financiamento imobiliário - Banco Itaú - Vespaziano Empreend. Imob. (a)</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>83</i> | <i>-</i> |
| <i>Empréstimo Banco Real - Tricury Constr. Particip. (b)</i> | <i>170</i> | <i>-</i> | <i>170</i> | <i>-</i> |
| <i>Total</i> | <i>170</i> | <i>-</i> | <i>7.843</i> | <i>700</i> |
| <i>Curto prazo - circulante</i> | <i>170</i> | <i>-</i> | <i>5.136</i> | <i>-</i> |
| <i>Longo prazo - não circulante</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>2.707</i> | <i>700</i> |

(a) Financiamentos imobiliários tomados para construção dos empreendimentos, cuja garantia oferecida é o próprio terreno objeto da incorporação imobiliária;

(b) Empréstimo para capital de giro, com garantia em aval dos sócios.

As taxas pactuadas variam de 12% a.a. a 15% a.a acrescidas da variação da TR.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias, conforme segue:

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|---|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>COFINS</i> | 39 | 54 | 109 | 111 |
| <i>PIS/PASEP</i> | 8 | 12 | 24 | 24 |
| <i>IRPJ</i> | 283 | 202 | 400 | 333 |
| <i>CSLL</i> | 172 | 116 | 248 | 186 |
| <i>IRRF</i> | 13 | 7 | 21 | 10 |
| <i>ISS</i> | - | 3 | 52 | 23 |
| <i>Retenção PIS/COFINS</i> | 5 | - | 19 | 3 |
| <i>Salários a pagar</i> | 6 | 5 | 22 | 8 |
| <i>Encargos sociais</i> | 93 | 77 | 159 | 97 |
| <i>Provisão para férias e 13º salário</i> | 68 | 61 | 67 | 61 |
| <i>Outros</i> | 53 | 43 | 53 | 36 |
| <i>Total</i> | 740 | 580 | 1.174 | 892 |

15. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS/PASEP e o COFINS são registrados nas demonstrações contábeis com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite o diferimento do pagamento desses impostos e contribuições para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas.

Como resultado, é contabilizado um passivo ou ativo de impostos e contribuições diferidos com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações contábeis de acordo com a Resolução nº 963/03, e o imposto e contribuição corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

15.1. Saldo dos impostos e contribuições diferidos

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Ativo</i> | - | - | 28 | - |
| <i>(-) Passivo</i> | (1.671) | (2.975) | (3.007) | (4.187) |
| <i>Efeito líquido</i> | (1.671) | (2.975) | (2.979) | (4.187) |
| <i>Ativo</i> | - | - | 28 | - |
| <i>(-) Passivo</i> | (1.644) | (2.975) | (2.857) | (4.187) |
| <i>Curto prazo - efeito líquido</i> | (1.644) | (2.975) | (2.829) | (4.187) |
| <i>Ativo</i> | - | - | - | - |
| <i>(-) Passivo</i> | (27) | - | (150) | - |
| <i>Longo prazo - efeito líquido</i> | (27) | - | (150) | - |

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Ativo

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>PIS</i> | - | - | 3 | - |
| <i>COFINS</i> | - | - | 15 | - |
| <i>IRPJ</i> | - | - | 5 | - |
| <i>CSLL</i> | - | - | 5 | - |
| <i>Total</i> | - | - | 28 | - |

Passivo

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>PIS</i> | 75 | 196 | 204 | 314 |
| <i>COFINS</i> | 346 | 1.127 | 941 | 1.667 |
| <i>IRPJ</i> | 895 | 1.098 | 1.289 | 1.433 |
| <i>CSLL</i> | 355 | 554 | 573 | 773 |
| <i>Total</i> | 1.671 | 2.975 | 3.007 | 4.187 |

15.3. Conciliação dos impostos e contribuições diferidos

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|---|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Receita de venda de imóveis (a)</i> | 8.617 | 8.736 | 27.902 | 19.976 |
| <i>Rendimentos com aplicações financeiras (b)</i> | 2.913 | 1.712 | 2.953 | 1.936 |
| <i>Total das receitas base dos impostos diferidos</i> | 11.530 | 10.448 | 30.855 | 21.912 |
| <i>PIS</i> | 75 | 196 | 201 | 314 |
| <i>COFINS</i> | 346 | 1.127 | 926 | 1.667 |
| <i>IRPJ</i> | 895 | 1.098 | 1.284 | 1.433 |
| <i>CSLL</i> | 355 | 554 | 568 | 773 |
| <i>Total</i> | 1.671 | 2.975 | 2.979 | 4.187 |

(a) Receita de imóveis reconhecida pelo percentual de realização financeira da obra e não realizada (recebida) financeiramente;

(b) Rendimentos com aplicações financeiras reconhecidos contabilmente em regime de competência, sendo que devido ao regime tributário de lucro presumido são reconhecidos fiscalmente em conformidade com o regime de caixa.

15.4. Apuração do PIS, COFINS, IRPJ e CSLL corrente no semestre

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|--|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Recebimento da venda de unidades imobiliárias - regime de caixa</i> | 10.269 | 9.919 | 22.835 | 15.543 |
| <i>Receita de prestação de serviço</i> | 2.253 | 1.599 | 2.253 | 1.599 |
| <i>Receita de aluguel</i> | 115 | - | 129 | 1.036 |
| <i>Rendimentos com aplicações financeiras</i> | 2.502 | 515 | 2.677 | 688 |
| <i>Total das receitas base dos impostos correntes</i> | 15.139 | 12.033 | 27.894 | 18.866 |
| <i>PIS</i> | 98 | 78 | 181 | 123 |
| <i>COFINS</i> | 454 | 361 | 837 | 566 |
| <i>IRPJ</i> | 1.008 | 443 | 1.267 | 733 |
| <i>CSLL</i> | 405 | 200 | 558 | 323 |
| <i>Total</i> | 1.965 | 1.082 | 2.843 | 1.745 |

15.5. Composição do IRPJ e CSLL, correntes e diferidos (no resultado)

Corrente

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>IRPJ</i> | 1.008 | 443 | 1.266 | 733 |
| <i>CSLL</i> | 405 | 200 | 558 | 323 |
| <i>Total</i> | 1.413 | 643 | 1.824 | 1.056 |

Diferido

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>IRPJ</i> | 813 | 110 | 988 | 164 |
| <i>CSLL</i> | 335 | 95 | 412 | 144 |
| <i>Total</i> | 1.148 | 205 | 1.400 | 308 |

16. Credores por imóveis compromissados

Representam obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para futura incorporação, conforme demonstramos a seguir:

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|---|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Rua Thabor</i> | - | 578 | | 578 |
| <i>Rua Bom Pastor</i> | 1.850 | - | 1.850 | - |
| <i>Av. Condessa Elizabeth Rubiano</i> | 8.450 | - | 8.450 | - |
| <i>Jardim Amaralina</i> | 3.833 | - | 3.833 | - |
| <i>Rua Claudino Barbosa</i> | 423 | - | 423 | - |
| <i>Jardim Nova Era - Santos</i> | 2.003 | - | 2.003 | - |
| <i>São Bernardo do Campo</i> | 2.469 | - | 2.469 | - |
| <i>São Bernardo do Campo II</i> | 8.250 | - | 8.250 | - |
| <i>Empreendimento Imob. Canário 130 S/A</i> | - | - | 716 | 2.609 |
| <i>Belmonte Empreend. Imob.</i> | - | - | 1.570 | 825 |
| <i>Rua M. Klabin Empreendimento</i> | - | - | 520 | - |
| <i>Total</i> | 27.278 | 578 | 30.084 | 4.012 |
| <i>Curto prazo - circulante</i> | 22.628 | 578 | 23.864 | 1.842 |
| <i>Longo prazo - não circulante</i> | 4.650 | - | 6.220 | 2.170 |

Sobre os referidos valores geralmente incidem encargos financeiros relativos à variação do Índice Geral de Preços ao Mercado – IGPM-FGV, sendo também acrescidos de juros de 1% ao mês.

17. Dividendos a pagar

Representa o saldo a pagar relativo às distribuições de lucros e dividendos realizadas no decorrer do ano-base de 2006 e no período-base de 2007 aos quotistas da Sociedade, os quais deverão ser liquidados no decorrer do ano-base de 2007:

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|---------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Dividendos a pagar</i> | 6.912 | - | 6.912 | 253 |
| <i>Total</i> | 6.912 | - | 6.912 | 253 |

18. Resultado de venda de imóveis a apropriar

Conforme mencionado na Nota 4 (a.1.), são adotados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência disto, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundo dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

(a) Resultado de venda de imóveis a apropriar

Empreendimentos efetivados (não reconhecidos nas demonstrações contábeis)

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Receita de unidades vendidas a apropriar</i> | <i>9.207</i> | <i>13.934</i> | <i>69.957</i> | <i>51.921</i> |
| <i>(-) Custo das unidades vendidas a apropriar</i> | <i>(3.824)</i> | <i>(6.060)</i> | <i>(40.690)</i> | <i>(29.267)</i> |
| <i>(=) Líquido</i> | <i>5.383</i> | <i>7.874</i> | <i>29.267</i> | <i>22.654</i> |

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Empreendimento Ritz</i> | <i>9.207</i> | <i>13.934</i> | <i>9.207</i> | <i>13.934</i> |
| <i>Empreendimento Canário</i> | - | - | <i>7.895</i> | <i>6.292</i> |
| <i>Empreendimento Taquari</i> | - | - | <i>4.816</i> | <i>13.705</i> |
| <i>Empreendimento Vespaziano</i> | - | - | <i>5.174</i> | <i>6.206</i> |
| <i>Empreendimento Belmonte</i> | - | - | <i>12.268</i> | <i>7.513</i> |
| <i>Empreendimento SunVille</i> | - | - | <i>3.996</i> | <i>3.266</i> |
| <i>Empreendimento Thabor</i> | - | - | <i>10.261</i> | <i>1.005</i> |
| <i>Empreendimento MMCC</i> | - | - | <i>16.340</i> | - |
| <i>Totais</i> | <i>9.207</i> | <i>13.934</i> | <i>69.957</i> | <i>51.921</i> |

(b) Provisão para custos orçados a incorrer

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Curto prazo – circulante</i> | <i>3.824</i> | <i>3.463</i> | <i>28.320</i> | <i>17.372</i> |
| <i>Longo prazo – não circulante</i> | - | <i>2.597</i> | <i>12.370</i> | <i>11.895</i> |
| <i>Total</i> | <i>3.824</i> | <i>6.060</i> | <i>40.690</i> | <i>29.267</i> |

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Empreendimento Ritz</i> | <i>3.824</i> | <i>6.060</i> | <i>3.824</i> | <i>6.060</i> |
| <i>Empreendimento Canário</i> | - | - | <i>4.884</i> | <i>3.714</i> |
| <i>Empreendimento Taquari</i> | - | - | <i>2.922</i> | <i>8.392</i> |
| <i>Empreendimento Vespaziano</i> | - | - | <i>2.856</i> | <i>3.529</i> |
| <i>Empreendimento Belmonte</i> | - | - | <i>8.627</i> | <i>5.063</i> |
| <i>Empreendimento SunVille</i> | - | - | <i>2.321</i> | <i>1.928</i> |
| <i>Empreendimento Thabor</i> | - | - | <i>6.373</i> | <i>581</i> |
| <i>Empreendimento MMCC</i> | - | - | <i>8.883</i> | - |
| <i>Totais</i> | <i>3.824</i> | <i>6.060</i> | <i>40.690</i> | <i>29.267</i> |

19. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber, decorrentes da venda de imóveis estão registrados como adiantamento de clientes:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|-------|-------------|-----------|
| | 06/07 | 06/06 | 06/07 | 06/06 |
| Recebimentos antecipados relativo a unidades vendidas de empreendimentos já efetivados | | | | |
| <i>Empreendimento Sunville</i> | - | - | 67 | 47 |
| <i>Empreendimento Thabor</i> | - | - | 288 | 33 |
| <i>Empreendimento MMCC</i> | - | - | 153 | - |
| Total | - | - | 508 | 80 |

20. Provisão para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Sociedade e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Sociedade e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 06/07 | 06/06 | 06/07 | 06/06 |
| Trabalhistas (a) | 254 | 254 | 254 | 254 |
| Tributárias (b) | 2.494 | 1.902 | 2.494 | 1.902 |
| Cíveis (c) | - | - | 115 | - |
| Total | 2.748 | 2.156 | 2.863 | 2.156 |

- (a) Referem-se a processos trabalhistas, pleiteando o reconhecimento de diferenças salariais, adicional de insalubridade, vínculo empregatício e respectivos reflexos, verbas rescisórias, horas extras e os respectivos encargos sociais;*
- (b) Trata-se de provisão para eventuais riscos relacionados a impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para cálculo destes;*
- (c) Trata-se de provisão para riscos relacionados a processos cíveis decorrentes de questionamentos de valores contratuais cobrados e pagos.*

A Sociedade e suas controladas possuem processos cíveis e trabalhistas classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam aproximadamente R\$22.576. O processo de valor mais significativo envolvendo a Sociedade e suas controladas, R\$21.469, refere-se a uma ação cível de responsabilidade, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, requerendo a anulação dos efeitos do processo licitatório em relação ao contrato do "Programa Chamamento Empresarial" realizado no ano de 1996 junto à Companhia do Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Em 15 de Maio de 2007 a Sociedade obteve decisão favorável em 2ª. instância, sendo que o Ministério Público impetrou recurso para apelação.

21. Patrimônio Líquido

Capital social

O capital social totalmente integralizado em 30 de Junho de 2007 é de R\$30.000 (30/06/2006 - R\$11.699), representado por 30.000.000 quotas (30/06/2006 - 11.699.000), sem valor nominal.

Aumento e redução do capital social

Em 31 de Janeiro de 2007 foi realizada uma cisão parcial da Sociedade controladora, onde os ativos relativos aos imóveis de renda e saldos de mútuos foram transferidos para a controlada "Tricury Armazéns S/C Ltda", no montante total de R\$5.635. Ato contínuo, foi realizado o aumento do capital social da Sociedade mediante a incorporação de reservas de capital e de lucros acumulados no montante total de R\$23.936.

Dividendos

De conformidade com seu contrato social, os lucros líquidos da Sociedade são aplicados em conformidade com a deliberação dos sócios que, em conjunto, representarem mais da metade do capital social da Sociedade. É garantido pelo contrato social um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício.

Em 31 de Janeiro de 2007 e em 31 de Março de 2007, os quotistas da Sociedade deliberaram a distribuição dos montantes de R\$12.426 e R\$7.007, respectivamente, a título de dividendos.

22. Despesas financeiras

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Comissões e despesas bancárias</i> | 14 | 6 | 217 | 83 |
| <i>Variações monetárias passivas</i> | 6 | 23 | 6 | 43 |
| <i>Descontos concedidos</i> | 26 | - | 26 | - |
| <i>Juros e multas</i> | 24 | - | 54 | 4 |
| <i>Total</i> | 70 | 29 | 303 | 130 |

23 Receitas financeiras

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|--|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> | <i>06/07</i> | <i>06/06</i> |
| <i>Rendimentos sobre aplicações financeiras</i> | 1.071 | 1.712 | 1.147 | 1.996 |
| <i>Juros e atualização monetária de recebíveis</i> | 123 | 2.650 | 210 | 2.732 |
| <i>Diversos</i> | 17 | - | 17 | 11 |
| <i>Total</i> | 1.211 | 4.362 | 1.374 | 4.739 |

24. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros estão apresentados nas demonstrações contábeis pelos valores originais de aplicação e pelas respectivas apropriações de receitas proporcionais, os quais se aproximam dos valores de mercado. Conforme descrito na (Nota n. 9.1), a Sociedade e suas controladas mantêm montante expressivo de recursos aplicados em instituição financeira considerada parte relacionada.

