

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	10
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	11
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	23
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	24
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
Notas Explicativas	29
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	170
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	180

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	187
--	-----

Índice

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	189
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	190
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	191

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	575.902.712
Preferenciais	0
Total	575.902.712
Em Tesouraria	
Ordinárias	5.923.061
Preferenciais	0
Total	5.923.061
#Error	
#Error	

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	17/04/2012	Dividendo	04/06/2012	Ordinária		0,21181

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	4.203.267	4.300.770	4.008.921
1.01	Ativo Circulante	435.377	155.162	117.294
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	316.277	840	376
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0	1.474
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	0	1.474
1.01.02.01.03	Títulos para Negociação - Outros	0	0	1.474
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.589	1.932	166
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.589	1.932	166
1.01.07	Despesas Antecipadas	255	0	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	115.256	152.390	115.278
1.01.08.03	Outros	115.256	152.390	115.278
1.01.08.03.02	Outros Ativos Financeiros	208	33.510	1.143
1.01.08.03.03	Créditos com partes relacionadas	115.048	118.880	114.135
1.02	Ativo Não Circulante	3.767.890	4.145.608	3.891.627
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	817.649	999.358	1.286.270
1.02.01.06	Tributos Diferidos	29.662	13.527	17.789
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	29.662	13.527	17.789
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	658.365	985.823	1.268.472
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	658.365	985.823	1.268.472
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	129.622	8	9
1.02.01.09.03	Outros Ativos	129.622	8	0
1.02.01.09.04	Imposto Retido	0	0	9
1.02.02	Investimentos	2.948.902	3.144.778	2.603.545
1.02.02.01	Participações Societárias	2.948.902	3.144.778	2.603.545
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.948.902	3.144.778	2.603.545
1.02.04	Intangível	1.339	1.472	1.812
1.02.04.01	Intangíveis	1.339	1.472	1.812

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	4.203.267	4.300.770	4.008.921
2.01	Passivo Circulante	319.580	244.170	613.398
2.01.02	Fornecedores	579	0	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	579	0	0
2.01.02.01.01	Contas a Pagar de Fornecedores e Outras	579	0	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	131	6	5.183
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	131	6	5.183
2.01.03.01.02	Tributos Correntes a Pagar	131	6	5.183
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	288.870	164.128	130.005
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	41.253	42.772	130.005
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	41.253	42.772	130.005
2.01.04.02	Debêntures	247.617	121.356	0
2.01.05	Outras Obrigações	30.000	80.036	478.210
2.01.05.02	Outros	30.000	80.036	478.210
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	77.622	86.371
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0	12.361
2.01.05.02.04	Outros Passivos Financeiros	0	2.414	4.014
2.01.05.02.05	Aquisição de Investimentos	0	0	375.464
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	30.000	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.029.948	1.204.130	693.629
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	935.076	1.166.253	581.873
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	100.000	18.622	82.451
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	100.000	18.622	82.451
2.02.01.02	Debêntures	835.076	1.147.631	499.422
2.02.02	Outras Obrigações	94.136	37.877	111.756
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	91.256	32.256	111.756
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	91.256	32.256	111.756
2.02.02.02	Outros	2.880	5.621	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	2.880	5.611	0
2.02.02.02.04	Outros Passivos Financeiros	0	10	0
2.02.04	Provisões	736	0	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	736	0	0
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	736	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	2.853.739	2.852.470	2.701.894
2.03.01	Capital Social Realizado	2.528.256	2.128.256	1.947.498
2.03.02	Reservas de Capital	-7.442	-12.239	-2.362
2.03.02.04	Opções Outorgadas	26.714	17.474	10.814
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-34.156	-29.713	-13.176
2.03.04	Reservas de Lucros	181.618	585.146	605.451
2.03.04.01	Reserva Legal	57.871	57.871	41.529
2.03.04.02	Reserva Estatutária	123.747	511.751	546.648
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	15.524	17.274
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307	151.307

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-478.630	102.928	308.796
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.544	-7.473	-19.736
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-18.402	-44.397	-29.548
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-18.114	-38.767	-29.584
3.04.05.02	Outras Despesas e Receitas	-288	-5.630	36
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-445.684	154.798	358.080
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-478.630	102.928	308.796
3.06	Resultado Financeiro	74.491	70.687	86.252
3.06.01	Receitas Financeiras	114.967	199.115	205.886
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.476	-128.428	-119.634
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-404.139	173.615	395.048
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	16.135	-12.068	-31.379
3.08.01	Corrente	0	-7.806	-18.510
3.08.02	Diferido	16.135	-4.262	-12.869
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-388.004	161.547	363.669
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-388.004	161.547	363.669
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,83307	0,36544	0,83823
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,83307	0,36359	0,83742

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	-388.004	161.547	363.669
4.03	Resultado Abrangente do Período	-388.004	161.547	363.669

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	377.562	339.257	-34.970
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.679	-13.634	-23.863
6.01.01.01	Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício	-388.004	161.547	363.669
6.01.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social	-16.135	12.068	31.379
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	445.684	-154.798	-358.080
6.01.01.04	Juros e Variações Monetária	-71.844	-71.130	-90.415
6.01.01.05	Depreciações e Amortizações	18.114	38.767	29.584
6.01.01.06	Provisão de Remuneração Baseada em Ações	6.506	-88	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	522.679	423.675	18.595
6.01.02.01	Outros Ativos	416.895	512.849	18.595
6.01.02.02	Contas a Pagar de Fornecedores e Outras	32.213	248	0
6.01.02.03	Outros Passivos	73.571	-89.422	0
6.01.03	Outros	-139.438	-70.784	-29.702
6.01.03.01	Recebimento de Dividendos	3.846	19.579	0
6.01.03.02	Juros Pagos	-141.650	-76.801	-20.816
6.01.03.03	Impostos Pagos	-1.634	-13.562	-8.886
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-265.736	-795.985	-3.138
6.02.02	Resgate (Aplicação) de Aplicações Financeiras	0	1.474	-1.474
6.02.03	Adiantamento a Partes Relacionadas	-265.736	-443.373	0
6.02.04	Pagamentos Relacionados a Ativos Intangíveis	0	-365	-1.553
6.02.05	Pagamento no Aquisição de Investimento	0	-353.721	-111
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	203.611	457.192	-228.050
6.03.01	Pagamento Pela Recompra de Ações	-4.443	-103.493	-1.109
6.03.02	Dividendos Pagos	-93.146	-103.645	-47.948
6.03.03	Valores Recebidos de Empréstimo	0	701.365	658.941
6.03.04	Amortização de Empréstimos	-98.800	-120.000	-837.934
6.03.05	Aumento de Capital	400.000	82.965	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	315.437	464	-266.158

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	840	376	266.534
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	316.277	840	376

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.128.256	-12.239	585.146	0	151.307	2.852.470
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.128.256	-12.239	585.146	0	151.307	2.852.470
5.04	Transações de Capital com os Sócios	400.000	4.797	-15.524	0	0	389.273
5.04.01	Aumentos de Capital	400.000	0	0	0	0	400.000
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	9.240	0	0	0	9.240
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-4.443	0	0	0	-4.443
5.04.08	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	-15.524	0	0	-15.524
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-388.004	0	-388.004
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-388.004	0	-388.004
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.528.256	-7.442	569.622	-388.004	151.307	2.853.739

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894
5.04	Transações de Capital com os Sócios	180.758	-9.877	-104.230	-77.622	0	-10.971
5.04.01	Aumentos de Capital	180.758	0	0	0	0	180.758
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.660	0	0	0	6.660
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-103.493	0	0	0	-103.493
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-77.622	0	-77.622
5.04.08	Cancelamento de Ações	0	86.956	-86.956	0	0	0
5.04.09	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	-17.274	0	0	-17.274
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	161.547	0	161.547
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	161.547	0	161.547
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	83.925	-83.925	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	83.925	-83.925	0	0
5.07	Saldos Finais	2.128.256	-12.239	585.146	0	151.307	2.852.470

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.340	0	-86.371	0	-79.031
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.449	0	0	0	8.449
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.109	0	0	0	-1.109
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-86.371	0	-86.371
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	363.669	0	363.669
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	363.669	0	363.669
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	277.298	-277.298	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	277.298	-277.298	0	0
5.07	Saldos Finais	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.326	-13.102	-82.459
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.326	-13.102	-82.459
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.326	-13.102	-82.459
7.04	Retenções	-18.114	-38.767	-29.584
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-18.114	-38.767	-29.584
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-26.440	-51.869	-112.043
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-331.157	353.913	563.966
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-445.684	154.798	358.080
7.06.02	Receitas Financeiras	114.527	199.115	205.886
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-357.597	302.044	451.923
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-357.597	302.044	451.923
7.08.01	Pessoal	6.506	0	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.506	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-16.135	12.069	-31.380
7.08.02.01	Federais	-16.135	12.069	-31.380
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	40.036	128.428	119.634
7.08.03.01	Juros	40.036	128.428	119.634
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-388.004	161.547	363.669
7.08.04.02	Dividendos	0	93.147	103.645
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-388.004	68.400	260.024