A base de clientes pulverizada, a garantia real dos imóveis, bem como o monitoramento por meio de controles internos faz com que o nível de perdas das contas a receber seja muito pequeno, sendo que para aqueles que não há a expectativa de realização é constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa fato este que limita o risco de contas inadimplentes.

25. Seguros (não auditado)

A Sociedade e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás.

As coberturas de seguro envolvem, principalmente, os riscos inerentes à atividade operacional da Sociedade e suas controladas (construção e incorporação imobiliária) em relação aos seus empreendimentos.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram auditadas por nossos auditores independentes.

Consideramos que temos um programa de gerenciamento com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. Consideramos que a cobertura contratada é suficiente para cobrir os riscos possíveis para nossos ativos e/ou suas responsabilidades.

26. Eventos subseqüentes

Os seguintes eventos relevantes ocorreram:

1. Em 03 de Julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Incosul Incorporação e Construção Ltda., adquiriu um terreno em Guarulhos, conforme instrumento particular de compromisso de permuta de bens imóveis, pelo montante de R\$15.350 (R\$7.675 - cota parte de 50%);
2. Em 04 de Julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Incosul Incorporação e Construção Ltda. adquiriu um terreno em São Bernardo do Campo, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$19.236 (R\$ 9.618 - cota parte de 50%);
3. Em 04 de Julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Incosul Incorporação e Construção Ltda., adquiriu um terreno em Guarulhos, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$3.850 (R\$1.925 - cota parte de 50%);
4. Em 06 de Julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Incosul Incorporação e Construção Ltda., adquiriu um terreno em Suzano, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$2.330 (R\$582 - cota parte de 25%);

- 5.** Em 06 de Julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Incosul Incorporação e Construção Ltda. e terceiros, adquiriu um terreno em Suzano, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$9.304 (R\$ 2.326 - cota parte de 25%);
- 6.** Em 10 de Julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Incosul Incorporação e Construção Ltda., adquiriu um terreno em São Paulo, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$3.470 (R\$ 1.735 - cota parte de 50%).

***Incosul Incorporação e
Construção Ltda. e Controladas***

*Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em 31 de
Dezembro de 2006, de 2005 e de 2004 e
Parecer dos Auditores Independentes
(Reapresentação)*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Quotistas e Administradores da
Incosul Incorporação e Construção Ltda.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da Incosul Incorporação e Construção Ltda. e controladas (“Sociedades”), levantados em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume 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 Incosul Incorporação e Construção Ltda. e controladas em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora) e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 estão sendo reapresentadas para adequá-las às normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e, adicionalmente, incluem ajustes e reclassificações de exercícios anteriores contabilizados retrospectivamente.
5. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações financeiras básicas referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações dos fluxos de caixa, que estão sendo apresentadas para propiciar informações suplementares sobre as Sociedades, não são requeridas como parte integrante das demonstrações financeiras básicas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras básicas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, tomadas em conjunto.

São Paulo, 7 de maio de 2007

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006, DE 2005 E DE 2004

(Em milhares de reais)

| ATIVO | Nota explicativa | 2006 | | 2005 | | 2004 | | Nota explicativa | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | | | | | | | | | | | |
| CIRCULANTE | | | | | | | | | | | | | | |
| Caixa e bancos | | 1.824 | 2.492 | 1.587 | 1.696 | 717 | 722 | | 1.479 | 1.657 | 1.090 | 1.160 | 1.574 | 1.584 |
| Aplicações financeiras | 5 | 2.053 | 2.878 | 828 | 828 | 26 | 26 | | 7.852 | 7.852 | 15.586 | 15.586 | 18.903 | 18.903 |
| Contas a receber de clientes | 6 | 24.184 | 26.613 | 37.844 | 39.612 | 27.835 | 28.152 | | 6.399 | 6.444 | 365 | 371 | 412 | 426 |
| Imóveis a comercializar | 7 | 5.715 | 20.608 | 23.487 | 26.973 | 7.975 | 9.096 | | 2.408 | 2.525 | 813 | 815 | 851 | 855 |
| Impostos a compensar | 8 | 46 | 6 | 48 | 45 | 91 | 47 | | 13 | 21 | - | - | - | - |
| Impostos diferidos | 20 | - | 6 | - | - | 47 | 47 | | 2.172 | 2.923 | 1.559 | 1.812 | 2.200 | 2.238 |
| Outros créditos | 9 | 586 | 670 | 367 | 367 | 409 | 505 | | 301 | 2.134 | 2.784 | 2.922 | 302 | 302 |
| Despesas antecipadas | 10 | 2.067 | 3.193 | 919 | 1.455 | 1.924 | 2.310 | | 933 | 935 | - | 2.120 | 1.599 | 1.599 |
| Total do ativo circulante | | <u>36.475</u> | <u>56.506</u> | <u>65.077</u> | <u>70.976</u> | <u>39.114</u> | <u>40.950</u> | | <u>19.461</u> | <u>22.528</u> | <u>28.535</u> | <u>29.180</u> | <u>28.604</u> | <u>28.708</u> |
| NÃO CIRCULANTE | | | | | | | | | | | | | | |
| Realizável a longo prazo: | | | | | | | | | | | | | | |
| Contas a receber de clientes | 6 | 34.804 | 38.642 | 27.608 | 28.784 | 27.148 | 27.523 | | - | - | - | - | - | - |
| Imóveis a comercializar | 7 | 15.807 | 15.807 | 5.860 | 5.919 | 19.135 | 19.135 | | - | - | - | - | - | - |
| Despesas antecipadas | 10 | 1.330 | 2.091 | 1.814 | 2.031 | 293 | 328 | | - | - | - | - | - | - |
| Outros créditos com coligadas e parceiros | 23 | 6.763 | 1.187 | 4.189 | 2.311 | 1.946 | 1.309 | | - | 1.835 | 490 | 951 | 190 | 190 |
| Impostos diferidos | 20 | - | 37 | - | - | 45 | 45 | | 6.820 | 8.729 | 11.461 | 11.644 | 18.408 | 18.408 |
| Outros créditos | 9 | 88 | 88 | 3 | 3 | 7 | 86 | | 2.342 | 2.600 | 3.083 | 3.216 | 2.695 | 2.740 |
| Permanente: | | | | | | | | | 2.350 | 2.648 | 1.803 | 2.922 | 1.910 | 2.274 |
| Investimentos | 11 | 11.723 | - | 2.933 | - | 1.176 | - | | 851 | 851 | 724 | 724 | - | - |
| Imobilizado líquido | 12 | 1.215 | 1.215 | 2.235 | 2.235 | 2.217 | 2.217 | | - | - | - | - | - | - |
| Intangível | | 2.224 | 2.227 | 191 | 192 | 29 | 100 | | - | - | - | - | - | - |
| Total do ativo não circulante | | <u>71.954</u> | <u>59.294</u> | <u>44.833</u> | <u>41.475</u> | <u>52.066</u> | <u>50.743</u> | | <u>12.363</u> | <u>16.667</u> | <u>17.561</u> | <u>19.457</u> | <u>23.203</u> | <u>23.612</u> |
| TOTAL DO ATIVO | | <u>108.429</u> | <u>115.800</u> | <u>109.910</u> | <u>112.451</u> | <u>91.180</u> | <u>91.693</u> | | <u>31.824</u> | <u>39.195</u> | <u>46.096</u> | <u>48.637</u> | <u>51.807</u> | <u>52.320</u> |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | | | | | | | | | | | |
| Capital social | 21.a) | | | | | | | | 25.000 | 25.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| Reserva de lucros | | | | | | | | | 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | 119 |
| Lucros acumulados | | | | | | | | | 51.486 | 51.486 | 43.695 | 43.695 | 43.695 | 43.695 |
| Total do patrimônio líquido | | | | | | | | | 76.605 | 76.605 | 63.814 | 63.814 | 63.814 | 63.814 |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | <u>108.429</u> | <u>115.800</u> | <u>109.910</u> | <u>112.451</u> | <u>91.180</u> | <u>91.693</u> | | <u>31.824</u> | <u>39.195</u> | <u>46.096</u> | <u>48.637</u> | <u>51.807</u> | <u>52.320</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006, DE 2005 E DE 2004
(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|---------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | | | | | | | |
| Receita de venda de imóveis | | 75.289 | 82.848 | 67.688 | 71.059 | 53.479 | 54.588 |
| Receita de serviços | | 1.296 | 1.296 | 203 | 203 | 244 | 244 |
| Total da receita operacional bruta | | <u>76.585</u> | <u>84.144</u> | <u>67.891</u> | <u>71.262</u> | <u>53.723</u> | <u>54.832</u> |
| Cancelamento de vendas | 24 | (9.676) | (9.971) | (6.486) | (6.486) | (2.740) | (2.772) |
| Impostos incidentes sobre vendas, incluindo impostos diferidos | | (1.479) | (1.679) | (2.694) | (2.818) | (2.035) | (2.044) |
| Total das deduções da receita bruta | | <u>(11.155)</u> | <u>(11.650)</u> | <u>(9.180)</u> | <u>(9.304)</u> | <u>(4.775)</u> | <u>(4.816)</u> |
| RECEITA LÍQUIDA | | | | | | | |
| | | <u>65.430</u> | <u>72.494</u> | <u>58.711</u> | <u>61.958</u> | <u>48.948</u> | <u>50.016</u> |
| Custo dos imóveis vendidos | | (38.317) | (42.487) | (31.688) | (33.857) | (30.244) | (31.138) |
| LUCRO BRUTO | | | | | | | |
| | | <u>27.113</u> | <u>30.007</u> | <u>27.023</u> | <u>28.101</u> | <u>18.704</u> | <u>18.878</u> |
| (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS | | | | | | | |
| Despesas comerciais | | (5.335) | (5.725) | (5.742) | (6.019) | (1.856) | (1.954) |
| Despesas Administrativas | | (6.951) | (7.172) | (5.349) | (5.439) | (5.023) | (5.041) |
| Honorários da Administração | | (12) | (12) | (10) | (10) | (9) | (9) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 11 | 1.873 | - | 603 | - | (7) | - |
| Provisão para contingências | 19 | (127) | (127) | (724) | (724) | - | - |
| Despesas tributárias | | (262) | (404) | (503) | (525) | (244) | (255) |
| Outras (despesas) receitas, líquidas | | (584) | (792) | 2 | 2 | 40 | 19 |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | | | | | | | |
| | | <u>15.715</u> | <u>15.775</u> | <u>15.300</u> | <u>15.386</u> | <u>11.605</u> | <u>11.638</u> |
| RESULTADO FINANCEIRO | | | | | | | |
| Receitas financeiras | 22 | 4.871 | 5.019 | 11.969 | 11.988 | 5.367 | 5.370 |
| Despesas financeiras | 22 | (2.225) | (2.276) | (2.219) | (2.220) | (3.253) | (3.255) |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | | | | | | |
| | | <u>18.361</u> | <u>18.518</u> | <u>25.050</u> | <u>25.154</u> | <u>13.719</u> | <u>13.753</u> |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | | | | | | |
| Correntes | 20.c) | (1.696) | (1.890) | (1.394) | (1.394) | (525) | (525) |
| Diferidos | 20.d) | 390 | 427 | (885) | (989) | (1.189) | (1.223) |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | | | | | | | |
| | | <u>17.055</u> | <u>17.055</u> | <u>22.771</u> | <u>22.771</u> | <u>12.005</u> | <u>12.005</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006, DE 2005 E DE 2004
(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | Capital | Reserva de lucros | Lucros acumulados | Total |
|--|---------------------|---------------|----------------------|----------------------|---------------|
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003 | | 20.000 | 119 | 7.718 | 27.837 |
| Ajustes de exercícios anteriores | 21.c.ii) | - | - | (469) | (469) |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | 12.005 | 12.005 |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004 | | <u>20.000</u> | <u>119</u> | <u>19.254</u> | <u>39.373</u> |
| Ajustes de exercícios anteriores | 21.c.i) | - | - | 2.025 | 2.025 |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | 22.771 | 22.771 |
| Dividendos distribuídos | | - | - | (355) | (355) |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 | | <u>20.000</u> | <u>119</u> | <u>43.695</u> | <u>63.814</u> |
| Aumento de capital com lucros acumulados | | 5.000 | - | (5.000) | - |
| Dividendos distribuídos | 21.b) | - | - | (2.218) | (2.218) |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | 17.055 | 17.055 |
| Destinação do lucro líquido- Dividendos propostos | 21.b) | - | - | (2.046) | (2.046) |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 | | <u>25.000</u> | <u>119</u> | <u>51.486</u> | <u>76.605</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006, DE 2005 E DE 2004
(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|---------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| ORIGENS DE RECURSOS | | | | | | | |
| Das operações- | | | | | | | |
| Provenientes das operações (vide abaixo) | | 16.621 | 17.165 | 22.903 | 22.776 | 12.566 | 12.054 |
| De terceiros: | | | | | | | |
| Redução do realizável a longo prazo | | - | - | 10.075 | 8.110 | - | - |
| Ajustes de exercícios anteriores | 21.c.i) | - | - | 2.025 | 2.025 | - | - |
| Total das origens | | <u>16.621</u> | <u>17.165</u> | <u>35.003</u> | <u>32.911</u> | <u>12.566</u> | <u>12.054</u> |
| APLICAÇÕES DE RECURSOS | | | | | | | |
| Redução do exigível a longo prazo | | 5.985 | 4.845 | 7.081 | 2.621 | 7.506 | 7.518 |
| Aumento do realizável a longo prazo | | 18.696 | 15.587 | - | - | 7.682 | 7.047 |
| Dividendos distribuídos e propostos | 21.b) | 4.264 | 4.264 | 355 | 355 | - | - |
| Adições aos investimentos | 11 | 6.917 | - | 1.154 | - | 1.152 | - |
| Aquisições de bens do imobilizado | | 287 | 287 | 381 | 381 | 448 | 448 |
| Ajustes de exercícios anteriores | 21.c.ii) | - | - | - | - | 469 | - |
| Total das aplicações | | <u>36.149</u> | <u>24.983</u> | <u>8.971</u> | <u>3.357</u> | <u>17.257</u> | <u>15.013</u> |
| (DIMINUIÇÃO) AUMENTO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO | | <u>(19.528)</u> | <u>(7.818)</u> | <u>26.032</u> | <u>(29.554)</u> | <u>(4.691)</u> | <u>(2.959)</u> |
| REPRESENTADA(O) POR | | | | | | | |
| Ativo circulante: | | | | | | | |
| No início do exercício | | 65.077 | 70.976 | 39.114 | 40.950 | 21.497 | 21.497 |
| No fim do exercício | | <u>36.475</u> | <u>56.506</u> | <u>65.077</u> | <u>70.976</u> | <u>39.114</u> | <u>40.950</u> |
| | | <u>(28.602)</u> | <u>(14.470)</u> | <u>25.963</u> | <u>30.026</u> | <u>17.617</u> | <u>19.453</u> |
| Passivo circulante: | | | | | | | |
| No início do exercício | | 28.535 | 29.180 | 28.604 | 28.708 | 6.296 | 6.296 |
| No fim do exercício | | <u>19.461</u> | <u>22.528</u> | <u>28.535</u> | <u>29.180</u> | <u>28.604</u> | <u>28.708</u> |
| | | <u>(9.074)</u> | <u>(6.652)</u> | <u>(69)</u> | <u>472</u> | <u>22.308</u> | <u>22.412</u> |
| (DIMINUIÇÃO) AUMENTO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO | | <u>(19.528)</u> | <u>(7.818)</u> | <u>26.032</u> | <u>(29.554)</u> | <u>(4.691)</u> | <u>(2.959)</u> |
| DEMONSTRATIVO DOS RECURSOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | | 17.055 | 17.055 | 22.771 | 22.771 | 12.005 | 12.005 |
| Itens que não representam movimentação do capital circulante: | | | | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 11 | (1.873) | - | (603) | - | 7 | - |
| Imposto de renda diferido a longo prazo, líquido | 20 | (390) | (427) | 388 | 476 | 893 | 938 |
| Provisão para contingências | 19 | 127 | 127 | 724 | 724 | - | - |
| Variação monetária e encargos sobre itens de longo prazo | | 428 | (862) | (648) | (1.466) | (475) | (1.025) |
| Baixa do imobilizado | | 1.149 | 1.146 | 8 | 8 | 4 | 4 |
| Depreciações e amortizações | | <u>125</u> | <u>126</u> | <u>263</u> | <u>263</u> | <u>132</u> | <u>132</u> |
| Total proveniente das operações | | <u>16.621</u> | <u>17.165</u> | <u>22.903</u> | <u>22.776</u> | <u>12.566</u> | <u>12.054</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006, DE 2005 E DE 2004
(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | | 17.055 | 17.055 | 22.771 | 22.771 | 12.005 | 12.005 |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais: | | | | | | | |
| Depreciações e amortizações | 12 | 125 | 126 | 263 | 263 | 132 | 132 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 20.d) | (390) | (427) | 388 | 476 | 893 | 938 |
| Equivalência patrimonial | 11 | (1.873) | - | (603) | - | - | - |
| Variação monetária e encargos sobre itens de longo prazo | | 428 | (862) | (648) | (1.466) | (475) | (1.025) |
| Provisão para contingências | 19 | 127 | 127 | 724 | 724 | - | - |
| Baixa do imobilizado | | 1.149 | 1.146 | 8 | 8 | 4 | 4 |
| (Aumento) redução nos ativos operacionais: | | | | | | | |
| Contas a receber de clientes | | 6.464 | 3.141 | (10.469) | (12.721) | (18.846) | (19.450) |
| Imóveis destinados à venda | | 7.825 | (3.523) | (2.237) | (4.661) | (4.495) | (5.616) |
| Despesas antecipadas | | (664) | (1.798) | (516) | (848) | (695) | (790) |
| Outros ativos | | (2.848) | 1.256 | (2.107) | (349) | (2.073) | 143 |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais: | | | | | | | |
| Adiantamento de clientes | | 613 | 1.111 | (641) | (426) | (997) | (1.047) |
| Fornecedores | | 389 | 497 | (484) | (424) | 1.129 | 1.139 |
| Credores por imóveis compromissados | | (2.983) | (7.588) | 2.782 | 3.381 | 1.631 | 1.631 |
| Outros passivos | | (2.158) | 5.735 | 4.595 | 5.865 | 3.213 | 2.160 |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | | <u>23.259</u> | <u>15.996</u> | <u>13.826</u> | <u>12.593</u> | <u>(8.574)</u> | <u>(9.776)</u> |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | | | | | |
| Aquisição de bens do imobilizado | | (287) | (287) | (381) | (381) | (448) | (448) |
| Adições nos investimentos | | (6.917) | - | (1.154) | - | (1.152) | - |
| Caixa aplicado nas atividades de investimento | | <u>(7.204)</u> | <u>(287)</u> | <u>(1.535)</u> | <u>(381)</u> | <u>(1.600)</u> | <u>(448)</u> |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | | (12.375) | (10.649) | (10.264) | (10.081) | 11.036 | 11.037 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | | - | 4 | - | - | - | - |
| Dividendos pagos | | (2.218) | (2.218) | (355) | (355) | (469) | (469) |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento | | <u>(14.593)</u> | <u>(12.863)</u> | <u>(10.619)</u> | <u>(10.436)</u> | <u>10.567</u> | <u>10.568</u> |
| AUMENTO DE CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS | | <u><u>1.462</u></u> | <u><u>2.846</u></u> | <u><u>1.672</u></u> | <u><u>1.776</u></u> | <u><u>393</u></u> | <u><u>344</u></u> |
| DISPONIBILIDADES (CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS) | | | | | | | |
| Saldo inicial | | 2.415 | 2.524 | 743 | 748 | 350 | 404 |
| Saldo final | | <u>3.877</u> | <u>5.370</u> | <u>2.415</u> | <u>2.524</u> | <u>743</u> | <u>748</u> |
| | | <u><u>1.462</u></u> | <u><u>2.846</u></u> | <u><u>1.672</u></u> | <u><u>1.776</u></u> | <u><u>393</u></u> | <u><u>344</u></u> |
| INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES | | | | | | | |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | | <u>1.836</u> | <u>1.940</u> | <u>927</u> | <u>927</u> | <u>378</u> | <u>378</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006, DE 2005 E DE 2004 (Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Incosul Incorporação e Construção Ltda. (“Sociedade”) mantém preponderantemente caracterizadas em seu objeto societário as seguintes atividades:

- a) Construção, por conta própria ou de terceiros, sob qualquer regime de contratação.
- b) Demolição, reforma e reparos de prédios residenciais, comerciais, industriais ou mistos.
- c) Compra, venda ou permuta de imóveis próprios e incorporação imobiliária.
- d) Participação em negócios de terceiros, bem como participação em outras sociedades civis e comerciais.
- e) Realização de empreendimentos imobiliários e negócios em geral que digam respeito aos objetivos societários.
- f) Realização de obras públicas em qualquer parte do território nacional.

As sociedades controladas possuem os mesmos objetos societários da controladora.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Essas demonstrações financeiras incorporam as alterações trazidas pelos seguintes normativos contábeis: (a) Normas e Procedimentos de Contabilidade - NPC nº 27, “Apresentação e Divulgações”, emitido pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil em 3 de outubro de 2005 e aprovado pela Deliberação CVM nº 488 naquela mesma data; e (b) NPC nº 22, “Provisões, Passivos, Contingências Passivas e Contingências Ativas”, emitido pelo IBRACON em 3 de outubro de 2005 e aprovado pela Deliberação CVM nº 489 naquela mesma data.

Em virtude do processo de abertura de capital de que a Sociedade e suas controladas farão parte, como sociedades controladas de uma nova organização societária, a Administração da Sociedade está rerepresentando as demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, a fim de adequá-las às normas expedidas pela CVM. Adicionalmente, foram efetuados alguns ajustes e reclassificações nesses exercícios relativos aos efeitos do reconhecimento contábil da aplicação da Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade - CFC, haja vista que a Sociedade e suas controladas reconheciam os resultados de vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, conforme facultado pela legislação fiscal. Os efeitos da adoção dessa Resolução (tratados como correção de erro) estão sendo refletidos retrospectivamente nas presentes demonstrações financeiras.

O resumo dos efeitos no resultado e no patrimônio líquido está demonstrado a seguir:

| | <u>Controladora e consolidado</u> | | | |
|---|-----------------------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | <u>Lucro (prejuízo)</u> | | <u>Patrimônio</u> | |
| | <u>líquido do exercício</u> | | <u>líquido</u> | |
| | <u>2005</u> | <u>2004</u> | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
| Saldos originalmente reportados | 5.560 | (821) | 27.486 | 20.256 |
| Ajustes: | | | | |
| Efeitos da aplicação da Resolução CFC nº 963/03, líquidos dos efeitos tributários diferidos | 17.935 | 12.826 | 37.052 | (*) 19.117 |
| Provisão para contingências | <u>(724)</u> | <u>-</u> | <u>(724)</u> | <u>-</u> |
| Saldos ajustados | <u>22.771</u> | <u>12.005</u> | <u>63.814</u> | <u>39.373</u> |

(*) O valor de R\$19.117 inclui R\$6.291 de ajustes de exercícios anteriores a 2004 relativos à aplicação da Resolução CFC nº 963/03.

Adicionalmente, R\$9.620 em 2005 (R\$3.613 em 2004), controladora e consolidado, relativos à atualização monetária de contas a receber de clientes após a entrega das chaves, foram reclassificados de “Receita de venda de imóveis” para “Receitas financeiras”.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da Sociedade, controladora e consolidado, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004, foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo as principais descritas na nota explicativa nº 4. As demonstrações financeiras consolidadas, que foram elaboradas seguindo critérios contábeis dispostos na Instrução CVM nº 247, de 27 de março de 1996, compreendem as demonstrações financeiras da Incosul Incorporação e Participação Ltda. e sociedades controladas (criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), mencionadas na nota explicativa nº 11. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos.

Para as sociedades controladas em conjunto mediante acordo de sócios, a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Sociedade no capital social de cada controlada. Na consolidação proporcional foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos proporcionais dos ativos e passivos, bem como receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades. Eventuais diferenças de registro e critérios de apropriação contábil foram apuradas e devidamente ajustadas nas demonstrações financeiras, visando à uniformidade de critérios aplicados nas demonstrações consolidadas.

4. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

a) Aplicações financeiras

Demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços.

b) Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

i) Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas.

ii) Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica de receita de venda de imóveis, até a entrega das chaves e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

iii) Considerando a existência de garantia real dos próprios bens alienados e a inexistência de histórico de perdas, a Administração das Sociedades não constitui provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa.

c) Imóveis a comercializar

Representados por unidades construídas e em construção, bem como por terrenos para futuras incorporações, avaliados pelo custo de aquisição, adicionados por custos incorridos com a construção da obra.

d) Despesas antecipadas

Representadas substancialmente por gastos com empreendimentos em fase de lançamento ou já lançados, amortizados pelo prazo de evolução financeira das obras, para as unidades já vendidas.

e) Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

f) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, com as respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil-econômica estimada dos bens.

g) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, as Sociedades optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 8% sobre as receitas brutas provenientes das operações de incorporação e 32% sobre as receitas brutas provenientes dos serviços prestados e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Dessa forma, as Sociedades não estão inseridas no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

h) 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-se 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 CFC nº 963/03, aplicável às entidades imobiliárias. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados pelo mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados nos passivos circulante e não circulante como adiantamento de clientes. Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pela referida Resolução, deixaram de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 13.

i) Valores em moeda estrangeira

Os valores em moeda estrangeira, representados por empréstimos de capital de giro, são atualizados pela taxa cambial nas datas de encerramento dos balanços.

j) Utilização de estimativas

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas reportados nos exercícios. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, algumas estimativas foram feitas pela Administração, incluindo a estimativa de vida útil-econômica dos bens do ativo permanente, os passivos contingentes e outras provisões. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras estão representadas substancialmente por títulos e valores mobiliários e Certificados de Depósitos Bancários - CDBs e apresentam liquidez em curto prazo, sendo compostas conforme segue:

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Títulos de capitalização | 18 | 18 | 27 | 27 | 26 | 26 |
| Título de renda fixa | 2.035 | 2.860 | 200 | 200 | - | - |
| Operação de "swap" | - | - | 601 | 601 | - | - |
| | <u>2.053</u> | <u>2.878</u> | <u>828</u> | <u>828</u> | <u>26</u> | <u>26</u> |

6. CONTAS A RECEBER

Representam:

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Cientes por incorporação de imóveis | <u>58.988</u> | <u>65.255</u> | <u>65.452</u> | <u>68.396</u> | <u>54.983</u> | <u>55.675</u> |
| Circulante | <u>24.184</u> | <u>26.613</u> | <u>37.844</u> | <u>39.612</u> | <u>27.835</u> | <u>28.152</u> |
| Não circulante | <u>34.804</u> | <u>38.642</u> | <u>27.608</u> | <u>28.784</u> | <u>27.148</u> | <u>27.523</u> |

A composição da parcela do não circulante em 31 de dezembro de 2006, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

| <u>Ano</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------|---------------------|--------------------|
| 2008 | 18.348 | 20.519 |
| 2009 | 5.956 | 6.696 |
| 2010 | 3.920 | 4.149 |
| 2011 | 2.433 | 2.641 |
| 2012 | 1.775 | 1.923 |
| 2013 | 1.392 | 1.517 |
| 2014 | 804 | 896 |
| 2015 | 145 | 207 |
| 2016 | 30 | 82 |
| 2017 | <u>1</u> | <u>12</u> |
| | <u>34.804</u> | <u>38.642</u> |

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2006:

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Vencidos: | | |
| Até 30 dias | 912 | 1.007 |
| De 31 a 60 dias | 362 | 400 |
| De 61 a 90 dias | 455 | 503 |
| Acima de 90 dias | 5.192 | 5.738 |
| A vencer | <u>52.067</u> | <u>57.607</u> |
| | <u>58.988</u> | <u>65.255</u> |

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados substancialmente por imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Imóveis concluídos | 5.087 | 5.415 | 1.426 | 1.426 | 1.546 | 1.546 |
| Imóveis em construção | 15.807 | 23.042 | 19.588 | 23.133 | 19.306 | 20.427 |
| Terrenos para novas obras | 628 | 6.273 | 8.333 | 8.333 | 5.606 | 5.606 |
| Adiantamento para aquisição de bens | - | 1.685 | - | - | 652 | 652 |
| | <u>21.522</u> | <u>36.415</u> | <u>29.347</u> | <u>32.892</u> | <u>27.110</u> | <u>28.231</u> |
| Circulante | <u>5.715</u> | <u>20.608</u> | <u>23.487</u> | <u>26.973</u> | <u>7.975</u> | <u>9.096</u> |
| Não circulante | <u>15.807</u> | <u>15.807</u> | <u>5.860</u> | <u>5.919</u> | <u>19.135</u> | <u>19.135</u> |

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de 2007, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto a partir de 2008 foram classificados no ativo não circulante.

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

São representados por:

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF | 37 | 37 | 35 | 35 | 84 | 85 |
| Instituto Nacional do Seguro Social - INSS a recuperar | 8 | 8 | 8 | 8 | 7 | 7 |
| Outros | <u>1</u> | <u>1</u> | <u>2</u> | <u>2</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>46</u> | <u>46</u> | <u>45</u> | <u>45</u> | <u>91</u> | <u>92</u> |

9. OUTROS CRÉDITOS

São representados por:

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Adiantamento a fornecedores | 355 | 439 | 318 | 318 | 496 | 496 |
| Créditos por serviços prestados | 120 | 120 | 42 | 42 | - | - |
| Depósitos judiciais | 33 | 33 | 7 | 7 | 3 | 3 |
| Outros | <u>166</u> | <u>166</u> | <u>3</u> | <u>3</u> | <u>7</u> | <u>92</u> |
| | <u>674</u> | <u>758</u> | <u>370</u> | <u>370</u> | <u>506</u> | <u>591</u> |
| Circulante | <u>586</u> | <u>670</u> | <u>367</u> | <u>367</u> | <u>499</u> | <u>505</u> |
| Não circulante | <u>88</u> | <u>88</u> | <u>3</u> | <u>3</u> | <u>7</u> | <u>86</u> |

10. DESPESAS ANTECIPADAS

São representadas por:

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Circulante: | | | | | | |
| Despesas com publicidade | 2.067 | 3.191 | 919 | 1.455 | 1.924 | 2.310 |
| Despesas financeiras | <u>-</u> | <u>2</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>2.067</u> | <u>3.193</u> | <u>919</u> | <u>1.455</u> | <u>1.924</u> | <u>2.310</u> |
| Não circulante- | | | | | | |
| Despesas com publicidade | <u>1.330</u> | <u>2.091</u> | <u>1.814</u> | <u>2.031</u> | <u>293</u> | <u>328</u> |

A parcela relativa ao não circulante será amortizada a partir do exercício de 2008, considerando o prazo de evolução das obras.