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	10.279.040	8.842.604	7.370.875
1.01	Ativo Circulante	5.070.484	4.025.335	3.556.638
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	910.742	581.891	232.077
1.01.02	Aplicações Financeiras	191.379	146.979	582.295
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	191.379	146.979	582.295
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras Restritas	191.379	146.979	230.590
1.01.02.01.04	Títulos para Negociação - Outros	0	0	351.705
1.01.03	Contas a Receber	2.066.240	1.374.908	1.103.084
1.01.03.01	Clientes	2.066.240	1.374.908	1.103.084
1.01.04	Estoques	1.558.305	1.404.638	1.362.818
1.01.06	Tributos a Recuperar	53.943	32.668	19.841
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	53.943	32.668	19.841
1.01.07	Despesas Antecipadas	64.824	62.088	21.021
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	225.051	422.163	235.502
1.01.08.03	Outros	225.051	422.163	235.502
1.01.08.03.02	Outros Ativos Financeiros	225.051	422.163	235.502
1.02	Ativo Não Circulante	5.208.556	4.817.269	3.814.237
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.603.320	4.198.864	3.273.089
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	267.091	229.965	0
1.02.01.01.03	Aplicações Restritas	267.091	229.965	0
1.02.01.03	Contas a Receber	2.316.403	2.301.180	1.928.996
1.02.01.03.01	Clientes	2.316.403	2.301.180	1.928.996
1.02.01.04	Estoques	1.682.775	1.473.119	1.049.856
1.02.01.06	Tributos Diferidos	29.662	13.527	17.789
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	29.662	13.527	17.789
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	307.389	181.073	276.448
1.02.01.09.03	Imposto a Compensar	736	0	2.839
1.02.01.09.05	Outros Ativos	306.653	181.073	273.609

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.02	Investimentos	32.583	44.380	4.427
1.02.02.01	Participações Societárias	32.583	44.380	4.427
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	32.583	44.380	4.427
1.02.03	Imobilizado	71.550	72.573	52.265
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	71.550	72.573	52.265
1.02.04	Intangível	501.103	501.452	484.456
1.02.04.01	Intangíveis	501.103	501.452	484.456

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	10.279.040	8.842.604	7.370.875
2.01	Passivo Circulante	3.225.073	2.067.431	2.155.017
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	67.403	42.481	48.455
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	67.403	42.481	48.455
2.01.02	Fornecedores	182.987	115.963	141.962
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	182.987	115.963	141.962
2.01.02.01.01	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	182.987	115.963	141.962
2.01.03	Obrigações Fiscais	34.410	40.307	82.857
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	34.410	40.307	82.857
2.01.03.01.02	Tributos Correntes a Pagar	34.410	40.307	82.857
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.400.221	713.259	554.105
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.152.602	572.978	554.105
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.152.602	572.978	554.105
2.01.04.02	Debêntures	247.619	140.281	0
2.01.05	Outras Obrigações	1.506.261	1.129.481	1.323.234
2.01.05.02	Outros	1.506.261	1.129.481	1.323.234
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	77.622	86.371
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0	12.361
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	893.893	333.260	374.556
2.01.05.02.05	Outros Passivos Financeiros	86.045	206.208	150.514
2.01.05.02.06	Aquisição de Imóveis para Desenvolvimento	526.323	502.724	315.899
2.01.05.02.07	Aquisição de Investimentos	0	9.667	383.533
2.01.06	Provisões	33.791	25.940	4.404
2.01.06.02	Outras Provisões	33.791	25.940	4.404
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	25.391	17.540	4.404
2.01.06.02.04	Outras	8.400	8.400	0
2.02	Passivo Não Circulante	4.200.228	3.922.703	2.513.964
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.922.011	2.539.392	1.442.852

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.086.937	1.372.836	886.641
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.086.937	1.372.836	886.641
2.02.01.02	Debêntures	835.074	1.166.556	556.211
2.02.02	Outras Obrigações	949.908	1.124.421	842.611
2.02.02.02	Outros	949.908	1.124.421	842.611
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	2.880	5.611	0
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	430.979	490.936	180.558
2.02.02.02.04	Outros Passivos Financeiros	397.928	350.741	294.424
2.02.02.02.05	Aquisição de Investimentos	6.023	8.484	8.483
2.02.02.02.06	Aquisição de Imóveis para Desenvolvimento	110.400	260.625	358.822
2.02.02.02.07	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	0	8.024	324
2.02.02.02.08	Tributos correntes e parcelamentos a pagar	1.698	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	234.479	175.398	159.514
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	234.479	175.398	159.514
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	128.945	82.931	74.481
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	105.534	92.467	85.033
2.02.04	Provisões	93.830	83.492	68.987
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	90.793	72.855	60.690
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	68.872	51.042	52.533
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.635	9.600	6.893
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	15.286	12.213	1.264
2.02.04.02	Outras Provisões	3.037	10.637	8.297
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.037	10.637	8.297
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.853.739	2.852.470	2.701.894
2.03.01	Capital Social Realizado	2.528.256	2.128.256	1.947.498
2.03.02	Reservas de Capital	-7.442	-12.239	-2.362
2.03.02.04	Opções Outorgadas	26.714	17.474	10.814
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-34.156	-29.713	-13.176

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.03.04	Reservas de Lucros	181.618	585.146	605.451
2.03.04.01	Reserva Legal	57.871	57.871	41.529
2.03.04.02	Reserva Estatutária	123.747	511.751	546.648
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	15.524	17.274
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307	151.307

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.253.445	3.622.606	3.284.129
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.936.224	-2.797.304	-2.336.482
3.03	Resultado Bruto	317.221	825.302	947.647
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-470.424	-405.491	-359.789
3.04.01	Despesas com Vendas	-187.980	-185.966	-156.854
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-175.587	-163.477	-153.484
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-106.857	-56.048	-49.451
3.04.05.01	Depreciação e e Amortização	-17.440	-13.968	-8.176
3.04.05.02	Outras Despesas e Receitas	-89.417	-42.080	-41.275
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-153.203	419.811	587.858
3.06	Resultado Financeiro	-145.321	-172.581	-116.780
3.06.01	Receitas Financeiras	81.221	100.224	44.777
3.06.02	Despesas Financeiras	-226.542	-272.805	-161.557
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-298.524	247.230	471.078
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-89.480	-85.683	-107.409
3.08.01	Corrente	-59.171	-76.208	-76.376
3.08.02	Diferido	-30.309	-9.475	-31.033
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-388.004	161.547	363.669
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-388.004	161.547	363.669
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-388.004	161.547	363.669
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,83307	0,36544	0,83823
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,83307	0,36359	0,83742

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-388.004	161.547	363.669
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-388.004	161.547	363.669
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-388.004	161.547	363.669

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-888.188	-924.535	-687.359
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-102.522	536.902	774.604
6.01.01.01	Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício	-388.004	161.547	363.669
6.01.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social	89.480	85.683	107.409
6.01.01.03	Juros e Variação Monetária	67.517	166.950	273.255
6.01.01.04	Provisão para Garantia	22.240	17.818	0
6.01.01.05	Provisão para Aluguel	0	8.400	0
6.01.01.06	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	4.802	6.518	2.316
6.01.01.07	Provisão para Processos Judiciais	17.938	12.165	2.178
6.01.01.08	Depreciações e Amortizações	52.081	38.147	25.777
6.01.01.09	Provisão de remuneração baseado em ações	6.506	-88	0
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	24.684	36.349	0
6.01.01.11	Ganho e perda na alienação de ativos imobilizados	234	3.413	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-291.647	-1.023.455	-1.272.867
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes e Outras	-484.570	-485.641	-1.404.034
6.01.02.02	Estoque de Imóveis a Comercializar	33.038	-493.295	381.338
6.01.02.03	Outros Ativos	30.650	-133.427	-360.518
6.01.02.04	Contas a Pagar a Fornecedores e Outras	91.414	10.462	-145.537
6.01.02.05	Outros Passivos	37.821	78.446	255.884
6.01.03	Outros	-494.019	-437.982	-189.096
6.01.03.01	Juros pagos	-348.871	-250.958	-144.118
6.01.03.02	Impostos pagos	-145.148	-187.024	-44.978
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-101.030	238.769	-407.984
6.02.01	Resgate (Aplicação) de Aplicações Financeiras	-56.045	351.705	-314.639
6.02.02	Adiantamentos a partes relacionadas	11.797	-39.953	0
6.02.03	Aquisição de Ativo Imobilizado	-42.550	-52.326	-57.373
6.02.04	Pagamentos Relacionados a Ativos Intangíveis	-2.740	-20.657	-35.972
6.02.05	Pagamentos na aquisição de investimentos	-12.128	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.02.06	Venda imobilizado	636	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.318.069	1.035.580	841.402
6.03.01	Pagamento Pela Recompra de Ações	-4.443	-103.493	-1.109
6.03.02	Dividendos Pagos	-93.146	-103.645	-47.948
6.03.03	Valores Recebidos de Empréstimos	1.817.255	2.022.682	1.590.149
6.03.04	Amortização de Empréstimos	-801.597	-862.929	-699.690
6.03.05	Aumento de Capital	400.000	82.965	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	328.851	349.814	-253.941
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	581.891	232.077	486.018
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	910.742	581.891	232.077