Incosul Incorporação e Construção Ltda. e Controladas

11. INVESTIMENTOS

São representados por:

| Sociedade controlada ou controlada em conjunto | (a) | Capital | Patrimônio líquido | Participação - % | Lucro (prejuízo) do exercício | Resultado de equivalência patrimonial | Investimentos em |
|--|-----------|---------|--------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| | (a) | | | | | | 2006 2005 2004 |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | (a) e (c) | 50 | 1.801 | 60 | 1.022 | 613 | 1.080 467 22 |
| Itajui Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 3.600 | 4.851 | 33,33 | 1.344 | 448 | 1.617 965 - |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 2.500 | 5.457 | 33 | 2.486 | 820 | 1.801 922 - |
| Dijon Incorporação Ltda. | (c) | 1.000 | 548 | 50 | 106 | 54 | 274 - - |
| Hank Empreendimentos e Construção Ltda. | (c) | 1.000 | 1.060 | 50 | 60 | 30 | 530 - - |
| Hank II Empreendimentos e Construção Ltda. | (c) | 1.000 | 20 | 50 | (1) | (1) | 10 - - |
| Dinco Incorporadora Ltda. | (c) | 6.000 | 5.926 | 50 | (59) | (30) | 2.963 - - |
| Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (c) | 2.400 | 1.085 | 33 | (122) | (40) | 358 - - |
| AG-Plan Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (c) | 1.615 | 1.591 | 50 | (22) | (11) | 796 - - |
| Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (c) | 1.300 | 2 | 50 | - | - | 1 - - |
| Itaoca Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (c) | 6.600 | 1.173 | 33,33 | - | - | 391 - - |
| Gravatáj Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (c) | 3.000 | 2.291 | 70 | - | - | 1.604 - - |
| Winner Incorporadora Ltda. | (c) | 2.100 | 596 | 50 | (4) | (2) | 298 - - |
| SCP Unique Jardins | (b) | - | - | - | (16) | (8) | - 579 1.154 |
| | | | | | | | <u>11.723 2.933 1.176</u> |

(a) As sociedades investidas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais.

(b) Sociedade incorporada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006.

(c) Durante o exercício de 2006 foram aportados R\$6.917 a título de capital em referidas sociedades.

12. IMOBILIZADO

É composto por:

| | Controladora | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2006 | | | 2005 | 2004 | |
| | Taxa anual de depreciação - % | Custo corrigido | Depreciação acumulada | Líquido | Líquido | Líquido |
| Edifícios (*) | 4 | - | - | - | 978 | 1.024 |
| Móveis e utensílios | 10 | 111 | (65) | 46 | 57 | 65 |
| Máquinas e acessórios | 10 | 339 | (166) | 173 | 207 | 211 |
| Equipamentos | 10 | 1.131 | (415) | 716 | 681 | 741 |
| Veículos | 20 | 154 | (61) | 93 | 124 | 40 |
| Aparelhos de comunicação | 10 | 35 | (18) | 17 | 20 | 23 |
| Instalações | 10 | 78 | (45) | 33 | 41 | 41 |
| Computadores e periféricos | 20 | 337 | (200) | 137 | 127 | 72 |
| | | <u>2.185</u> | <u>(970)</u> | <u>1.215</u> | <u>2.235</u> | <u>2.217</u> |

| | Consolidado | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2006 | | | 2005 | 2004 | |
| | Taxa anual de depreciação - % | Custo corrigido | Depreciação acumulada | Líquido | Líquido | Líquido |
| Edifícios (*) | 4 | - | - | - | 978 | 1.024 |
| Móveis utensílios | 10 | 113 | (68) | 45 | 55 | 65 |
| Maquinas e acessórios | 10 | 339 | (166) | 173 | 207 | 211 |
| Equipamentos | 10 | 1.132 | (415) | 717 | 682 | 742 |
| Veículos | 20 | 154 | (61) | 93 | 124 | 40 |
| Aparelhos de comunicação | 10 | 35 | (18) | 17 | 20 | 23 |
| Instalações | 10 | 78 | (45) | 33 | 41 | 41 |
| Computadores e periféricos | 20 | 337 | (200) | 137 | 128 | 71 |
| | | <u>2.188</u> | <u>(973)</u> | <u>1.215</u> | <u>2.235</u> | <u>2.217</u> |

(*) Durante o exercício de 2006, o imóvel localizado na Avenida Paulista, 1.294 foi permutado pelo investimento total na SCP Unique Jardins, que foi incorporada pela Sociedade conforme mencionado na nota explicativa nº 11.

13. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 4.h), estão demonstrados, a seguir, os valores totais das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis das unidades já vendidas, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não realizados, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido pela Resolução CFC nº 963/03, aplicável às atividades imobiliárias, em 31 de dezembro de 2006:

a) Contas a receber de clientes

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Ativo circulante: | | |
| Contas a receber - % realizado | 24.184 | 26.613 |
| Contas a receber - % não realizado | <u>17.114</u> | <u>24.140</u> |
| | <u>41.298</u> | <u>50.753</u> |
| Não circulante: | | |
| Contas a receber - % realizado | 34.804 | 38.642 |
| Contas a receber - % não realizado | <u>24.630</u> | <u>35.405</u> |
| | <u>59.434</u> | <u>74.047</u> |

b) Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativas às unidades já vendidas:

| <u>Sociedade</u> | <u>Empreendimento</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---|-------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Chateau Du Park | 5.975 | 5.975 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Equilibrium Moema | 2.843 | 2.843 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Fusion Pinheiros | 3.903 | 3.903 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Lyon | 1.276 | 1.276 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Maison Imperiale | 4.689 | 4.689 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Polo Perdizes | 1.498 | 1.498 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Quinta da Baronesa | 547 | 547 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Unique Jardins | 2.423 | 2.423 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Vinhas do Tatuapé | 2.455 | 2.455 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Bosque dos Eucaliptos | 185 | 185 |
| Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Grand Club | - | 1.728 |
| Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Splendor | - | 1.977 |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Verger | - | 3.309 |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | Condomínio Villa Bella | - | 1.343 |
| Hank Empreendimentos e Construção Ltda. | Condomínio Vertical Space | - | 1.612 |
| Dijon Incorporadora Ltda. | Condomínio My Space | - | 680 |
| | | <u>25.794</u> | <u>36.443</u> |

c) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

| <u>Sociedade</u> | <u>Empreendimento</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---|--|---------------------|--------------------|
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Chateau Du Park Condomínio Equilibrium | 4.086 | 4.086 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Moema | 2.009 | 2.009 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Fusion Pinheiros | 2.624 | 2.624 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Lyon | 795 | 79 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Maison Imperiale | 1.549 | 1.549 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Polo Perdizes Condomínio Quinta da Baronesa | 1.431 | 1.431 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Unique Jardins | 1.157 | 1.157 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Vinhas do Tatuapé | 79 | 79 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Bosque dos Eucaliptos | 2.060 | 2.060 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Grand Club | 160 | 160 |
| Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Splendor | - | 1.458 |
| Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Verger | - | 1.417 |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Villa Bella | - | 1.941 |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | Condomínio Vertical Space | - | 1.318 |
| Hank Empreendimentos e Construção Ltda. | Condomínio My Space | - | 1.184 |
| Dijon Incorporadora Ltda. | | - | 550 |
| | | <u>15.950</u> | <u>23.102</u> |

14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São compostos por:

| <u>Objeto</u> | <u>Moeda</u> | <u>Encargos - %</u> | <u>Vencimento final</u> | <u>Controladora</u> | | |
|---|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| | | | | <u>2006</u> | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
| Crédito Imobiliário - Sistema Financeiro de Habitação - SFH | R\$ | 12,00 a 16,67 a.a. | 07/10/2009 | 1.591 | 13.014 | 15.641 |
| Capital de giro | R\$ | 8,73 a 13,99 a.a. | 10/02/2011 | 10.932 | 3.865 | 4.278 |
| Capital de giro | US\$ | 11,00 a.a. | 21/08/2008 | 2.139 | 10.128 | 17.392 |
| Consórcio | | | | <u>10</u> | <u>40</u> | <u>-</u> |
| | | | | <u>14.672</u> | <u>27.047</u> | <u>37.311</u> |
| Circulante | | | | <u>7.852</u> | <u>15.586</u> | <u>18.903</u> |
| Não circulante | | | | <u>6.820</u> | <u>11.461</u> | <u>18.408</u> |
| | | | | | | |
| <u>Objeto</u> | <u>Moeda</u> | <u>Encargos</u> | <u>Vencimento final</u> | <u>Consolidado</u> | | |
| | | | | <u>2006</u> | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
| Crédito imobiliário - SFH | R\$ | 12,00 a 16,67 a.a. | 07/10/2009 | 3.500 | 13.197 | 15.641 |
| Capital de giro | R\$ | 8,73 a 13,99 a.a. | 10/02/2011 | 10.932 | 3.865 | 4.278 |
| Capital de giro | US\$ | 11,00 a.a. | 21/08/2008 | 2.139 | 10.128 | 17.392 |
| Consórcio | | | | <u>10</u> | <u>40</u> | <u>-</u> |
| | | | | <u>16.581</u> | <u>27.230</u> | <u>37.311</u> |
| Circulante | | | | <u>7.852</u> | <u>15.586</u> | <u>18.903</u> |
| Não circulante | | | | <u>8.729</u> | <u>11.644</u> | <u>18.408</u> |

- a) A garantia de cada financiamento de crédito imobiliário é a hipoteca de cada obra, o instrumento de fiança dos sócios-quotistas, bem como o penhor dos recebíveis do empreendimento financiado. Os empréstimos de capital de giro são garantidos por aval dos sócios-quotistas.
- b) O empréstimo de capital de giro no montante de R\$2.139 em 31 de dezembro de 2006, foi liquidado antecipadamente em janeiro de 2007.
- c) A composição da parcela do não circulante em 31 de dezembro de 2006, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

| <u>Ano</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------|---------------------|--------------------|
| 2008 | 876 | 2.276 |
| 2009 | 1.998 | 2.169 |
| 2010 | 1.230 | 1.336 |
| 2011 | 1.009 | 1.095 |
| 2012 | 819 | 889 |
| 2013 | 447 | 485 |
| 2014 | <u>441</u> | <u>479</u> |
| | <u>6.820</u> | <u>8.729</u> |

15. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

São representadas por:

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Ordenados e salários | 88 | 87 | 1 | 1 | 70 | 70 |
| INSS a recolher | 151 | 155 | 98 | 100 | 63 | 69 |
| Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS a recolher | 26 | 26 | 20 | 20 | 21 | 21 |
| IRRF a recolher | 9 | 10 | - | 4 | - | 8 |
| Provisão de férias e encargos | <u>365</u> | <u>366</u> | <u>246</u> | <u>246</u> | <u>258</u> | <u>258</u> |
| | <u>639</u> | <u>644</u> | <u>365</u> | <u>371</u> | <u>412</u> | <u>426</u> |

16. OBRIGAÇÕES FISCAIS

São representadas por:

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Imposto de Renda Pessoa | | | | | | |
| Jurídica - IRPJ a pagar | 964 | 1.011 | 372 | 372 | 139 | 139 |
| Contribuição Social sobre o | | | | | | |
| Lucro Líquido - CSLL a pagar | 141 | 144 | 30 | 30 | 35 | 35 |
| PIS a pagar | 529 | 557 | 204 | 204 | 75 | 75 |
| COFINS a pagar | 668 | 682 | 152 | 153 | 290 | 290 |
| Imposto Sobre Serviços - ISS a | | | | | | |
| pagar | 106 | 115 | 49 | 51 | 99 | 103 |
| Imposto Predial e Territorial | | | | | | |
| Urbano - IPTU a pagar | - | - | - | - | 181 | 181 |
| Outras obrigações | - | 16 | 6 | 5 | 32 | 32 |
| | <u>2.408</u> | <u>2.525</u> | <u>813</u> | <u>815</u> | <u>851</u> | <u>855</u> |

17. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Representam valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos, conforme determinado pela Resolução CFC nº 963/03.

18. TERRENOS A PAGAR

São representados por:

| Sociedade | Localização | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Brooklin | - | - | 1.794 | 1.794 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Diadema | - | - | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Perdizes | - | - | 194 | 194 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | - | - | 104 | 104 | 116 | 116 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | - | - | 113 | 113 | 183 | 183 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Caieiras | - | - | 400 | 400 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Penha | - | - | 190 | 190 | 190 | 190 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Brooklin | - | - | 300 | 300 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Itaim Bibi | - | - | 176 | 176 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | 52 | 52 | - | - | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | 22 | 22 | - | - | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | 113 | 113 | - | - | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Diadema | 4 | 4 | - | - | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Caieiras | 100 | 100 | - | - | - | - |

Incosul Incorporação e Construção Ltda. e Controladas

| Sociedade | Localização | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|--|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Itajui Empreendimentos Imobiliários Ltda. | São Caetano do Sul | - | 1.033 | - | 138 | - | - |
| Itaoca Empreendimentos Imobiliários Ltda. | São Caetano do Sul | - | 1.625 | - | - | - | - |
| Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Ipiranga | - | 9 | - | 461 | - | - |
| Dinco Incorporadora Ltda. | Brooklin | - | 310 | - | - | - | - |
| Winner Incorporadora Ltda. | Guarulhos | - | 701 | - | - | - | - |
| | | <u>291</u> | <u>3.969</u> | <u>3.274</u> | <u>3.873</u> | <u>492</u> | <u>492</u> |
| Circulante | | <u>291</u> | <u>2.134</u> | <u>2.784</u> | <u>2.922</u> | <u>302</u> | <u>302</u> |
| Não circulante | | <u>=</u> | <u>1.835</u> | <u>490</u> | <u>951</u> | <u>190</u> | <u>190</u> |

Representam terrenos adquiridos de terceiros, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de 2007.

Sobre os referidos valores incidem encargos financeiros relativos à variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e do Índice Nacional do Custo de Construção - INCC, sendo também acrescidos de juros de 1% ao mês.

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

| | <u>Consolidado</u> |
|------|--------------------|
| 2008 | 1.210 |
| 2009 | 500 |
| 2010 | <u>125</u> |
| | <u>1.835</u> |

19. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Administração das Sociedades, considerando a opinião de seus consultores jurídicos e com base nos processos em andamento e eventuais riscos, registrou provisão para contingências em 31 de dezembro de 2006, no montante de R\$851, controladora e consolidado, considerado suficiente para fazer face a eventuais perdas.

20. IMPOSTOS ANTECIPADOS, CORRENTES E DIFERIDOS

Em 31 de dezembro de 2006, o IRPJ, a CSLL, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

a) Composição dos saldos registrados no ativo e no passivo, circulante e não circulante

| | <u>Consolidado</u> | |
|--|---------------------|--------------------|
| Ativo: | | |
| IRPJ antecipado | | 13 |
| CSLL antecipada | | 7 |
| PIS/COFINS antecipados | | <u>23</u> |
| | | <u>43</u> |
| Circulante | | <u>6</u> |
| Não circulante | | <u>37</u> |
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Passivo: | | |
| Receitas acumuladas reconhecidas pelo percentual de conclusão e não realizadas (recebidas) financeiramente | 58.988 | 65.255 |
| IRPJ diferido | 1.180 | 1.211 |
| CSLL diferida | 637 | 660 |
| PIS/COFINS diferidos | <u>2.153</u> | <u>2.520</u> |
| | <u>3.970</u> | <u>4.391</u> |
| Circulante | <u>1.628</u> | <u>1.791</u> |
| Não circulante | <u>2.342</u> | <u>2.600</u> |

Os montantes classificados como não circulante serão devidos até 2017.

b) Composição das despesas ou créditos de IRPJ e CSLL, correntes e diferidos

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------|---------------------|--------------------|
| Correntes: | | |
| IRPJ | (1.101) | (1.227) |
| CSLL | <u>(595)</u> | <u>(663)</u> |
| | <u>(1.696)</u> | <u>(1.890)</u> |
| Diferidos: | | |
| IRPJ | 253 | 278 |
| CSLL | <u>137</u> | <u>149</u> |
| | <u>390</u> | <u>427</u> |

c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido - regime de caixa | 55.054 | 61.363 |
| Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período - alíquotas efetivas de 3,08% (vide nota explicativa nº 4.g) com as alíquotas nominais) | <u>1.696</u> | <u>1.890</u> |

d) Reconciliação dos efeitos de IRPJ e CSLL - diferidos

Os valores de IRPJ e CSLL diferidos estão conciliados às alíquotas nominais, como segue:

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Redução da diferença entre as receitas fiscal e societária (*) | 12.662 | 13.863 |
| Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período - alíquotas efetivas de 3,08% (vide nota explicativa nº 4.g) com as alíquotas nominais) | <u>390</u> | <u>427</u> |

(*) De acordo com a Instrução Normativa nº 84/79, da Secretaria da Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. A Resolução CFC nº 963/03 determina que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos. Dessa forma, a diferença entre as receitas fiscal e societária é a base para a constituição dos impostos diferidos.

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2006, o capital social de R\$25.000 é representado por 50.000 quotas, sem valor nominal.

b) Dividendos

Aos quotistas é garantido pelo contrato social um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício. Em 2006 o cálculo dos dividendos mínimos é como segue:

| | <u>R\$</u> |
|------------------------------|----------------|
| Lucro líquido do exercício | <u>17.055</u> |
| Dividendos mínimos - 25% | 4.264 |
| Dividendos distribuídos | <u>(2.218)</u> |
| Dividendos propostos a pagar | <u>2.046</u> |

O saldo remanescente de lucros acumulados visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade.

c) Ajustes de exercícios anteriores

i) Em 31 de dezembro de 2005, o montante de R\$2.025 representa reversão de juros e encargos financeiros sobre empréstimos registrados a maior até 31 de dezembro de 2004.

ii) Em 31 de dezembro de 2004, representa o registro de equivalência patrimonial de investida até 31 de dezembro de 2003, não registrado naquela oportunidade.

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

| | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Receitas: | | | | | | |
| Receitas financeiras | 1.209 | 1.209 | 2.073 | 2.073 | 1.485 | 1.485 |
| Juros ativos sobre contas a receber de clientes | 3.556 | 3.683 | 9.478 | 9.496 | 3.606 | 3.606 |
| Outras | <u>106</u> | <u>127</u> | <u>418</u> | <u>419</u> | <u>276</u> | <u>279</u> |
| | <u>4.871</u> | <u>5.019</u> | <u>11.969</u> | <u>11.988</u> | <u>5.367</u> | <u>5.370</u> |
| Despesas: | | | | | | |
| Juros e variação monetária passiva | 1.264 | 1.264 | 1.250 | 1.250 | 2.177 | 2.177 |
| Bancárias | 113 | 125 | 814 | 814 | 918 | 918 |
| Descontos concedidos | 480 | 495 | - | - | - | - |
| Outras | <u>368</u> | <u>392</u> | <u>155</u> | <u>156</u> | <u>158</u> | <u>160</u> |
| | <u>2.225</u> | <u>2.276</u> | <u>2.219</u> | <u>2.220</u> | <u>3.253</u> | <u>3.255</u> |

23. PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas representam valores recebidos na conferência de direitos pelos sócios das seguintes sociedades:

| | | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Ativo não circulante- | | | | | | | |
| Outros créditos com coligadas e parceiros: | | | | | | | |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | (a) | 3.051 | 456 | 2.910 | 1.045 | 1.190 | 553 |
| Honduras Engenharia Ltda. | (a) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| Incopart Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 198 | - | 11 | - | - | - |
| Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 2.299 | - | - | - | - | - |
| Hank Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 39 | - | 2 | - | - | - |
| AG-Plan Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 134 | - | - | - | - | - |
| Winner Incorporadora Ltda. | (a) | 311 | - | - | - | - | - |
| Rith Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 439 | 439 | 906 | 906 | 359 | 359 |
| Diálogo Engenharia e Construção Ltda. | (a) | 3 | 3 | 12 | 12 | 15 | 15 |
| Itaguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 8 | 8 | 12 | 12 | 15 | 15 |
| Narchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 54 | 54 | 280 | 280 | 301 | 301 |
| Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | <u>171</u> | <u>171</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>10</u> | <u>10</u> |
| | | <u>6.763</u> | <u>1.187</u> | <u>4.189</u> | <u>2.311</u> | <u>1.946</u> | <u>1.309</u> |

Incosul Incorporação e Construção Ltda. e Controladas

| | | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|---|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Passivo circulante- | | | | | | | |
| Outros débitos com coligadas e parceiros- Saad Jr. Constr. Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (c) | <u>==</u> | <u>==</u> | <u>(2.120)</u> | <u>(2.120)</u> | <u>==</u> | <u>==</u> |
| Passivo não circulante: | | | | | | | |
| Saad Jr. Constr. Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | (54) | (54) | (54) | (54) | (54) | (54) |
| Rith Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | (900) | (900) | (527) | (527) | (94) | (94) |
| Narchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | (600) | (600) | (766) | (766) | (790) | (790) |
| Michel Esper Saad Junior Rith Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | (320) | (320) | - | - | - | - |
| Namour Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | - | (26) | - | - | - | - |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | (b) | - | - | - | (1.119) | - | (408) |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | - | (83) | - | - | - | - |
| Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | - | - | (456) | (456) | (928) | (928) |
| Sistesharing do Brasil Empreendimentos e Telecomunicações | (b) | (476) | (476) | - | - | - | - |
| Outros débitos | | <u>(2.350)</u> | <u>(2.648)</u> | <u>(1.803)</u> | <u>(2.922)</u> | <u>(1.910)</u> | <u>(2.274)</u> |

- (a) Na controlada, representam créditos que os quotistas possuíam, relativos aos recursos financeiros aportados em anos anteriores para aquisição de terrenos, para os quais não há prazo de vencimento.
- (b) Sobre esses contratos de mútuo e saldos de contas correntes de parceiros não incidem encargos financeiros.
- (c) Sobre esse contrato de mútuo incidem encargos financeiros de 1,00% ao mês.

24. CANCELAMENTO DE VENDAS

Representa cancelamentos de vendas de unidades, ocorridos nos exercícios, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados em exercícios anteriores. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, portanto, nenhuma provisão para devolução é constituída nas demonstrações financeiras.

25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Exposição a riscos cambiais

Atualizados com base nas variações cambiais, acrescidos dos respectivos encargos incorridos até a data de encerramento dos balanços.

b) Exposição a riscos de taxas de juros

Atualizados com base nas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos incorridos até a data de encerramento dos balanços.

c) Concentração de risco

As Sociedades mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

d) Valores contábeis e de mercado de instrumentos financeiros

Com exceção das rubricas “Outros créditos” e “Outros débitos com coligadas e parceiros”, sobre as quais não incidem encargos financeiros, os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2006 não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação.

Durante os exercícios de 2006, de 2005 e de 2004, a Sociedade e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos.

26. SEGUROS

A Sociedade e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2006, os seguintes contratos de seguros, a valores considerados pela Administração compatíveis com os riscos envolvidos:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, raio, explosão e outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

27. EVENTOS SUBSEQÜENTES

- a) Em 2 de janeiro e 2 de abril de 2007, através de Ata da Assembléia Geral Extraordinária - AGE, foi aprovada a distribuição de dividendos nos montantes de R\$950 e R\$380, respectivamente.

- b) Em 15 de janeiro de 2007, a Sociedade adquiriu de terceiros um terreno, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel, com pagamento de parte em recursos financeiros e parte através de promessa de dação em pagamento de dois apartamentos em fase de construção, pelo montante de R\$2.700. Desse total, R\$700 foram pagos em 18 de janeiro de 2007, R\$1.400 serão pagos em 18 parcelas de R\$78, atualizadas até a data de seu vencimento pelo mesmo rendimento auferido pelos depósitos efetuados em caderneta de poupança pessoa física, e R\$600 serão pagos em dação em pagamento de imóveis situados no Edifício Unique Jardins, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 711 - Jardim Paulista - São Paulo.
- c) Em 29 de janeiro, 26 de março, 13 de abril, 24 de abril e 14 de maio de 2007, foram contratados empréstimos de capital de giro com o Banco ABC Brasil, nos montantes de R\$2.000, R\$2.000, R\$1.000, R\$1.500 e R\$1.500, respectivamente, tendo como atualização monetária 100% da variação do CDI e juros de 3,65% ao ano, sendo o vencimento inicial em 1º de março de 2007 dos encargos sobre o saldo devedor, do principal em 30 de julho de 2007 e o final em 4 de maio de 2009.
- d) Em 6 de fevereiro e 1º de março de 2007, através de contratos de mútuo, foram celebrados empréstimos dos sócios para as Sociedades, para o desenvolvimento das obras, nos montantes de R\$100 e R\$1.079, respectivamente, sem a incidência de encargos financeiros.
- e) Em 27 de fevereiro e 9 de março de 2007, a Sociedade, efetuou operações de cessão de créditos imobiliários, no montante de R\$1.494, tendo recebido o montante de R\$1.483. Referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários. O montante de R\$1.231 possui cláusula de co-obrigação pelo cedente.
- f) Em 14 de março de 2007, a Sociedade, em conjunto com terceiros, adquiriu de terceiros um terreno, conforme contrato de promessa de compra e venda irrevogável e irretroatável e outras avenças, pelo montante de R\$13.000. Desse total, o montante de R\$2.000 foi pago à vista e o saldo remanescente de R\$11.000 será pago em 3 parcelas de R\$1.666 e 60 parcelas de R\$100, atualizadas pela SELIC, acrescidas de 1% de juros simples sobre as parcelas.
- g) Em 26 de março de 2007, a Sociedade adquiriu de terceiros um terreno, conforme escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, pelo montante de R\$3.593. Desse total, o montante de R\$355 será pago através de permuta de imóveis da compradora e o montante de R\$3.238 será pago até setembro de 2008.
- h) Em 4 de abril de 2007, a Sociedade, em conjunto com terceiros, adquiriu de terceiros um terreno, conforme compromisso de venda e compra, pelo montante de R\$2.035. Desse total, R\$364 serão pagos após a outorga da escritura definitiva, R\$580 serão pagos em 24 parcelas mensais no valor de R\$24, reajustadas pelo INCC, R\$240 serão pagos em 8 parcelas trimestrais no valor de R\$30, reajustadas pelo INCC, e R\$851 serão pagos através da permuta de imóveis das compradoras.

- i) Em 20 de abril de 2007, a sociedade controlada Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. firmou com o HSBC Bank Brasil S.A. contrato particular de abertura de crédito com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças, para o desenvolvimento Créditos Imobiliários SFH, no montante de R\$6.500, valor equivalente a 66,20% do custo da obra. A primeira liberação ocorreu em 8 de maio de 2007 e a última será em 8 de dezembro de 2007. O prazo para pagamento será de 12 parcelas, sendo o vencimento da primeira em 8 de abril de 2009, e a atualização do contrato será de 12% ao ano, tendo como garantia as unidades em construção.

 - j) Em 3 de maio de 2007, a Sociedade adquiriu de terceiros um terreno, conforme escritura de venda e compra com pacto adjecto de hipoteca, pelo montante de R\$1.340. Desse total, o montante de R\$285 foi pago à vista, R\$195 em 3 parcelas mensais atualizadas pelo IGP-M, sendo o vencimento da primeira parcela em 2 de junho de 2007, R\$160 em 5 parcelas mensais atualizadas pelo IGP-M, sendo o vencimento da primeira parcela em 2 de setembro de 2007, R\$313 em uma única parcela em 28 de fevereiro de 2008, atualizada pelo IGP-M, e R\$387 em 5 parcelas mensais atualizadas pelo IGP-M, sendo o vencimento da primeira parcela em 2 de junho de 2007.
-

***Incosul Incorporação e
Construção Ltda. e Controladas***

*Demonstrações Financeiras
Referentes aos Períodos de Seis Meses Findos
em 30 de Junho de 2007 e de 2006 e
Parecer dos Auditores Independentes*

(Reapresentação)

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Quotistas e Administradores da
Incosul Incorporação e Construção Ltda.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da Incosul Incorporação e Construção Ltda. e controladas (“Sociedades”), levantados em 30 de junho de 2007 e de 2006, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos períodos de seis meses findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume 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, controladora e consolidado, da Incosul Incorporação e Construção Ltda. e controladas em 30 de junho de 2007 e de 2006, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora) e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes aos períodos de seis meses findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações financeiras básicas referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações dos fluxos de caixa, que estão sendo apresentadas para propiciar informações suplementares sobre as Sociedades, não são requeridas como parte integrante das demonstrações financeiras básicas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras básicas referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2007 e de 2006.