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.128.256	-12.239	585.146	0	151.307	2.852.470	0	2.852.470
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.128.256	-12.239	585.146	0	151.307	2.852.470	0	2.852.470
5.04	Transações de Capital com os Sócios	400.000	4.797	-15.524	0	0	389.273	0	389.273
5.04.01	Aumentos de Capital	400.000	0	0	0	0	400.000	0	400.000
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	9.240	0	0	0	9.240	0	9.240
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-4.443	0	0	0	-4.443	0	-4.443
5.04.08	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	-15.524	0	0	-15.524	0	-15.524
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-388.004	0	-388.004	0	-388.004
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-388.004	0	-388.004	0	-388.004
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.528.256	-7.442	569.622	-388.004	151.307	2.853.739	0	2.853.739

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894	0	2.701.894
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894	0	2.701.894
5.04	Transações de Capital com os Sócios	180.758	-9.877	-104.230	-77.622	0	-10.971	0	-10.971
5.04.01	Aumentos de Capital	180.758	0	0	0	0	180.758	0	180.758
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.660	0	0	0	6.660	0	6.660
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-103.493	0	0	0	-103.493	0	-103.493
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-77.622	0	-77.622	0	-77.622
5.04.08	Cancelamento de Ações	0	86.956	-86.956	0	0	0	0	0
5.04.09	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	-17.274	0	0	-17.274	0	-17.274
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	161.547	0	161.547	0	161.547
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	161.547	0	161.547	0	161.547
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	83.925	-83.925	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.128.256	-12.239	585.146	0	151.307	2.852.470	0	2.852.470

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256	0	2.417.256
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.947.498	-9.702	328.153	0	151.307	2.417.256	0	2.417.256
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.340	0	-86.371	0	-79.031	0	-79.031
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.449	0	0	0	8.449	0	8.449
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.109	0	0	0	-1.109	0	-1.109
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-86.371	0	-86.371	0	-86.371
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	363.669	0	363.669	0	363.669
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	363.669	0	363.669	0	363.669
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	277.298	-277.298	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	277.298	-277.298	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.947.498	-2.362	605.451	0	151.307	2.701.894	0	2.701.894

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	3.358.046	3.732.707	3.379.576
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.362.847	3.739.232	3.381.892
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-4.801	-6.525	-2.316
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.233.405	-3.056.952	-2.557.024
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.089.564	-2.958.934	-2.493.337
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-143.841	-98.018	-63.687
7.03	Valor Adicionado Bruto	124.641	675.755	822.552
7.04	Retenções	-52.081	-38.147	-8.176
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-52.081	-38.147	-8.176
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	72.560	637.608	814.376
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	81.222	100.225	51.487
7.06.02	Receitas Financeiras	81.222	100.225	44.777
7.06.03	Outros	0	0	6.710
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	153.782	737.833	865.863
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	153.782	737.833	865.863
7.08.01	Pessoal	94.075	85.266	120.345
7.08.01.01	Remuneração Direta	66.932	60.260	97.277
7.08.01.02	Benefícios	17.567	16.916	16.714
7.08.01.03	F.G.T.S.	9.576	8.090	6.354
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	198.883	202.309	214.111
7.08.02.01	Federais	189.403	195.836	208.421
7.08.02.03	Municipais	9.480	6.473	5.690
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	248.828	288.711	167.738
7.08.03.01	Juros	226.542	272.806	161.556
7.08.03.02	Aluguéis	22.286	15.905	6.182
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-388.004	161.547	363.669
7.08.04.02	Dividendos	0	93.147	103.645
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-388.004	68.400	260.024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

ANÁLISE DE 2012

2012 será lembrado como o ano de correções e ajustes para a Brookfield e para o mercado imobiliário brasileiro em geral. Lançamentos nos mercados em que a Companhia atua caíram em média 21%, e as vendas 10%. Porém estas médias distorcem algumas dinâmicas importantes de mercado.

No Rio de Janeiro, por exemplo, as vendas cresceram 6% e em São Paulo caíram apenas 3%. No entanto, em Brasília e Goiânia as vendas caíram 46% e 36% respectivamente.

A Companhia foi claramente afetada pela correção de mercado, não apenas em termos absolutos de vendas, que caíram 24% na comparação com o ano anterior, mas também em termos de velocidade de vendas e estoque. Ambos permanecem em níveis saudáveis, porém a velocidade de vendas caiu para um patamar normalizado e mais sustentável quando comparado aos números recordes apresentados em 2011. Os níveis de estoque do nosso portfólio estão estáveis e sob controle, porém apresentam mais meses de vendas (vendas nos últimos doze meses) nos mercados de Goiânia e Brasília.

No primeiro semestre de 2012, a Companhia iniciou um trabalho minucioso de revisão que levou a um ajuste de orçamento de R\$ 316,9 milhões em um portfólio de custos totais de R\$ 9,9 bilhões (aproximadamente 3%), resultando em um prejuízo líquido de R\$ 383,5 milhões no 2T12. Os ajustes refletiram a integração de três empresas com processos e sistemas diferentes em uma única plataforma operacional, associado a um forte crescimento vivenciado pela indústria nos últimos anos.

2012 foi um ano de transformação para nosso negócio, pois demos passos importantes para fortalecer nossos departamentos de construção e financeiro, assim como fizemos mudanças organizacionais nestas áreas, com a substituição de gerentes de construção e gerentes regionais. No âmbito dos negócios, fizemos uma revisão das estruturas de parcerias e rescindimos alguns projetos que não apresentavam níveis de rentabilidade adequados. A administração da Companhia iniciou um processo igualmente importante de redimensionamento, para transformá-la em uma plataforma mais consistente e mais eficiente. Neste sentido, a maior redução foi na unidade de negócios do Centro Oeste, onde ocorreu a maior contração de mercado.

O resultado deste processo de integração, ajustes de orçamentos, implementação de sistemas, rescisão de alguns projetos e reengenharia da plataforma da nossa operação, combinados a um mercado mais fraco, levaram a novos ajustes, reduzindo o lucro líquido de 2011 de R\$ 326,8 milhões para R\$ 161,5 milhões, e resultando em um prejuízo de R\$ 39,7 milhões no 4T12, mesmo depois de reconhecermos um lucro líquido de R\$ 31,2 milhões no 3T12.

O ANO ADIANTE

A demanda do mercado permanece sólida, com velocidade de vendas e absorção em níveis saudáveis, com disponibilidade de financiamentos habitacionais, fazendo com que esperemos um crescimento de volume proporcional ao crescimento do PIB, e preços estáveis em termos reais. Execução permanece sendo o maior desafio do setor, e determinará o sucesso das Companhias na indústria.

Continuamos o esforço de reduzir os custos operacionais, através da diminuição do G&A e da maior padronização dos projetos, marketing e vendas. Apesar do ciclo longo do negócio, estas iniciativas devem impactar positivamente os resultados de 2013.

Como resultado de um forte crescimento de lançamentos e vendas em 2011 comparado com 2010 de 31,8% e 21,2% respectivamente, estamos planejando entregar 20.000 – 25.000 unidades neste ano, com um VGV de R\$ 3,5 – 4,0 bilhões (comparado com 8.814 unidades e R\$ 1,8 bilhões de VGV em 2012), e esperamos vender entre R\$ 3,0 – R\$ 3,5 bilhões. Diferente dos dois anos anteriores, nos quais os lançamentos e as vendas no quarto trimestre representaram aproximadamente 50% e 30% respectivamente do total do ano, esperamos que neste ano os lançamentos e as vendas ocorram de forma mais balanceada entre o primeiro e segundo semestres, fazendo com que haja maior reconhecimento de receita no ano como um todo.

No 4T12 nosso consumo de caixa reduziu para R\$ 127,7 milhões, comparado a uma média trimestral de R\$ 278,0 milhões nos três primeiros trimestres. No primeiro semestre de 2013 deveremos apresentar um patamar similar ao de 2012, e esperamos gerar caixa no segundo semestre do ano, basicamente devido ao elevado volume de entregas e repasses programados.

Tendo em vista os fatores descritos acima, estamos buscando uma significativa melhora de ROE para o segundo semestre de 2013.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Em termos de estratégia para este ano, continuaremos a focar em nossos mercados principais (São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília), com mais de 50% da nossa operação no segmento de média renda, mas com um mix de produtos balanceado entre segmento econômico, alta renda e comercial. Crescimento não é a prioridade do ano, a preferência é por crescer rentabilidade.

Nós realmente acreditamos que 2012 será lembrado não apenas como o ano de ajustes e redimensionamento, mas também como o ano em que os fundamentos para a recuperação foram sedimentados, enquanto 2013 será conhecido como o ano da recuperação. Finalmente, gostaria de agradecer a todos os nossos acionistas pela paciência, resiliência e suporte.

A Administração,

Rio de Janeiro, 22 de Março de 2013.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

1. Informações gerais

A Brookfield Incorporações S.A., (doravante também denominada “Controladora” ou “Companhia”), é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Paisagista José da Silva de Azevedo Neto, 200 - bloco 08 - 2º andar - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro. Foi constituída em 14 de novembro de 2005 e está registrada na bolsa de valores de São Paulo (“BOVESPA”) sob o símbolo BISA3. A Companhia tem como acionista controladora Brookfield Brasil Ltda., uma subsidiária controlada indiretamente pela Brookfield Asset Management, empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BAM e na NYSE Euronext sob o símbolo BAMA.

O objeto da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
- c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente; e
- f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto efetuam empreendimentos em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e co-incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

1. Informações gerais--Continuação

American Depositary Receipts ("ADRs")

Em 16 de novembro de 2010, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM aprovou um Programa Patrocinado de *American Depositary Receipts* ("ADRs") Nível 1 lastreados em ações ordinárias de emissão da Companhia ("Programa"), o qual foi registrado na U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC") em 17 de novembro de 2010. Cada ADR representa 2 (duas) ações ordinárias de emissão da Companhia e pode ser negociado no mercado de balcão norte-americano (OTC), sob o símbolo BRRSY, código ISIN: US1127391076 e código CUSIP: 112739107. A instituição depositária dos ADRs nos Estados Unidos da América é o Citibank, N.A., responsável pela emissão dos respectivos certificados, e o Citibank DTVM S.A. será a instituição custodiante das ações lastro desses ADRs. A implementação do Programa não representou aumento de capital, emissão de novas ações ou oferta pública de ações já existentes. Não houve negociação destas ADRs até 31 de dezembro de 2012.

2. Principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade e base de elaboração

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 26 de março de 2013.

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem as demonstrações financeiras, controladora e consolidado, e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP"). Adicionalmente, as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC), conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.5.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade e base de elaboração--Continuação

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, controladas em conjunto, quando aplicável, pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Desta forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando em conformidade com o IFRS, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidados atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovado pelo CPC, pela CVM e pelo CFC e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Revisão orçamentária conduzida em 2012

A Companhia concluiu no exercício de 2012 uma revisão de orçamentos de todos os seus projetos em andamento, após a identificação de um aumento de custos em alguns projetos durante o primeiro trimestre de 2012. Independente do estágio de construção, todos os custos a incorrer foram revisados e reestimados para a totalidade dos projetos.

Para validação do processo conduzido pela Companhia, duas empresas independentes de engenharia foram contratadas para revisar as estimativas dos custos de construção dos 20 projetos mais representativos do portfólio da Companhia. Os resultados confirmaram a adequação dos resultados apresentados na revisão orçamentária e, conseqüentemente, ratificaram a metodologia empregada no processo.

Os ajustes identificados refletem o processo de formação da Companhia, através da integração de três empresas com diferentes processos, gestão e sistemas de tecnologia em uma Companhia com plataforma operacional única, em um período de forte crescimento vivenciado pelo setor imobiliário nos últimos anos. Essa integração foi concluída em meados de 2011, e a estabilização das operações na nova plataforma de tecnologia no início de 2012, levando à padronização de processos, orçamentos e controles que mitigam o risco de futuros aumentos de custo não serem tempestivamente detectados.

Como parte do processo de revisão orçamentária, a Companhia envidou todos os esforços para que fossem identificadas evidências que pudessem suportar a determinação dos efeitos dos ajustes especificamente em cada exercício, conforme requerido pelo CPC 23, incluindo a tentativa de comparação de orçamentos anteriores, revisão de contratos de períodos passados, entre outras iniciativas. No entanto essas tentativas não surtiram efeito prático uma vez que as bases de comparação atualmente existentes são totalmente diferentes daquelas existentes em períodos anteriores, impossibilitando a identificação e/ou conciliação dos valores apresentados, tornando impraticável qualquer tentativa de alocar ajustes em períodos e/ou exercícios anteriores. Somente no decorrer do segundo trimestre de 2012, com a estabilização da nova plataforma sistêmica, todos esses efeitos puderam ser analiticamente identificados de forma consistente em toda a Companhia.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Revisão orçamentária conduzida em 2012--Continuação

Em consequência, a Companhia registrou tais efeitos integralmente no resultado do segundo trimestre de 2012.

Como resultado dessa revisão, a Companhia atualizou os custos orçados a incorrer de todos os seus projetos em andamento, base para a determinação do valor das receitas a serem reconhecidas com base na porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais, no montante de R\$ 239.882, gerando um impacto de reversão de receita no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 de R\$ 295.204, um impacto no custo de R\$ 57.274 e uma redução do resultado do exercício de 2012 de R\$ 352.478, líquido dos efeitos tributários.

2.3. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, suas controladas e suas controladas em conjunto, inclusive as entidades de propósitos específicos.

As controladas em conjunto, Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda., Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda., PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Horizon 11 Participações Ltda., EGB 02 SPE S.A., Emerald SPE S.A., Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda., Brookfield SAB L'adress Empreendimento Imobiliário S.A., Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A., Fibra Brookfield FM Empreendimentos Imobiliários Ltda., Brookfield SAB Curitiba Emp. Imob. Ltda., Brookfield Idea Zarvos Empreendimentos Imobiliários Ltda., MB Engenharia SPE 046 S.A., MB Engenharia SPE 047 S.A., MB Engenharia SPE 048 S.A., MB Engenharia SPE 049 S.A., MB Engenharia SPE 040 S.A., MB Engenharia SPE 068 S.A., Brookfield Empreendimentos Imobiliários SP-11 Ltda., Villa Branca Empreendimento Econômico Ltda., Incorporadora Bom Retiro Ltda., SPE Brookfield Contorno Leste Empreendimentos Imobiliários 01 Ltda., Brookfield QOPP 3 Emp. Imob. Ltda., Brookfield QOPP 2 Emp. Imob. Ltda., Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda., Brookfield SAB Domingos de Moraes Emp. Imob. Ltda., Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda., Brookfield Centro-Oeste SPE 072 S.A. e Almirante Tamandaré Emp. Imob. Ltda. na consolidação contém as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos--Continuação

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- ▶ Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- ▶ Das participações no capital, reservas e lucros (prejuízos) acumulados das empresas consolidadas;
- ▶ Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes controladas e controladas em conjunto, diretas e indiretas, conforme detalhado na Nota 8.

Empresas	Atividade	Participação %			
		Direta		Indireta	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Controladas (consolidação integral)					
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brookfield Centro-Oeste Empr. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brookfield MB Participações S.A.	Holding	100,00	100,00	-	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Holding	100,00	100,00	-	-
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brookfield Cerrado Empreendimentos Imobiliários S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Empreendimentos Imobiliários SP-12 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	99,90
Brookfield SPE SP-7 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 051 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 061 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 063 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 064 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 065 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 066 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 067 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Centro-Oeste 084 Empr. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Centro-Oeste 085 Empr. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos--Continuação

Empresas	Atividade	Participação %			
		Direta		Indireta	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Brookfield Centro-Oeste 086 Empr. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Centro-Oeste 087 Empr. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Brookfield Centro-Oeste 088 Empr. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Centro-Oeste 089 Empr. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Cuiabá MB 083 Empr. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Brookfield MB 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB 082 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Brookfield MB Brasília Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB Cuiabá Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB Goiânia Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Administradora Lagoa do Catú S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Empreendedora Lagoa do Catú S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 002 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 003 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 004 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 005 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 006 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 007 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 008 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 011 S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
MB Engenharia SPE 012 S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
MB Engenharia SPE 013 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 014 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 015 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 016 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 017 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 018 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 019 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 020 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 021 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 022 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 023 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 024 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 025 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 026 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 027 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 028 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 030 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 031 S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
MB Engenharia SPE 032 S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
MB Engenharia SPE 033 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 034 S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
MB Engenharia SPE 035 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 036 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 038 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 039 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 041 S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
MB Engenharia SPE 042 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 043 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 044 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 045 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 050 S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação**2.3. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos--Continuação**