São Paulo, 3 de agosto de 2007

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 30 DE JUNHO DE 2007 E DE 2006
(Em milhares de reais)

| ATIVO | 30.06.07 | | 30.06.06 | | Nota explicativa | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | | | | | | |
| CIRCULANTE | | | | | | | | | |
| Caixa e bancos | 2.064 | 3.347 | 2.428 | 2.929 | | 2.254 | 2.934 | 1.292 | 1.414 |
| Aplicações financeiras | 2.172 | 2.899 | 1.156 | 1.156 | 14 | 12.575 | 12.575 | 16.509 | 16.509 |
| Contas a receber de clientes | 41.517 | 49.279 | 34.658 | 36.447 | 15 | 933 | 957 | 400 | 402 |
| Imóveis a comercializar | 34.007 | 51.679 | 14.601 | 18.911 | 16 | 410 | 509 | 948 | 967 |
| Impostos a compensar | 1.434 | 1.442 | 52 | 52 | | - | 176 | 21 | 203 |
| Outros créditos | 948 | 1.357 | 344 | 347 | 17 | 2.657 | 3.518 | 6.637 | 6.961 |
| Despesas antecipadas | 1.720 | 3.634 | 2.059 | 2.777 | 18 | 16.214 | 17.782 | 1.943 | 2.711 |
| Total do ativo circulante | 83.862 | 113.637 | 55.298 | 62.619 | 23 | 915 | 915 | 423 | 423 |
| NÃO CIRCULANTE | | | | | | | | | |
| Realizável a longo prazo: | | | | | 20 | 8.749 | 8.749 | - | - |
| Contas a receber de clientes | 29.018 | 36.596 | 31.978 | 33.793 | | 4.620 | 5.146 | 2.324 | 2.445 |
| Imóveis a comercializar | 4.278 | 4.278 | 15.039 | 15.039 | | 49.327 | 53.261 | 30.497 | 32.035 |
| Despesas antecipadas | 1.022 | 1.923 | 1.224 | 1.465 | | - | 1.547 | - | 156 |
| Outros créditos com coligadas e parceiros | 10.708 | 1.671 | 5.460 | 1.398 | 18 | 12.182 | 17.059 | 6.325 | 6.325 |
| Outros créditos | - | - | 3 | 3 | 14 | 5.834 | 6.346 | 2.152 | 2.274 |
| Permanente: | | | | | 20 | 1.890 | 2.501 | 3.336 | 3.673 |
| Investimentos | 17.747 | - | 3.164 | - | 19 | 851 | 851 | - | - |
| Imobilizado líquido | 1.204 | 1.210 | 1.157 | 1.159 | | 2.430 | 2.430 | - | - |
| Intangível | 209 | 214 | 207 | 207 | | 23.187 | 30.734 | 11.813 | 12.428 |
| Total do ativo não circulante | 64.186 | 45.892 | 58.232 | 53.064 | | - | - | - | - |
| TOTAL DO ATIVO | 148.048 | 159.529 | 113.530 | 115.683 | | 66.604 | 66.604 | 25.000 | 25.000 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | | | | | | |
| Capital social | | | | | 21.a | - | - | 119 | 119 |
| Reserva de lucros | | | | | | 8.930 | 8.930 | 46.101 | 46.101 |
| Lucros acumulados | | | | | | 75.534 | 75.534 | 71.220 | 71.220 |
| Total do patrimônio líquido | | | | | | | | | |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 148.048 | 159.529 | 113.530 | 115.683 | | 148.048 | 159.529 | 113.530 | 115.683 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2007 E DE 2006

(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | | | | | |
| Receita de venda de imóveis | | 45.150 | 58.472 | 30.716 | 33.134 |
| Receita de serviços | | 502 | 502 | 446 | 446 |
| Total da receita operacional bruta | | <u>45.652</u> | <u>58.974</u> | <u>31.162</u> | <u>33.580</u> |
| DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA | | | | | |
| Cancelamento de vendas | 24 | (979) | (1.285) | (5.673) | (5.966) |
| Impostos incidentes sobre vendas, incluindo impostos diferidos | | (5.270) | (5.768) | 586 | 591 |
| Total das deduções da receita bruta | | <u>(6.249)</u> | <u>(7.053)</u> | <u>(5.087)</u> | <u>(5.375)</u> |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | | 39.403 | 51.921 | 26.075 | 28.205 |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | | (23.241) | (30.673) | (15.718) | (17.120) |
| LUCRO BRUTO | | 16.162 | 21.248 | 10.357 | 11.085 |
| (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS | | | | | |
| Despesas comerciais | | (2.353) | (3.131) | (2.054) | (2.144) |
| Despesas administrativas | | (4.917) | (5.127) | (2.948) | (3.020) |
| Honorários da Administração | | (7) | (7) | (6) | (6) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 11 | 3.656 | - | 532 | - |
| Despesas tributárias | | (416) | (539) | (216) | (259) |
| Outras despesas | | (30) | (3) | (41) | (95) |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | | 12.096 | 12.441 | 5.624 | 5.561 |
| RESULTADO FINANCEIRO | | | | | |
| Receitas financeiras | 22 | 1.952 | 2.030 | 3.070 | 3.145 |
| Despesas financeiras | 22 | (1.023) | (1.044) | (837) | (863) |
| LUCRO ANTES DO RESULTADO NÃO OPERACIONAL | | 13.025 | 13.427 | 7.857 | 7.843 |
| RESULTADO NÃO OPERACIONAL | | 26 | 26 | - | - |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | 13.051 | 13.453 | 7.857 | 7.843 |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | | | | |
| Correntes | 20.c | (894) | (1.014) | (848) | (850) |
| Diferidos | 20.c | (3.227) | (3.509) | 1.322 | 1.338 |
| LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO | | <u>8.930</u> | <u>8.930</u> | <u>8.331</u> | <u>8.331</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2007 E DE 2006
(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | Capital | Reserva de lucros | Lucros acumulados | Total |
|--|---------------------|---------------|----------------------|----------------------|---------------|
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 | | 20.000 | 119 | 43.695 | 63.814 |
| Aumento de capital com lucros acumulados | | 5.000 | - | (5.000) | - |
| Dividendos distribuídos | | - | - | (925) | (925) |
| Lucro líquido do período | | - | - | 8.331 | 8.331 |
| SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2006 | | <u>25.000</u> | <u>119</u> | <u>46.101</u> | <u>71.220</u> |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 | | 25.000 | 119 | 51.486 | 76.605 |
| Dividendos distribuídos e propostos | 21.b | - | (119) | (51.486) | (51.605) |
| Aumento de capital com créditos de quotistas | 21.c | 41.604 | - | - | 41.604 |
| Lucro líquido do período | | - | - | 8.930 | 8.930 |
| SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2007 | | <u>66.604</u> | <u>-</u> | <u>8.930</u> | <u>75.534</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2007 E DE 2006
(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|--|---------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| ORIGENS DE RECURSOS | | | | | |
| Das operações (vide abaixo) | | 8.472 | 12.326 | 8.353 | 8.157 |
| Dos quotistas- | | | | | |
| Aumento de capital com créditos de quotistas | | 41.604 | 41.604 | - | - |
| De terceiros: | | | | | |
| Aumento do exigível a longo prazo | | 7.332 | 10.369 | - | - |
| Redução do realizável a longo prazo | | 14.284 | 13.902 | - | - |
| Total das origens | | <u>71.692</u> | <u>78.201</u> | <u>8.353</u> | <u>8.157</u> |
| APLICAÇÕES DE RECURSOS | | | | | |
| Redução do exigível a longo prazo | | - | - | 5.748 | 7.029 |
| Aumento do realizável a longo prazo | | - | - | 14.230 | 12.224 |
| Dividendos distribuídos e propostos | | 51.605 | 51.605 | - | - |
| Adições aos investimentos | 11 | 2.368 | - | - | - |
| Aquisições de bens do imobilizado | | 198 | 198 | 116 | 116 |
| Total das aplicações | | <u>54.171</u> | <u>51.803</u> | <u>20.094</u> | <u>19.369</u> |
| AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO | | <u>17.521</u> | <u>26.398</u> | <u>(11.741)</u> | <u>(11.212)</u> |
| REPRESENTADO POR: | | | | | |
| Ativo circulante: | | | | | |
| No início do período | | 36.475 | 56.506 | 65.077 | 70.976 |
| No fim do período | | <u>83.862</u> | <u>113.637</u> | <u>55.298</u> | <u>62.619</u> |
| | | <u>47.387</u> | <u>57.131</u> | <u>(9.779)</u> | <u>(8.357)</u> |
| Passivo circulante: | | | | | |
| No início do período | | 19.461 | 22.528 | 28.535 | 29.180 |
| No fim do período | | <u>49.327</u> | <u>53.261</u> | <u>30.497</u> | <u>32.035</u> |
| | | 29.866 | 30.733 | 1.962 | 2.855 |
| AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO | | <u>17.521</u> | <u>26.398</u> | <u>(11.741)</u> | <u>(11.212)</u> |
| DEMONSTRATIVO DOS RECURSOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | | |
| Lucro líquido do período | | 8.930 | 8.930 | 8.331 | 8.331 |
| Itens que não representam movimentação do capital circulante: | | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 11 | (3.656) | - | (532) | - |
| Impostos diferidos a longo prazo, líquidos | 20 | 3.492 | 3.698 | (931) | (942) |
| Variação monetária e encargos sobre itens de longo prazo | | (518) | (526) | 307 | (410) |
| Baixa do imobilizado | | 60 | 60 | 1.149 | 1.149 |
| Depreciações e amortizações | | 164 | 164 | 29 | 29 |
| Total proveniente das operações | | <u>8.472</u> | <u>12.326</u> | <u>8.353</u> | <u>8.157</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM DE 30 DE JUNHO DE 2007 E DE 2006
(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | | |
| Lucro líquido do período | | 8.930 | 8.930 | 8.331 | 8.331 |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais: | | | | | |
| Depreciações e amortizações | 12 | 164 | 164 | 29 | 29 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 20 | 3.492 | 3.698 | (931) | (942) |
| Equivalência patrimonial | 11 | (3.656) | - | (532) | - |
| Variação monetária e encargos sobre itens de longo prazo | | (526) | (534) | (307) | (410) |
| Provisão para contingências | 19 | - | - | (724) | (724) |
| Baixa do imobilizado | | 60 | 60 | 1.149 | 1.149 |
| (Aumento) redução nos ativos operacionais: | | | | | |
| Contas a receber de clientes | | (11.547) | (20.620) | (1.184) | (1.844) |
| Imóveis destinados à venda | | (16.763) | (19.542) | (293) | (1.058) |
| Despesas antecipadas | | 655 | (281) | (550) | (757) |
| Outros ativos | | (3.178) | (903) | (954) | 926 |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais: | | | | | |
| Adiantamento de clientes | | 485 | 595 | 5.078 | 5.149 |
| Fornecedores | | 775 | 1.277 | 202 | 254 |
| Credores por imóveis compromissados | | 15.923 | 15.360 | (2.026) | (1.006) |
| Outros passivos | | <u>1.323</u> | <u>688</u> | <u>(865)</u> | <u>(2.099)</u> |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | | <u>(3.863)</u> | <u>(11.108)</u> | <u>6.423</u> | <u>6.998</u> |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | | | |
| Aquisição de bens do imobilizado | | (198) | (198) | (116) | (116) |
| Adições nos investimentos | | <u>(2.368)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Caixa aplicado nas atividades de investimento | | <u>(2.566)</u> | <u>(198)</u> | <u>(116)</u> | <u>(116)</u> |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | | 10.085 | 13.053 | (4.213) | (4.396) |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | | - | 2.426 | - | - |
| Dividendos pagos | | <u>(3.297)</u> | <u>(3.297)</u> | <u>(925)</u> | <u>(925)</u> |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento | | <u>6.788</u> | <u>12.182</u> | <u>(5.138)</u> | <u>(5.321)</u> |
| AUMENTO DE CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS | | <u><u>359</u></u> | <u><u>876</u></u> | <u><u>1.169</u></u> | <u><u>1.561</u></u> |
| DISPONIBILIDADES (CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS) | | | | | |
| Saldo inicial | | 3.877 | 5.370 | 2.415 | 2.524 |
| Saldo final | | <u>4.236</u> | <u>6.246</u> | <u>3.584</u> | <u>4.085</u> |
| | | <u><u>359</u></u> | <u><u>876</u></u> | <u><u>1.169</u></u> | <u><u>1.561</u></u> |
| INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES | | | | | |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | | <u>694</u> | <u>696</u> | <u>2.557</u> | <u>2.677</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2007 E DE 2006 (Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Incosul Incorporação e Construção Ltda. (“Sociedade”) mantém preponderantemente caracterizadas em seu objeto societário as seguintes atividades:

- a) Construção, por conta própria ou de terceiros, sob qualquer regime de contratação.
- b) Demolição, reforma e reparos de prédios residenciais, comerciais, industriais ou mistos.
- c) Compra, venda ou permuta de imóveis próprios e incorporação imobiliária.
- d) Participação em negócios de terceiros, bem como participação em outras sociedades civis e comerciais.
- e) Realização de empreendimentos imobiliários e negócios em geral que digam respeito aos objetivos societários.
- f) Realização de obras públicas em qualquer parte do território nacional.

As sociedades controladas possuem os mesmos objetos sociais da controladora.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da Sociedade, controladora e consolidado, referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2007 e de 2006, foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo as principais descritas na nota explicativa nº 4. As demonstrações financeiras consolidadas, que foram elaboradas seguindo critérios contábeis dispostos na Instrução CVM nº 247, de 27 de março de 1996, compreendem as demonstrações financeiras da Incosul Incorporação e Participação Ltda. e sociedades controladas (criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), mencionadas na nota explicativa nº 11. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os saldos de investimentos.

Para as sociedades controladas em conjunto mediante acordo de sócios, a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Sociedade no capital social de cada controlada. Na consolidação proporcional foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos proporcionais dos ativos e passivos, bem como as receitas e despesas decorrentes de transações entre as Sociedades. Eventuais diferenças de registro e critérios de apropriação contábil foram apuradas e devidamente ajustadas nas demonstrações financeiras, visando à uniformidade de critérios aplicados nas demonstrações financeiras consolidadas.

4. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

a) Aplicações financeiras

Demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços.

b) Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

i) Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas.

ii) Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período, na rubrica de receita de venda de imóveis, até a entrega das chaves e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

iii) Considerando a existência de garantia real dos próprios bens alienados e a inexistência de histórico de perdas, a Administração das Sociedades não constitui provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa.

c) Imóveis a comercializar

Representados por unidades construídas e em construção, bem como por terrenos para futuras incorporações, avaliados pelo custo de aquisição, adicionados por custos incorridos com a construção da obra e juros sobre recursos captados.

d) Despesas antecipadas

Representadas substancialmente por gastos com empreendimentos em fase de lançamento ou já lançados, amortizados pelo prazo de evolução financeira das obras, para as unidades já vendidas.

e) Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto, no balanço individual da controladora, são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

f) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, com as respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil-econômica estimada dos bens, considerando as taxas descritas na nota explicativa nº 12.

g) Imposto de renda e contribuição social

Na sociedade controladora, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é apurada seguindo os critérios do lucro real a partir de 1º de janeiro de 2007, aplicando-se a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. As sociedades controladas, conforme facultado pela legislação tributária, optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, sendo a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social de 8% sobre as receitas brutas provenientes dos serviços prestados e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Dessa forma, as sociedades controladas não estão inseridas no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

h) 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-se 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 CFC nº 963/03, aplicável às entidades imobiliárias. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados pelo mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados nos passivos circulante e não circulante como adiantamento de clientes. Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pela referida Resolução, deixaram de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 13.

i) Provisão para contingências

Constituída com base na opinião dos assessores jurídicos externos relativa a eventuais riscos existentes.

j) Utilização de estimativas

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas reportados nos períodos. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, algumas estimativas foram feitas pela Administração, incluindo a estimativa de vida útil-econômica dos bens do ativo permanente, os passivos contingentes e outras provisões. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados. A Administração da Sociedade revisa essas estimativas periodicamente.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras estão representadas substancialmente por títulos e valores mobiliários e Certificados de Depósitos Bancários - CDBs e apresentam liquidez em curto prazo, sendo compostas conforme segue:

| | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|--------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Títulos de capitalização | 16 | 92 | 13 | 13 |
| Título de renda fixa | 2.156 | 2.807 | 500 | 500 |
| Operação de “swap” | - | - | 643 | 643 |
| | <u>2.172</u> | <u>2.899</u> | <u>1.156</u> | <u>1.156</u> |

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Representam:

| | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Clientes por incorporação de imóveis | <u>70.535</u> | <u>85.875</u> | <u>66.636</u> | <u>70.240</u> |
| Circulante | 41.517 | 49.279 | 34.658 | 36.447 |
| Não circulante | 29.018 | 36.596 | 31.978 | 33.793 |

A composição da parcela do não circulante em 30 de junho de 2007, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

| <u>Ano</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| 2008 (a partir de julho) | 9.060 | 10.105 |
| 2009 | 7.560 | 10.095 |
| 2010 | 4.095 | 5.093 |
| 2011 | 2.748 | 3.375 |
| 2012 | 2.006 | 2.536 |
| 2013 | 1.537 | 2.007 |
| 2014 | 1.031 | 1.411 |
| 2015 | 461 | 783 |
| 2016 | 230 | 499 |
| 2017 | 135 | 304 |
| 2018 | 82 | 201 |
| 2019 | 54 | 155 |
| 2020 | 7 | 20 |
| 2021 | 6 | 6 |
| 2022 | 3 | 3 |
| 2023 | 2 | 2 |
| 2024 | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | <u>29.018</u> | <u>36.596</u> |

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 30 de junho de 2007:

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Vencidos: | | |
| Até 30 dias | 3.022 | 3.679 |
| De 31 a 60 dias | 560 | 681 |
| De 61 a 90 dias | 300 | 365 |
| Acima de 90 dias | 4.355 | 5.302 |
| A vencer | <u>62.298</u> | <u>75.848</u> |
| | <u>70.535</u> | <u>85.875</u> |

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados substancialmente por imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

| | <u>30.06.07</u> | | <u>30.06.06</u> | |
|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Imóveis concluídos | 1.817 | 4.536 | 900 | 900 |
| Imóveis em construção | 11.737 | 23.190 | 24.949 | 29.061 |
| Terrenos para novas obras | <u>24.731</u> | <u>28.231</u> | <u>3.791</u> | <u>3.989</u> |
| | <u>38.285</u> | <u>55.957</u> | <u>29.640</u> | <u>33.950</u> |
| Circulante | 34.007 | 51.679 | 14.601 | 18.911 |
| Não circulante | 4.278 | 4.278 | 15.039 | 15.039 |

Os terrenos com lançamento previsto a partir de julho de 2008 foram classificados no ativo não circulante.