Empresas	Atividade	Participação %			
		Direta		Indireta	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
MB Engenharia SPE 052 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 053 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 054 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 055 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 056 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 057 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 058 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 059 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 060 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 062 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 069 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 070 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 071 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 073 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 074 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 075 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 076 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 077 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 078 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Parque Cidade Incorporações S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Amethyst SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Aquamarine SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan Cia Hipotecária	Cia Hipotecária	-	-	100,00	100,00
Brascan RJ-6 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-1 S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brascan SPE RJ-2 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-3 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-4 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-5 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	99,90
Brookfield Engenharia S.A.	Construtora	-	-	100,00	100,00
Brookfield Soho Empreendimentos Ltda. (2)	Incorporação imobiliária	-	-	-	99,90
Brookfield SPE RJ-8 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Sul Empreendimentos Imobiliários S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Urbanismo Empreendimentos Imobiliários S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Onyx SPE S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Rubi SPE S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Sapphire SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-15 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-2 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-4 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-5 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-6 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-8 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Urbanismo Emp. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brooklin Company Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Calcarpa Empreendimentos e Participações S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Company Real Park S.A. (4)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	51,00
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos--Continuação

Empresas	Atividade	Participação %			
		Direta		Indireta	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Rdv 12 Planejamento Promoção e Venda Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Rescaldini Participações Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Controladas em conjunto (consolidação proporcional)					
Incorporadora Bom Retiro Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	85,00	-
MB Engenharia SPE 068 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	70,00	70,00
Villa Branca Emp. Econ. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	51,00	51,00
MB Engenharia SPE 040 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	95,43	95,43
MB Engenharia SPE 046 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	80,00	80,00
MB Engenharia SPE 047 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	80,00	80,00
MB Engenharia SPE 048 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	70,00	70,00
MB Engenharia SPE 049 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	70,00	70,00
Brookfield Centro-Oeste SPE 072 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	95,00	95,00
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. 01 Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	67,00	-
EGB 02 SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	50,00	50,00
Emerald SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	67,34	67,34
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliário Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	51,00	-
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	70,00	70,00
Brookfield Empreendimentos Imobiliários SP-11 Ltda. (4)	Incorporação imobiliária	-	-	63,00	99,90
Brookfield Idea Zarvos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	90,00	90,00
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	60,00	60,00
Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	85,00	85,00
Brookfield QOPP2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	85,00	85,00
Brookfield QOPP3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	85,00	85,00
Brookfield SAB Curitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	70,00	70,00
Brookfield SAB Domingos Morais Emp. Imob. Ltda. (4)	Incorporação imobiliária	-	-	70,00	100,00
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	65,00	65,00
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	51,00	51,00
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	70,00	70,00
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	50,00	50,00
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	50,00	50,00
Horizon 11 Participações Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	50,00	50,00
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	90,00	90,00
Residencial Maria Callas Emp Imob S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	70,00	70,00
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	59,00	-

(1) Empresas incorporadas no exercício de 2012.

(2) Empresas vendidas no exercício de 2012.

(3) Empresas adquiridas ou constituídas durante o exercício de 2012. Representam empresas não operacionais que não detêm ativos e passivos significativos ou que detêm apenas terrenos que serão utilizados em projetos de incorporação imobiliária.

(4) Empresas que tiveram suas participações alteradas no exercício de 2012.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Bases de consolidação, investimentos em controladas e outros investimentos--Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas e das controladas em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia, bem como foram usadas demonstrações financeiras das controladas na mesma data base da Companhia.

2.4. Participações em empreendimentos em conjunto ("joint ventures")

Uma "*joint venture*" é um acordo contratual através do qual a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto com outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "*joint venture*" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os acordos de "*joint venture*" que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de entidades controladas em conjunto.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto apresentam suas participações em entidades controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto, são combinadas com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia linha a linha.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em entidades controladas em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Reconhecimento de receita

Empreendimentos imobiliários (contratos de construção)

O reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários seguem procedimentos e normas estabelecidos pela Deliberação CVM nº 624 de 28 de janeiro de 2010 que aprova o OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e pela Deliberação CVM nº 653 de 16 de dezembro de 2010 que aprova a OCPC 04, que trata da aplicação da ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Essas orientações tratam do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias.

Unidades em construção

Receitas e custos relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do exercício de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita são as seguintes:

- ▶ A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- ▶ Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda e das atualizações monetárias do exercício;
- ▶ Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como “adiantamentos de clientes”;
- ▶ Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo “contas a receber”.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Reconhecimento de receita--Continuação

Unidades em construção--Continuação

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como custo dos imóveis vendidos.

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como "Receita de incorporações e vendas imobiliárias" devido a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional, conforme descrito na nota explicativa nº 1.

Unidades construídas

A receita de vendas de unidades construídas é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- ▶ A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto transferem ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade das unidades;
- ▶ A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não mantêm envolvimento continuado na gestão das unidades vendidas em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais unidades;
- ▶ O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade;
- ▶ É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Companhia, suas controladas e suas controladas em conjunto; e;
- ▶ Os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Reconhecimento de receita--Continuação

Unidades construídas--Continuação

A receita de venda de unidades concluídas é reconhecida quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro, as unidades são entregues e a titularidade legal é transferida.

Prestação de serviços de empreitada

A receita de um contrato para prestação de serviços de empreitada é reconhecida de acordo com o estágio de conclusão do contrato. O estágio de conclusão dos contratos é assim determinado:

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

Operações em consórcio

A apuração do resultado é feita de forma proporcional à sua participação. São elaboradas informações trimestrais específicas. A liquidação financeira dos saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio é realizada no momento que os empreendimentos são finalizados.

2.6. Custos de empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos incorridos durante o exercício são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte do custo dos projetos em desenvolvimento (ativos qualificáveis - "Estoques de imóveis a comercializar"), até a data em que estejam prontos para a venda pretendida, ou no caso de empréstimos e financiamentos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificados como "Custos de incorporações e vendas imobiliárias".

Todos os outros custos com empréstimos e financiamentos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.7. Custos de aposentadoria

No caso dos planos de aposentadoria de benefício definido, o custo da concessão dos benefícios é determinado pelo Método da Unidade de Crédito Projetada com base em avaliação atuarial realizada anualmente no final de cada período de relatório. O custo de serviços passados é reconhecido imediatamente, na medida em que os benefícios já foram concedidos, ou então, amortizado pelo método linear pelo período médio até que os benefícios tenham sido adquiridos.

Em caso de superávit (excedente do valor justo dos ativos do plano sobre o valor presente das obrigações dos benefícios definidos) o respectivo ativo não é reconhecido porque não há previsão no estatuto do plano patrocinado pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto de utilização do excedente para gerar benefícios futuros na forma de redução em contribuições futuras.

2.8. Acordos de pagamentos baseados em ações

2.8.1. Transações de pagamentos baseados em ações da Companhia

O plano de remuneração baseado em ações para empregados e executivos é mensurado pelo valor justo dos instrumentos de patrimônio na data da outorga. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses planos estão descritos na nota explicativa nº 3.8.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.8. Acordos de pagamentos baseados em ações

2.8.1. Transações de pagamentos baseados em ações da Companhia --Continuação

No caso das opções que somente podem ser liquidadas em ações, o valor justo das opções concedidas, determinado na data da outorga, é registrado com base no Black-Scholes como despesa no resultado do período durante o prazo no qual o direito é adquirido, com base em estimativas da Companhia sobre quais opções concedidas serão eventualmente adquiridas, com correspondente aumento do patrimônio. No caso das opções que podem ser liquidadas em dinheiro ou ações, a Companhia adotou a premissa de que a opção por liquidação em dinheiro será exercida, e sendo assim, o valor justo das opções concedidas é registrado como despesa no resultado do período com um correspondente aumento do passivo. No final de cada período de relatório, a Companhia revisa suas estimativas sobre a quantidade de instrumentos de patrimônio que serão adquiridos. O impacto da revisão em relação às estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado do período, de tal forma que a despesa acumulada reflita as estimativas revisadas com o correspondente ajuste no patrimônio líquido na conta "Reserva de capital" ou no passivo que registrou o benefício aos empregados dependendo da forma de liquidação do benefício (em ações ou em dinheiro).

2.9. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos.

2.9.1. Tributos correntes e a compensar

O imposto de renda e a contribuição social são calculados de acordo com a legislação fiscal vigente na data dos balanços.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Tributação--Continuação

2.9.1. Tributos correntes e a compensar--Continuação

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos nos itens 2.5 e 2.6 para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, poderão optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como um percentual do lucro líquido ajustado aplicando-se uma alíquota de 15% (10% adicional sobre o excedente de R\$ 240/ano) para o imposto de renda e 9% para contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% das receitas operacionais para apuração do imposto de renda e 12% das receitas operacionais para a contribuição social acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se as alíquotas de 15% (10% adicional sobre o excedente de R\$ 60/trimestre) e 9%, respectivamente, ao lucro presumido.

Para alguns projetos, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, (alterada pela MP 460/09) optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos impostos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro. A partir de 01 de janeiro de 2013, a Medida Provisória nº 601 de 28 de dezembro de 2012 alterou a alíquota de 6% para 4%.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Tributação--Continuação

2.9.1. Tributos correntes e a compensar--Continuação

De acordo com a Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009, que dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e sobre o pagamento unificado de tributos aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida", os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social são tributados à alíquota total de 1% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 0,53% aos impostos PIS e COFINS e 0,47% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

Em 31 de dezembro de 2012 a parcela dos ativos correspondentes ao regime especial de tributação é de 4,3% (6,7% em 31 de dezembro de 2011).

2.9.2. Tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas informações trimestrais e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto apresentarem lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Os tributos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil.

A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Tributação--Continuação

2.9.2. Tributos diferidos--Continuação

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado.

Os tributos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os tributos correntes e diferidos também são reconhecidos em "Outros resultados abrangentes" ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente. Quando os tributos correntes e diferidos resultam da contabilização inicial de uma combinação de negócios, o efeito fiscal é considerado na contabilização da combinação de negócios.

2.10. Imobilizado

Terrenos, edificações, móveis e utensílios, instalações, veículos, estandes de vendas (apartamento modelo) e equipamentos estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Os terrenos não sofrem depreciação.

De acordo com a orientação OCPC 01(R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento modelo do empreendimento imobiliário possuem natureza de caráter tangível e, dessa forma a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto estão registrando-os no ativo imobilizado, e depreciando-os de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.10. Imobilizado--Continuação

Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da construção ou da venda total de unidades do referido projeto. Caso a vida útil estimada seja inferior a 12 meses, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto os reconhecem diretamente ao resultado como "Despesas de vendas".

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados, no mínimo, no final de cada exercício (exceto para estandes de vendas e apartamento modelo) e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. A revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda e apartamento modelo, é efetuada em bases mensais, considerando-se os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão do seu término. A despesa de depreciação de estandes de vendas e apartamento modelo, conforme determinado pela orientação OCPC 01 (R1), é contabilizada na rubrica de "Despesas de vendas".

2.11. Ativos intangíveis

2.11.1. Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para serem utilizados, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada, quem tem por base o padrão de consumo da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto dos benefícios econômicos futuros gerados por tais ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados, no mínimo, no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.11. Ativos intangíveis--Continuação

2.11.1. Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software) --Continuação

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, mensurados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo, são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado.

2.11.2. Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver nota explicativa nº 10.1).

Nas demonstrações financeiras individuais o ágio é registrado no grupo de "Investimentos" independentemente de sua fundamentação.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, o ágio é primeiramente alocado aos ativos adquiridos e passivos assumidos, apurado pela diferença entre o valor justo e valor contábil dos ativos e passivos da empresa adquirida. O ágio alocado aos ativos e passivos identificáveis é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos nas controladas são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída à rentabilidade futura, contabilizada como "Intangível" e não está sendo amortizado desde 1º de janeiro de 2009.

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto (ou grupos de unidades geradoras de caixa) que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.11. Ativos intangíveis--Continuação

2.11.2. Ágio--Continuação

As unidades geradoras de caixa às quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução no valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução no valor recuperável. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução no valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado. A perda por redução no valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em períodos subsequentes.

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

2.12. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto calculam o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.12. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis --Continuação

Ativos intangíveis com vida útil indefinida, incluindo o ágio fundamentado em expectativa de rentabilidade futura, ou ainda não disponível para uso são submetidos ao teste de redução ao valor recuperável pelo menos uma vez ao ano e sempre que houver qualquer indicação de que o ativo possa apresentar perda por redução ao valor recuperável.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o caso do ágio representado pela rentabilidade futura cuja perda por redução ao valor recuperável não é revertida, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.13. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta

São registrados no “Estoques de imóveis a comercializar” os custos de aquisição de terrenos, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A mais valia paga na aquisição de controladas que detinham imóveis para desenvolvimento de projetos cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor justo e o valor contábil destes imóveis para desenvolvimento, foi realocado para a rubrica de “Estoques de imóveis a comercializar” nas demonstrações financeiras consolidadas, e é amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de “Depreciações e amortizações” nas demonstrações financeiras individuais e reclassificado para a rubrica “Custos de incorporações e vendas imobiliárias” nas demonstrações financeiras consolidadas. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o exercício.

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

2.14. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Provisões--Continuação

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que fossem recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.14.1. Contingências

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto adotam o procedimento de provisionar a totalidade das obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável. As provisões para as obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal estão contabilizadas no grupo "Provisões", no passivo não circulante.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Provisões--Continuação

2.14.2. Garantias

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto contratam terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras.

2.15. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

2.16. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado ("para negociação"), investimentos mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.1. Método de juros efetivos

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar os seus juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e custos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2.16.2. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado ("para negociação")

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados são contabilizados pelo valor justo na data do reconhecimento inicial, acrescidos dos rendimentos auferidos no período e ajustados ao valor de mercado. Esses ativos estão classificados no ativo circulante. Os rendimentos, as valorizações e as desvalorizações sobre esses títulos e valores mobiliários são reconhecidos no resultado.

O valor justo é determinado conforme descrito na nota explicativa nº 28.8.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.3. Investimentos mantidos até o vencimento

Os investimentos mantidos até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm a intenção e a capacidade financeira de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, cujos rendimentos auferidos são contabilizados no resultado do exercício, menos a eventual perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

2.16.4. Empréstimos e recebíveis

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

2.16.4.1. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda por redução do valor recuperável (provisão para créditos de liquidação duvidosa).

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.4. Empréstimos e recebíveis--Continuação

2.16.4.1. Contas a receber de clientes--Continuação

Conforme determinado pelo OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto é a de financiar os seus clientes, foram realizadas, tendo como contrapartida o próprio grupo de "Receitas de incorporações e vendas imobiliárias", de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

2.16.4.2. Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como outros ativos.

2.16.5. Caixa e equivalentes de caixa

Este grupo é representado pelos saldos de numerários em espécie no caixa, depósitos bancários a vista e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, sendo demonstrados pelo valor justo nas datas de encerramento do período apresentado e não superam o valor de mercado.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.6. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso da provisão para créditos de liquidação duvidosa, apurada conforme nota explicativa nº 3.2. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão para créditos de liquidação duvidosa. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

Para ativos financeiros registrados ao custo amortizado, se em um período subsequente o valor da perda da redução ao valor recuperável diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento ocorrido após a redução ao valor recuperável ter sido reconhecida, a perda anteriormente reconhecida é revertida por meio do resultado, desde que o valor contábil do investimento na data dessa reversão não exceda o eventual custo amortizado se a redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.7. Baixa de ativos financeiros

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transfere o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Se a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não transferirem substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade do ativo financeiro e/ou continuarem a controlar o ativo transferido, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto continuam reconhecendo a parcela retida desse ativo, além de um empréstimo garantido pela receita recebida.

2.16.7.1. Securitização de recebíveis imobiliários

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto realizam operações utilizando seus recebíveis oriundos da venda de unidades imobiliárias a clientes no intuito de monetizar estes ativos. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto contabilizam essas operações de acordo com o OCPC 01 (R1).

Entre as operações que a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto realizaram ao longo dos últimos anos, podemos destacar quatro tipos de operações:

- ▶ Empréstimos com garantia de recebíveis;
- ▶ Venda de recebíveis;
- ▶ Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues;
- ▶ Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.7. Baixa de ativos financeiros--Continuação

2.16.7.1.1. Empréstimos com garantia de recebíveis

Estas operações são realizadas através da contratação de um empréstimo (capital de giro ou outro similar), no qual é estabelecido que um determinado conjunto de recebíveis seja dado em garantia deste empréstimo.

Neste caso todo o valor recebido e os juros e correções monetárias incorridas são contabilizadas como passivo na conta "Empréstimos e financiamentos" e os respectivos recebíveis dados em garantia não são baixados.

2.16.7.1.2. Venda de recebíveis

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda em troca de um valor pago pela compradora.

Tendo em vista que as operações realizadas pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto:

- ▶ Transferem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis;
- ▶ Transferem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis;
- ▶ Transferem a terceiros todos os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos; e.
- ▶ Nenhuma garantia é concedida aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados.

Estas operações são contabilizadas através da baixa dos valores dos recebíveis vendidos em contrapartida do caixa recebido.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.7. Baixa de ativos financeiros--Continuação

2.16.7.1.3. Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos já foram entregues é cedido para uma Securitizadora.

A Securitizadora então emite CRIs em duas séries:

- ▶ Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é utilizado primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série;
- ▶ Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.

Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Companhia, suas controladas e controladas em conjunto juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.7. Baixa de ativos financeiros--Continuação

2.16.7.1.3. Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos já foram entregues--Continuação

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis, transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis e não concederem nenhuma garantia aos compradores dos recebíveis com relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- ▶ Os recebíveis cedidos são transferidos da conta de ativo “Contas a receber de clientes” para a conta de ativo “Outros ativos”;
- ▶ O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Outros passivos financeiros”.