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

São representados por:

| | <u>30.06.07</u> | | <u>30.06.06</u> | |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Imposto de Renda Retido na | | | | |
| Fonte – IRRF | 44 | 51 | 41 | 41 |
| Instituto Nacional do Seguro | | | | |
| Social - INSS a recuperar | 16 | 16 | 8 | 8 |
| Imposto de Renda Pessoa Jurídica - | | | | |
| IRPJ - estimativa a compensar | 581 | 582 | - | - |
| Contribuição Social sobre o Lucro | | | | |
| Líquido - CSLL - estimativa a | | | | |
| compensar | 313 | 313 | - | - |
| COFINS | 394 | 394 | - | - |
| Outros | <u>86</u> | <u>86</u> | <u>3</u> | <u>3</u> |
| | <u>1.434</u> | <u>1.442</u> | <u>52</u> | <u>52</u> |

9. OUTROS CRÉDITOS

São representados por:

| | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Adiantamento a fornecedores | 875 | 1.280 | 284 | 287 |
| Créditos por serviços prestados | - | - | 60 | 60 |
| Depósitos judiciais | - | - | 3 | 3 |
| Outros | <u>73</u> | <u>77</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>948</u> | <u>1.357</u> | <u>347</u> | <u>350</u> |
| Circulante | 948 | 1.357 | 344 | 347 |
| Não circulante | - | - | 3 | 3 |

10. DESPESAS ANTECIPADAS

São representadas por:

| | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|--------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Circulante: | | | | |
| Despesas com publicidade | 1.720 | 3.632 | 2.059 | 2.777 |
| Despesas financeiras | <u>-</u> | <u>2</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>1.720</u> | <u>3.634</u> | <u>2.059</u> | <u>2.777</u> |
| Não circulante: | | | | |
| Despesas com publicidade | 1.022 | 1.922 | 1.224 | 1.465 |
| Despesas financeiras | <u>-</u> | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>1.022</u> | <u>1.923</u> | <u>1.224</u> | <u>1.465</u> |

A parcela relativa ao não circulante será amortizada a partir de julho de 2008, considerando o prazo de evolução das obras.

11. INVESTIMENTOS

| | | 30.06.07 | | | | | |
|---|--|----------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|---|----------------------------|
| Sociedade controlada ou controlada em conjunto | | Capital | Patrimônio líquido | Participação - % | Lucro (prejuízo) do período | Resultado de equivalência patrimonial | Saldos de investimentos |
| (a) | Incosul Horto do Ipê Ltda. | 50 | 2.766 | 60,00 | 965 | 579 | 1.660 |
| (a) e (b) | Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3.600 | 6.387 | 33,33 | 1.538 | 513 | 2.129 |
| (a) | Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2.500 | 8.784 | 33,00 | 3.327 | 1.098 | 2.899 |
| (b) | Dijon Incorporação Ltda. | 440 | 786 | 50,00 | 240 | 120 | 393 |
| (b) | Hank Empreendimentos e Construção Ltda. | 1.000 | 1.316 | 50,00 | 340 | 170 | 658 |
| (b) | Hank II Empreendimentos e Construção Ltda. | 1 | (12) | 50,00 | (11) | (5) | (6) |
| (b) | Dinco Incorporadora Ltda. | 6.000 | 6.894 | 50,00 | 955 | 478 | 3.447 |
| (b) | Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2.400 | 2.555 | 33,00 | 278 | 92 | 843 |
| (b) | AG-Plan Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1.615 | 2.267 | 50,00 | 682 | 341 | 1.134 |
| (b) | Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1.300 | 1.284 | 50,00 | (17) | (9) | 642 |
| (b) | Itaoca Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2.443 | 2.431 | 33,34 | (12) | (4) | 811 |
| (b) | Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3.000 | 2.946 | 70,00 | (55) | (39) | 2.062 |
| (b) | Winner Incorporadora Ltda. | 1.512 | 2.151 | 50,00 | 643 | 322 | 1.075 |
| | | | | | | <u>3.656</u> | <u>17.747</u> |

| | | 30.06.06 | | | | | |
|---|--|----------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|---|----------------------------|
| Sociedade controlada ou controlada em conjunto | | Capital | Patrimônio líquido | Participação - % | Lucro (prejuízo) do período | Resultado de equivalência patrimonial | Saldos de investimentos |
| (a) | Incosul Horto do Ipê Ltda. | 50 | 1.059 | 60,00 | 280 | 168 | 635 |
| (a) | Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3.600 | 3.785 | 33,33 | 281 | 95 | 1.262 |
| (a) | Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2.500 | 3.722 | 33,00 | 887 | 294 | 1.229 |
| (a) | Hank Empreendimentos e Construção Ltda. | 1 | (36) | 50,00 | (36) | (18) | (18) |
| (a) | Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 195 | 185 | 33,00 | (10) | (3) | 61 |
| (a) | AG-Plan Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1 | (9) | 50,00 | (9) | (4) | (5) |
| | | | | | | <u>532</u> | <u>3.164</u> |

- (a) As sociedades investidas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais.
- (b) Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2007 foram aportados R\$2.368 mil a título de capital em referidas sociedades.

12. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

É composto por:

| | Controladora | | | | |
|----------------------------|--|-----------------|-----------------------|--------------|--------------|
| | Taxa anual de depreciação e/ou amortização - % | Custo corrigido | Depreciação acumulada | Líquido | |
| | | | | 30.06.07 | 30.06.06 |
| Móveis e utensílios | 10 | 115 | (71) | 44 | 51 |
| Máquinas e acessórios | 10 | 338 | (182) | 156 | 190 |
| Equipamentos | 10 | 1.170 | (472) | 698 | 631 |
| Veículos | 20 | 166 | (76) | 90 | 109 |
| Aparelhos de comunicação | 10 | 34 | (20) | 14 | 18 |
| Instalações | 10 | 78 | (49) | 29 | 37 |
| Computadores e periféricos | 20 | 400 | (227) | 173 | 121 |
| Licença de uso de software | 25 | 274 | (114) | 160 | 160 |
| Outros | - | 49 | - | 49 | 47 |
| | | <u>2.624</u> | <u>1.211</u> | <u>1.413</u> | <u>1.364</u> |

| | Consolidado | | | | |
|----------------------------|--|-----------------|-----------------------|--------------|--------------|
| | Taxa anual de depreciação e/ou amortização - % | Custo corrigido | Depreciação acumulada | Líquido | |
| | | | | 30.06.07 | 30.06.06 |
| Móveis e utensílios | 10 | 119 | (71) | 48 | 51 |
| Máquinas e acessórios | 10 | 338 | (182) | 156 | 191 |
| Equipamentos | 10 | 1.174 | (473) | 701 | 632 |
| Veículos | 20 | 166 | (76) | 90 | 109 |
| Aparelhos de comunicação | 10 | 34 | (20) | 14 | 18 |
| Instalações | 10 | 78 | (49) | 29 | 37 |
| Computadores e periféricos | 20 | 400 | (227) | 173 | 121 |
| Licença de uso de software | 25 | 274 | (115) | 159 | 160 |
| Outros | - | 54 | - | 54 | 47 |
| | | <u>2.637</u> | <u>(1.213)</u> | <u>1.424</u> | <u>1.366</u> |

13. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 4.h), estão demonstrados, a seguir, os valores totais das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis das unidades já vendidas, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não realizados, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido pela Resolução CFC nº 963/03, aplicável às atividades imobiliárias, em 30 de junho de 2007 e de 2006:

a) Contas a receber de clientes

| | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Ativo circulante: | | | | |
| Contas a receber - percentual realizado | 41.517 | 49.279 | 34.658 | 36.447 |
| Contas a receber - percentual não realizado | <u>19.444</u> | <u>32.123</u> | <u>22.853</u> | <u>39.735</u> |
| | <u>60.961</u> | <u>81.402</u> | <u>57.511</u> | <u>76.182</u> |
| Não circulante: | | | | |
| Contas a receber - percentual realizado | 29.018 | 36.596 | 31.978 | 33.793 |
| Contas a receber - percentual não realizado | <u>13.591</u> | <u>23.856</u> | <u>21.086</u> | <u>36.841</u> |
| | <u>42.609</u> | <u>60.452</u> | <u>53.064</u> | <u>70.634</u> |

b) Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativas às unidades já vendidas:

| Sociedade | Empreendimento | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|---|-----------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Chateau Du Park | 3.264 | 3.264 | 7.416 | 7.416 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Equilibrium Moema | 3.055 | 3.055 | 3.051 | 3.051 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Fusion Pinheiros | 1.591 | 1.591 | 4.534 | 4.534 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Lyon | 993 | 993 | 1.696 | 1.696 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Maison Imperiale | 3.850 | 3.850 | 2.322 | 2.322 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Polo Perdizes | 2.159 | 2.159 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Quinta da Baronesa | 895 | 895 | 457 | 457 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Unique Jardins | 2.914 | 2.914 | 2.159 | 2.159 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Vinhas do Tatuapé | 1.684 | 1.684 | 1.479 | 1.479 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Bosque dos Eucaliptos | - | - | 866 | 866 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Absolute | - | - | 37 | 37 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Mansão de Bragança | - | - | 737 | 737 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Oscar Freire Home Flex | - | - | 404 | 404 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Paineiras | - | - | 99 | 99 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Vertical House | - | - | 603 | 603 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Villagio Felicita | - | - | 101 | 101 |
| Itajui Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Grand Club | - | 1.349 | - | 6.084 |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Verger | - | 1.843 | - | 10.732 |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | Condomínio Villa Fiori | - | - | - | 85 |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | Condomínio Villa Bella | - | 1.128 | - | 2.346 |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | Condomínio Splendor | - | 2.019 | - | - |
| Hank Empreendimentos e Construção Ltda. | Condomínio Vertical Space | - | 1.794 | - | 1.010 |
| Dijon Empreendimentos e Construção Ltda. | Condomínio My Space | - | 1.773 | - | - |
| Dinco Empreendimentos e Construção Ltda. | Condomínio Vértice | - | 3.429 | - | - |
| | | <u>20.405</u> | <u>33.740</u> | <u>25.961</u> | <u>46.218</u> |

c) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

| Sociedade | Empreendimento | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|---|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Chateau Du Park | 2.297 | 2.297 | 4.702 | 4.702 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Equilibrium Moema | 2.063 | 2.063 | 1.937 | 1.937 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Fusion Pinheiros | 1.140 | 1.140 | 2.805 | 2.805 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Lyon | 663 | 663 | 984 | 984 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Maison Imperiale | 1.402 | 1.402 | 649 | 649 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Polo Perdizes | 2.122 | 2.122 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Quinta da Baronesa | 1.363 | 1.363 | 1.020 | 1.020 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Unique Jardins | (84) | (84) | 134 | 134 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Condomínio Vinhas do Tatuapé | 1.664 | 1.664 | 3.395 | 3.395 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Bosque dos Eucaliptos | - | - | 674 | 674 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Absolute | - | - | 24 | 24 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Mansão de Bragança | - | - | 667 | 667 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Oscar Freire Home Flex | - | - | 349 | 349 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Paineiras | - | - | 87 | 87 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Vertical House | - | - | 480 | 480 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Villagio Felicita | - | - | 71 | 71 |
| Itajui Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Grand Club | - | 623 | - | 2.308 |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Condomínio Verger | - | 1.404 | - | 7.308 |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | Condomínio Villa Fiori | - | - | - | 44 |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | Condomínio Villa Bella | - | 1.332 | - | 2.071 |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | Condomínio Splendor | - | 1.483 | - | - |
| Hank Empreendimentos e Construção Ltda. | Condomínio Vertical Space | - | 1.399 | - | 649 |
| Dijon Empreendimentos e Construção Ltda. | Condomínio My Space | - | 1.514 | - | - |
| Dinco Empreendimentos e Construção Ltda. | Condomínio Vértice | - | 1.854 | - | - |
| | | <u>12.630</u> | <u>22.239</u> | <u>17.978</u> | <u>30.358</u> |

14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São compostos por:

| <u>Objeto</u> | <u>Moeda</u> | <u>Encargos - %</u> | <u>Controladora</u> | | |
|---|--------------|---------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| | | | <u>Vencimento final</u> | <u>30.06.07</u> | <u>30.06.06</u> |
| Crédito imobiliário - Sistema Financeiro de Habitação – SFH | R\$ | 12,00 a 16,67 a.a. | 07.10.2009 | 13.651 | 18.462 |
| Capital de giro | R\$ | 8,73 a 13,99 a.a. | 10.02.2011 | 11.084 | 4.312 |
| Consórcio | | | | 22 | 19 |
| Outros | | | | - | 41 |
| | | | | <u>24.757</u> | <u>22.834</u> |
| Circulante | | | | 12.575 | 16.509 |
| Não circulante | | | | 12.182 | 6.325 |

| <u>Objeto</u> | <u>Moeda</u> | <u>Encargos - %</u> | <u>Consolidado</u> | | |
|---------------------------|--------------|---------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| | | | <u>Vencimento final</u> | <u>30.06.07</u> | <u>30.06.06</u> |
| Crédito imobiliário – SFH | R\$ | 12,00 a 16,67 a.a. | 07.10.2009 | 18.528 | 18.462 |
| Capital de giro | R\$ | 8,73 a 13,99 a.a. | 10.02.2011 | 11.084 | 4.312 |
| Consórcio | | | | 22 | 19 |
| Outros | | | | - | 41 |
| | | | | <u>29.634</u> | <u>22.834</u> |
| Circulante | | | | 12.575 | 16.509 |
| Não circulante | | | | 17.059 | 6.325 |

- a) A garantia de cada financiamento de crédito imobiliário é a hipoteca de cada obra, o instrumento de fiança dos sócios-quotistas, bem como o penhor dos recebíveis do empreendimento financiado. Os empréstimos de capital de giro são garantidos por aval dos sócios-quotistas.
- b) A composição da parcela do não circulante em 30 de junho de 2007, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

| <u>Ano</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| 2008 (a partir julho) | 10.740 | 15.040 |
| 2009 | 830 | 1.162 |
| 2010 | 364 | 510 |
| 2011 | 164 | 230 |
| 2012 | 53 | 74 |
| 2013 | 18 | 25 |
| 2014 | 13 | 18 |
| | <u>12.182</u> | <u>17.059</u> |

15. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

São representadas por:

| | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Ordenados e salários | 119 | 119 | 2 | 2 |
| INSS a recolher | 160 | 179 | 115 | 116 |
| Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS a recolher | 20 | 20 | 16 | 16 |
| IRRF a recolher | 27 | 32 | 21 | 22 |
| Provisão de férias e encargos | <u>607</u> | <u>607</u> | <u>246</u> | <u>246</u> |
| | <u>933</u> | <u>957</u> | <u>400</u> | <u>402</u> |

16. OBRIGAÇÕES FISCAIS

São representadas por:

| | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|--------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| IRPJ a pagar | - | 24 | 427 | 428 |
| CSLL a pagar | 24 | 52 | 228 | 230 |
| PIS a pagar | 49 | 55 | 38 | 40 |
| COFINS a pagar | 224 | 250 | 176 | 185 |
| Imposto Sobre Serviços - ISS a pagar | 113 | 128 | 68 | 73 |
| Outras obrigações | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>11</u> | <u>11</u> |
| | <u>410</u> | <u>509</u> | <u>948</u> | <u>967</u> |

17. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Representam valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos, conforme determinado pela Resolução CFC nº 963/03.

18. TERRENOS A PAGAR

São representados por:

| Sociedade | Localização | 30.06.2007 | | 30.06.2006 | |
|--|-------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Brooklin | - | - | 1.611 | 1.611 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Diadema | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Pinheiros | 29 | 29 | 29 | 29 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | - | - | 61 | 61 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | - | - | 26 | 26 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Caieiras | - | - | 100 | 100 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | - | - | 113 | 113 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | São Caetano | - | 189 | - | 526 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Ipiranga | - | - | - | 200 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Ipiranga | - | - | - | 198 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | 1.081 | 1.081 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Jardim Amarelina | 3.803 | 3.803 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda.- | Santo André | 1.228 | 1.228 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Santo André | 823 | 823 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Santo André | 311 | 311 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Santo André | 291 | 291 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Santos | 2.003 | 2.003 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Guarulhos | 423 | 423 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | São Bernardo | 2.469 | 2.469 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Castelo Branco | 3.750 | 3.750 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | São Caetano | - | 1.375 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Avenida Guarulhos | - | 422 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | Rua dos Coqueiros | - | 1.129 | - | - |
| | | <u>16.214</u> | <u>19.329</u> | <u>1.943</u> | <u>2.867</u> |
| Circulante | | <u>16.214</u> | <u>17.782</u> | <u>1.943</u> | <u>2.711</u> |
| Não circulante | | <u>-</u> | <u>1.547</u> | <u>-</u> | <u>156</u> |

Representam terrenos adquiridos de terceiros para futuras incorporações.

Sobre os referidos valores incidem encargos financeiros relativos à variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e do Índice Nacional do Custo de Construção - INCC, sendo também acrescidos de juros de 1% ao mês.

O vencimento da parcela do não circulante em junho de 2007 é como segue:

| | <u>Consolidado</u> |
|--------------------------|--------------------|
| 2008 (a partir de julho) | 910 |
| 2009 | 508 |
| 2010 | <u>129</u> |
| | <u>1.547</u> |

19. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Administração das Sociedades, considerando a opinião de seus consultores jurídicos e com base nos processos em andamento e eventuais riscos, registrou provisão para contingências em 30 de junho de 2007, no montante de R\$851, controladora e consolidado, considerado suficiente para fazer face a eventuais perdas.

20. IMPOSTOS ANTECIPADOS, CORRENTES E DIFERIDOS

Em 30 de junho de 2007, o IRPJ, a CSLL, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do período que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o período é como segue:

a) Composição dos saldos registrados no ativo e passivo, circulante e não circulante

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------------------|---------------------|--------------------|
| Ativo circulante: | | |
| IRPJ antecipado | 581 | 582 |
| CSLL antecipada | 313 | 313 |
| PIS/COFINS antecipados | <u>211</u> | <u>211</u> |
| | <u>1.105</u> | <u>1.106</u> |
| Passivo: | | |
| IRPJ diferido | 4.366 | 4.674 |
| CSLL diferida | 1.572 | 1.739 |
| PIS/COFINS diferidos | <u>4.516</u> | <u>5.079</u> |
| | <u>10.454</u> | <u>11.492</u> |
| Circulante | 4.620 | 5.146 |
| Não circulante | 5.834 | 6.346 |

Conforme a expectativa da Administração, os montantes classificados como passivo não circulante deverão ser incorridos até 2017.

b) Composição das despesas de IRPJ e CSLL

| | <u>30.06.07</u> | |
|------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Correntes: | | |
| IRPJ | (581) | (651) |
| CSLL | <u>(313)</u> | <u>(363)</u> |
| | <u>(894)</u> | <u>(1.014)</u> |
| Diferidos: | | |
| IRPJ | (2.605) | (2.788) |
| CSLL | <u>(622)</u> | <u>(721)</u> |
| | <u>(3.227)</u> | <u>(3.509)</u> |

c) Reconciliação das despesas de IRPJ e da CSLL

i) Diferidos

As despesas de IRPJ e CSLL diferidos estão reconciliadas às alíquotas nominais, como segue:

| | <u>Controladora</u> |
|--|---------------------|
| Lucro do período de seis meses findo em 30 de junho de 2007 antes do IRPJ e da CSLL – societário | 13.051 |
| Adições | 96 |
| Deduções - equivalência patrimonial | <u>(3.656)</u> |
| | 9.491 |
| Alíquota vigente | |
| Expectativa da despesa do imposto de renda e da contribuição social, em relação ao lucro contábil antes desses impostos, de acordo com a alíquota vigente – societário | <u>34%</u> |
| | <u>(3.227)</u> |

ii) Correntes

| | <u>Controladora</u> |
|---|---------------------|
| Valor de parcelas recebidas de clientes no período, tributadas conforme a Instrução Normativa nº 84/79, líquido dos custos e das despesas | 2.629 |
| Alíquota vigente | <u>34%</u> |
| | <u>(894)</u> |

d) Diferidos - sociedades controladas

| | <u>Sociedades controladas</u> |
|--|-------------------------------|
| Diferença entre as receitas fiscal e societária (*) | 9.123 |
| Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período - alíquotas efetivas de 3,08% (vide nota explicativa nº 4.g) com as alíquotas nominais) | <u>282</u> |

(*) De acordo com a Instrução Normativa nº 84/79, da Secretaria da Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. A Resolução CFC nº 963/03 determina que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos. Dessa forma, a diferença entre as receitas fiscal e societária é a base para a constituição dos impostos diferidos.

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de junho de 2007, o capital social é de R\$66.604 representado por 133.209 quotas, no valor nominal unitário de R\$500.

b) Dividendos

Aos quotistas é garantido pelo contrato social um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício. Em 31 de março de 2007, os quotistas da Sociedade deliberaram a distribuição do montante de R\$51.605, a título de dividendos, relativo à totalidade do saldo de lucros acumulados e de reserva de lucros.

c) Aumento de capital

Em 29 de junho de 2007, os quotistas da Sociedade deliberaram a capitalização do montante de R\$41.604, relativo ao saldo de dividendos que não serão distribuídos, objetivando o acréscimo das suas operações. Referida capitalização está em fase de registro perante os órgãos regulamentadores.

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

| | <u>30.06.07</u> | | <u>30.06.06</u> | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Receitas: | | | | |
| Receitas financeiras | 167 | 212 | 96 | 96 |
| Juros ativos sobre contas a receber de clientes | 1.692 | 1.725 | 2.034 | 2.109 |
| Variação cambial ativa | 51 | 51 | 836 | 836 |
| Outras | <u>42</u> | <u>42</u> | <u>104</u> | <u>104</u> |
| | <u>1.952</u> | <u>2.030</u> | <u>3.070</u> | <u>3.145</u> |
| Despesas: | | | | |
| Juros e variação monetária passiva | 733 | 735 | 467 | 477 |
| Bancárias | 114 | 120 | 59 | 75 |
| Descontos concedidos | 134 | 135 | 280 | 280 |
| Outras | <u>42</u> | <u>54</u> | <u>31</u> | <u>31</u> |
| | <u>1.023</u> | <u>1.044</u> | <u>837</u> | <u>863</u> |

23. PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas representam valores recebidos na conferência de direitos pelos sócios das seguintes sociedades:

| | | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|--|-----|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Ativo não circulante- | | | | | |
| Outros créditos com coligadas e parceiros: | | | | | |
| Incosul Horto do Ipê Ltda. | (a) | 2.842 | - | 3.350 | - |
| Honduras Engenharia Ltda. | (a) | 25 | - | 25 | - |
| Incopart Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 31 | - | 31 | - |
| Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 198 | - | 16 | - |
| Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 3.821 | - | 451 | - |
| Hank Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 81 | - | 185 | - |
| AG-Plan Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 428 | - | 4 | - |
| Winner Incorporadora Ltda. | (a) | (300) | - | - | - |
| Rith Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | 606 | 606 | 908 | 908 |
| Diálogo Engenharia e Construção Ltda. | (b) | 2 | 2 | 6 | 6 |
| Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | 7 | 7 | 6 | 6 |
| Narchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (b) | 224 | 224 | 454 | 454 |
| Dinco Empreendimentos Imobiliários - SPE | (a) | 1.232 | - | - | - |
| Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários - SPE | (a) | 194 | - | - | - |
| Hank II Empreendimentos Imobiliários - SPE | (a) | 49 | - | - | - |
| Itaoca Empreendimentos Imobiliários | (a) | (25) | - | - | - |
| Gravataí Empreendimentos Imobiliários | (a) | 785 | - | - | - |
| Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | (625) | - | - | - |
| Qualicom Empreendimentos Imobiliários | (b) | 301 | - | - | - |
| Rith - Bosque dos Eucaliptos | (b) | 740 | 740 | - | - |
| Outros - consórcios | | 92 | 92 | 24 | 24 |
| | | <u>10.708</u> | <u>1.671</u> | <u>5.460</u> | <u>1.398</u> |

| | 30.06.07 | | 30.06.06 | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
| Passivo circulante: | | | | |
| Sistesharing do Brasil Empreendimentos e Telecomunicações (c) | 896 | 896 | 423 | 423 |
| Créditos e financiamentos - clientes | 16 | 16 | - | - |
| Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2 | 2 | - | - |
| Construtora Jorge Ballan Ltda. | 0 | 0 | - | - |
| Diálogo Engenharia e Construção Ltda. | <u>1</u> | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>915</u> | <u>915</u> | <u>423</u> | <u>423</u> |
| Passivo não circulante: | | | | |
| Saad Jr. Constr. Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b) | 53 | 664 | 53 | 53 |
| Rith Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b) | 900 | 900 | 659 | 659 |
| Narchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b) | 760 | 760 | 1.089 | 1.089 |
| Michel Esper Saad Junior (b) | - | - | - | 209 |
| Ronaldo José Sayeg (b) | - | - | - | 69 |
| Marco Antonio Cattini Mattar (b) | - | - | - | 59 |
| Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b) | - | - | 202 | 202 |
| Sistesharing do Brasil Empreendimentos e Telecomunicações (c) | 77 | 77 | 1.333 | 1.333 |
| Outros débitos | <u>100</u> | <u>100</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>1.890</u> | <u>2.501</u> | <u>3.336</u> | <u>3.673</u> |

(a) Na controlada, representam créditos que os quotistas possuíam, relativos aos recursos financeiros aportados em anos anteriores para aquisição de terrenos, para os quais não há prazo de vencimento.

(b) Sobre esses contratos de mútuo e saldos de contas correntes de parceiros não incidem encargos financeiros.

(c) Sobre esse contrato de mútuo incidem encargos financeiros de 1,00% ao mês.

24. CANCELAMENTO DE VENDAS

Representa cancelamentos de vendas de unidades, ocorridos nos períodos, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados em exercícios anteriores. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, portanto, nenhuma provisão para devolução é constituída nas demonstrações financeiras.

25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Exposição a riscos cambiais

Atualizados com base nas variações cambiais, acrescidos dos respectivos encargos incorridos até a data de encerramento dos balanços.

b) Exposição a riscos de taxas de juros

Atualizados com base nas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos incorridos até a data de encerramento dos balanços.

c) Concentração de risco

As Sociedades mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

d) Valores contábeis e de mercado de instrumentos financeiros

Com exceção das rubricas “Outros créditos” e “Outros débitos com coligadas e parceiros”, sobre as quais não incidem encargos financeiros, os valores de mercado informados em 30 de junho de 2007 e de 2006 não refletem mudanças subseqüentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação.

Durante os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2007 e de 2006, as Sociedades não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos.

26. SEGUROS

As Sociedades mantêm, em 30 de junho de 2007 e de 2006, os seguintes contratos de seguros, a valores considerados pela Administração compatíveis com os riscos envolvidos:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, raio, explosão e outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

27. EVENTOS SUBSEQÜENTES

- a) Em 4 de julho de 2007, a Sociedade adquiriu de terceiros um terreno, conforme escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, pelo montante de R\$3.850. Desse total, o montante R\$462 será pago através de permuta de imóveis da compradora.
- b) Em 4 de julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Tricury Ltda. adquiriu de terceiros um terreno, conforme escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, pelo montante de R\$19.235. Desse total, R\$3.000 foram pagos à vista, R\$6.150 serão pagos em, no máximo, oito meses e o restante em 24 parcelas de R\$420 mensais.

- c) Em 6 de julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Tricury Ltda. adquiriu de terceiros um terreno, conforme escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, pelo montante de R\$9.302. Desse total, o montante de R\$2.275 será pago em até 90 dias e o restante em 48 parcelas de R\$146 mensais.
 - d) Em 6 de julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Tricury Ltda. adquiriu de terceiros um terreno, conforme escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, pelo montante de R\$2.230. Desse total, o montante de R\$421 será pago em até 90 dias e o restante em 60 parcelas de R\$30 mensais.
 - e) Em 10 de julho de 2007, a Sociedade, em conjunto com a Tricury Ltda. adquiriu de terceiros um terreno, conforme escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, pelo montante de R\$3.469. Desse total, R\$134 foram pagos à vista, e o montante de R\$3.335 será pago em 2 parcelas de R\$175 e 21 parcelas de R\$142 mensais.
 - f) Em 12 de julho de 2007, a Sociedade firmou com o Banco Sudameris Brasil S.A. contrato particular de abertura de crédito com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças, para o desenvolvimento de créditos imobiliários SFH, no montante de R\$4.000, valor equivalente a 66,20% do custo da obra. A primeira liberação ocorreu em 12 de julho de 2007 e a última será em 6 de novembro de 2007. O prazo para pagamento será de 12 parcelas, sendo o vencimento da primeira em 8 de abril de 2009, e a atualização do contrato será de 12% ao ano, tendo como garantia as unidades em construção.
 - g) Em 13 de julho de 2007, a Sociedade efetuou operações de cessão de créditos imobiliários, no montante de R\$1.856, tendo recebido o montante de R\$1.843. Referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários.
 - h) Em 30 de julho de 2007, a Sociedade efetuou operações de cessão de créditos imobiliários, no montante de R\$1.158, tendo recebido o montante de R\$1.155. Referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários.
 - i) Em 31 de julho de 2007, através de Assembléia Geral Extraordinária - AGE, foi aprovada a distribuição de dividendos antecipados no montante de R\$690.
-