2.16.7.1.4. Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto cedem todos os direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.7. Baixa de ativos financeiros--Continuação

2.16.7.1.4. Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção--Continuação

Este tipo de operação pode ser resumido da seguinte forma:

- ▶ Um determinado conjunto de recebíveis oriundos da venda de unidades cujos empreendimentos estão em construção é cedido para uma Securitizadora;
- ▶ A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto emitem uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) em valor equivalente ao valor das unidades ainda não vendidas destes empreendimentos;
- ▶ A Securitizadora então emite CRIs em duas séries lastreados nos recebíveis cedidos e na CCB:
 - ▶ Série Sênior: possui uma taxa de rentabilidade esperada máxima pré-determinada e os valores recebidos do conjunto de recebíveis cedido à Securitizadora é utilizado primeiramente para pagar as amortizações de principal e o rendimento desta série.
 - ▶ Série Júnior: possui uma taxa de rentabilidade esperada, mas que poderá ser maior ou menor. Somente após as amortizações de principal e pagamento do rendimento da Série Sênior é que os valores remanescentes são utilizados para o pagamento de principal e rendimento da Série Júnior.
 - ▶ Os CRIs da Série Sênior emitidos são vendidos a outros investidores e os recursos obtidos são repassados à Companhia, suas controladas e controladas em conjunto juntamente com os CRIs da Série Júnior como forma de pagamento dos recebíveis cedidos para a Securitizadora e da CCB.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.7. Baixa de ativos financeiros--Continuação

2.16.7.1.4. Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção--Continuação

- ▶ A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto são coobrigadas pelo desempenho dos recebíveis até a entrega do empreendimento e após esta data os recebíveis que estiverem adimplentes segundo determinados parâmetros estabelecidos nos contratos são definitivamente transferidos aos detentores dos CRIs cessando qualquer garantia relativa a desempenho destes recebíveis.

Apesar de estas operações transferirem a terceiros toda a administração e o controle financeiro sobre os recebíveis e transferirem a terceiros todos os direitos em relação aos recebíveis, até a entrega dos empreendimentos é concedida garantia com relação ao desempenho destes recebíveis e após esta data como as eventuais perdas da Série Sênior são absorvidas pela Série Júnior e o total da Série Júnior é superior às perdas históricas da carteira de recebíveis, dessa forma deve-se manter os recebíveis como ativos da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto.

Sendo assim este tipo de operação é contabilizado da seguinte forma:

- ▶ Até a data do “habite-se” os recebíveis cedidos são mantidos na conta de ativo “Contas a receber de clientes” uma vez que esta cessão ainda não é definitiva;
- ▶ Após a data do “habite-se” os recebíveis que forem definitivamente cedidos serão contabilizados através da transferência da conta de ativo “Contas a receber de clientes” para a conta de ativo “Outros ativos”;

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Ativos financeiros--Continuação

2.16.7. Baixa de ativos financeiros--Continuação

2.16.7.1.4. Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em recebíveis de unidades cujos empreendimentos estão em construção--Continuação

- ▶ O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada na CCB é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Empréstimos e financiamentos”;
- ▶ O valor recebido em espécie pela venda dos CRIs da Série Sênior referente à parcela lastreada nos recebíveis cedidos é contabilizado como caixa em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros;
- ▶ O valor recebido através da entrega dos CRIs da Série Júnior é contabilizado como um ativo na conta Outros ativos em contrapartida de um passivo na conta de Outros passivos financeiros não circulantes.

2.17. Passivos financeiros

2.17.1. Classificação como instrumento de dívida ou de patrimônio

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.17. Passivos financeiros--Continuação

2.17.2. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como "Outros passivos financeiros".

2.17.2.1. Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

2.17.2.1.1. Contas a pagar - aquisição de imóveis em desenvolvimento

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente.

2.18. Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.19. Despesas de vendas

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas de vendas" quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação.

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

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e apartamento modelo de cada empreendimento, são registrados em rubrica de ativo imobilizado e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de despesas com vendas e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

2.20. Ajuste a valor presente

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

O efeito dos ajustes a valor presente no passivo, "contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento", em contrapartida com a conta de "Estoques de imóveis a comercializar" está descrito na nota explicativa nº 7 e a taxa de desconto utilizada pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto é de 8,0% a.a. (8,0%a.a. em 31 de dezembro de 2011).

2.21. Moeda funcional

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto definiram o Real como sua moeda funcional.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.22. Classificação entre circulante e não circulante

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulante.

2.23. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente aos dividendos mínimos obrigatórios é registrada como passivo na rubrica "Dividendos propostos" por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia; sendo seus efeitos divulgados na nota explicativa nº 19.4. Os dividendos superiores a esse limite são destacados em conta específica no patrimônio líquido denominada "Proposta de distribuição de dividendos adicionais".

2.24. Apresentação de informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com a forma pela qual a Companhia analisa suas operações. As decisões operacionais de investimento são realizadas através do Comitê de Investimentos da Companhia.

2.25. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, conforme requerido pela legislação societária brasileira e/ou pela CVM, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovado pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.26. Reapresentação das demonstrações financeiras

Em decorrência de novas práticas de divulgação e correções adotadas pela Companhia, determinadas reclassificações e/ou ajustes, aplicáveis às demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram efetuadas. Essas reclassificações e/ou ajustes foram determinados no momento da preparação das demonstrações financeiras de 2012, razão pela qual estão sendo ajustados e/ou reclassificados nas demonstrações financeiras de 2011, ora incluída para fins de comparação. Conforme previsto no item 10.f do CPC 26, em decorrência da reapresentação dos valores referentes a 31 de dezembro de 2011, os saldos do balanço de 01 de janeiro de 2011 também estão sendo divulgados, sobre os quais foram feitas algumas reclassificações, sem modificação ao saldo do patrimônio líquido naquela data. Essas modificações, bem como o conjunto das demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pelo Conselho de Administração em 26 de março de 2013. As modificações registradas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram as seguintes:

- (1) Reversão de receita reconhecida a maior pela Companhia, proveniente da parceria em empreendimento desenvolvido como co-incorporação entre uma controlada da Companhia e terceiros, com participação de 50% para cada incorporadora;
- (2) Apropriação de parcela de juros capitalizados contra custo das unidades imobiliárias vendidas calculadas proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas;
- (3) Recomposição de provisões revertidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, como resultado da revisão e análise das contas transitórias criadas decorrentes do processo de implementação do sistema SAP;
- (4) Compensação de parte da provisão mencionada no item (3) acima, contra outros ativos não circulantes, como resultado da revisão e análise das contas transitórias criadas decorrentes do processo de implementação do sistema SAP;
- (5) Efeitos tributários sobre os ajustes descritos acima;
- (6) Efeitos dos ajustes descritos acima no investimento na controladora;

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.26. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

- (7) Reclassificação relativa à compensação entre os ativos e passivos fiscais diferidos;
- (8) Reclassificação de R\$ 17.766 (R\$ 38.094 em 01 de Janeiro de 2011) referentes a fornecedores e retenções contratuais e R\$17.715 (R\$ 22.689 em 01 de Janeiro 2011) referente a impostos parcelados (REFIS) anteriormente apresentados na linha de outros passivos;
- (9) Abertura dentro do grupo de fluxos de caixa provenientes das atividades operacionais das despesas com remuneração baseada em ações, ajuste a valor presente, e ganho e perda na alienação de ativos imobilizados e;
- (10) Conforme mencionado na Nota 23, a Administração alterou em 2012 a forma como analisa as suas operações e, conseqüentemente, os seus segmentos operacionais. Desta forma, as informações por segmento de 2011 estão sendo reapresentadas, para fins de comparação, de forma consistente com a nova forma de análise dos segmentos operacionais pela Administração.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.26. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2011

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2011	Ajustes	31/12/2011	31/12/2011	Ajustes	31/12/2011
	Anteriormente apresentado		Reapresentado	Anteriormente apresentado		Reapresentado
Ativo						
Ativo circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	840	-	840	581.891	-	581.891
Aplicações financeiras	-	-	-	146.979	-	146.979
Outros ativos	152.390	-	152.390	422.163	-	422.163
Contas a receber de clientes (1)	-	-	-	1.439.779	(64.871)	1.374.908
Estoques de imóveis a comercializar (2)	-	-	-	1.443.544	(38.906)	1.404.638
Tributos correntes e a compensar	1.932	-	1.932	32.668	-	32.668
Despesas antecipadas	-	-	-	62.088	-	62.088
Total do ativo circulante	155.162	-	155.162	4.129.112	(103.777)	4.025.335
Ativo não circulante						
Aplicações financeiras	-	-	-	229.965	-	229.965
Contas a receber de clientes	-	-	-	2.301.180	-	2.301.180
Outros ativos (4)	985.831	-	985.831	226.700	(45.627)	181.073
Estoques de imóveis a comercializar	-	-	-	1.473.119	-	1.473.119
Tributos correntes	-	-	-	-	-	-
Tributos diferidos (7)	13.527	-	13.527	70.268	(56.741)	13.527
Investimentos (6)	3.310.062	(165.284)	3.144.778	44.380	-	44.380
Imobilizado	-	-	-	72.573	-	72.573
Intangível	1.472	-	1.472	501.452	-	501.452
Total do ativo não circulante	4.310.892	(165.284)	4.145.608	4.919.637	(102.368)	4.817.269
Total do ativo	4.466.054	(165.284)	4.300.770	9.048.749	(206.145)	8.842.604
Passivo e Patrimônio líquido						
Passivo circulante						
Empréstimos e financiamentos	164.128	-	164.128	713.259	-	713.259
Contas a pagar a fornecedores e outras (8)	-	-	-	653.069	17.766	670.835
Adiantamentos de clientes	-	-	-	333.260	-	333.260
Outros passivos financeiros (8)	2.414	-	2.414	241.689	(35.481)	206.208
Tributos correntes e parcelamentos a pagar (8)	6	-	6	22.592	17.715	40.307
Provisões	-	-	-	25.940	-	25.940
Dividendos propostos	77.622	-	77.622	77.622	-	77.622
Total dos passivos circulantes	244.170	-	244.170	2.067.431	-	2.067.431
Passivo não circulante						
Empréstimos e financiamentos	1.166.253	-	1.166.253	2.539.392	-	2.539.392
Empréstimos com partes relacionadas	32.256	-	32.256	-	-	-
Contas a pagar a fornecedores e outras (3)	5.611	-	5.611	234.159	48.585	282.744
Adiantamentos de clientes	-	-	-	490.936	-	490.936
Outros passivos financeiros	10	-	10	350.741	-	350.741
Tributos correntes e parcelamentos a pagar	-	-	-	-	-	-
Tributos diferidos (5) e (7)	-	-	-	264.844	(89.446)	175.398
Provisões	-	-	-	83.492	-	83.492
Total do passivo não circulante	1.204.130	-	1.204.130	3.963.564	(40.861)	3.922.703
Patrimônio líquido						
Capital social	2.128.256	-	2.128.256	2.128.256	-	2.128.256
Ações em tesouraria	(29.713)	-	(29.713)	(29.713)	-	(29.713)
Reservas de capital	17.474	-	17.474	17.474	-	17.474
Reservas de lucros (6)	734.906	(165.284)	569.622	734.906	(165.284)	569.622
Ajuste de avaliação patrimonial	151.307	-	151.307	151.307	-	151.307
Prejuízos acumulados	-	-	-	-	-	-
Dividendos adicionais propostos	15.524	-	15.524	15.524	-	15.524
Total do patrimônio líquido	3.017.754	(165.284)	2.852.470	3.017.754	(165.284)	2.852.470
Total do passivo e patrimônio líquido	4.466.054	(165.284)	4.300.770	9.048.749	(206.145)	8.842.604

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.26. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balanço patrimonial em 01 de janeiro de 2011

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	01/01/2011	Ajustes	01/01/2011
	Anteriormente apresentado		Reapresentado
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	232.077	-	232.077
Aplicações financeiras	582.295	-	582.295
Outros ativos	235.502	-	235.502
Contas a receber de clientes	1.103.084	-	1.103.084
Estoques de imóveis a comercializar	1.362.818	-	1.362.818
Tributos correntes e a compensar	19.841	-	19.841
Despesas antecipadas	21.021	-	21.021
Total do ativo circulante	3.556.638	-	3.556.638
Ativo não circulante			
Aplicações financeiras	-	-	-
Contas a receber de clientes	1.928.996	-	1.928.996
Outros ativos	273.609	-	273.609
Estoques de imóveis a comercializar	1.049.856	-	1.049.856
Tributos correntes	2.839	-	2.839
Tributos diferidos (7)	82.887	(65.098)	17.789
Investimentos	4.427	-	4.427
Imobilizado	52.265	-	52.265
Intangível	484.456	-	484.456
Total do ativo não circulante	3.879.335	(65.098)	3.814.237
Total do ativo	7.435.973	(65.098)	7.370.875
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	554.105	-	554.105
Contas a pagar a fornecedores e outras (8)	864.116	38.094	902.210
Adiantamentos de clientes	374.556	-	374.556
Outros passivos financeiros (8)	211.297	(60.783)	150.514
Tributos correntes e parcelamentos a pagar (8)	60.168	22.689	82.857
Provisões	4.404	-	4.404
Dividendos propostos	86.371	-	86.371
Total dos passivos circulantes	2.155.017	-	2.155.017
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.442.852	-	1.442.852
Empréstimos com partes relacionadas	-	-	-
Contas a pagar a fornecedores e outras	367.629	-	367.629
Adiantamentos de clientes	180.558	-	180.558
Outros passivos financeiros	294.424	-	294.424
Tributos diferidos (7)	224.612	(65.098)	159.514
Provisões	68.987	-	68.987
Total do passivo não circulante	2.579.062	(65.098)	2.513.964
Patrimônio líquido			
Capital social	1.947.498	-	1.947.498
Ações em tesouraria	(13.176)	-	(13.176)
Reservas de capital	10.814	-	10.814
Reservas de lucros	588.177	-	588.177
Ajuste de avaliação patrimonial	151.307	-	151.307
Dividendos adicionais propostos	17.274	-	17.274
Total do patrimônio líquido	2.701.894	-	2.701.894
Total do passivo e patrimônio líquido	7.435.973	(65.098)	7.370.875

O balanço patrimonial da controladora em 01 de Janeiro de 2011 não sofreu ajustes e/ou reclassificações em relação ao anteriormente apresentado.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação**2.26. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação**Demonstrações dos resultados

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2011	Ajustes	31/12/2011	31/12/2011	Ajustes	31/12/2011
	Anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida (1) (4) e (5)	-	-	-	3.727.273	(104.667)	3.622.606
Custos operacionais	-	-	-	-	-	-
Custo de incorporações e vendas imobiliárias (2) e (3)	-	-	-	(2.562.205)	(87.491)	(2.649.696)
Outros custos	-	-	-	(147.608)	-	(147.608)
	-	-	-	(2.709.813)	(87.491)	(2.797.304)
Lucro bruto	-	-	-	1.017.460	(192.158)	825.302
(Despesas) receitas operacionais						
Despesas de vendas	-	-	-	(185.966)	-	(185.966)
Despesas gerais e administrativas	(7.473)	-	(7.473)	(163.477)	-	(163.477)
Outras despesas e receitas	(5.630)	-	(5.630)	(42.080)	-	(42.080)
Depreciações e amortizações	(38.767)	-	(38.767)	(13.968)	-	(13.968)
Resultado de equivalência patrimonial (6)	320.082	(165.284)	154.798	-	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	268.212	(165.284)	102.928	611.969	(192.158)	419.811
Resultado financeiro, líquido	70.687	-	70.687	(172.581)	-	(172.581)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	338.899	(165.284)	173.615	439.388	(192.158)	247.230
Imposto de renda e contribuição social						
Corrente	(7.806)	-	(7.806)	(76.208)	-	(76.208)
Diferido (5)	(4.262)	-	(4.262)	(36.349)	26.874	(9.475)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	326.831	(165.284)	161.547	326.831	(165.284)	161.547
Lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuível a						
Acionistas controladores da Companhia	326.831	(165.284)	161.547	326.831	(165.284)	161.547

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.26. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Demonstrações dos fluxos de caixa

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011
	Anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxos de caixa de atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício (1) (2) (3) (4) e (5)	326.831	(165.284)	161.547	326.831	(165.284)	161.547
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:						
Despesa de imposto de renda e contribuição social reconhecida no resultado do exercício (5)	12.068	-	12.068	112.557	(26.874)	85.683
Resultado de equivalência patrimonial (6)	(320.082)	165.284	(154.798)	-	-	-
Juros e variação monetária	(71.130)	-	(71.130)	166.950	-	166.950
Provisão para garantia	-	-	-	17.818	-	17.818
Provisão para aluguel	-	-	-	8.400	-	8.400
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	-	6.519	-	6.519
Provisão para contingência	-	-	-	12.165	-	12.165
Depreciações e amortizações (9)	38.766	-	38.766	40.694	(2.547)	38.147
Provisão de remuneração baseado em ações (9)	-	(88)	(88)	-	(88)	(88)
Ajuste a valor presente (9)	-	-	-	-	36.349	36.349
Ganho e perda na alienação de ativos imobilizados (9)	-	-	-	-	3.413	3.413
Variação no capital circulante:						
Redução (aumento) de contas a receber de clientes e outras (1)	-	-	-	(514.163)	28.522	(485.641)
Redução (aumento) de estoques de imóveis a comercializar (2)	-	-	-	(508.228)	14.933	(493.295)
Redução (aumento) de outros ativos (4)	512.849	-	512.849	(178.188)	44.761	(133.427)
(Redução) aumento de contas a pagar a fornecedores e outras	248	-	248	(26.564)	37.026	10.462
(Redução) aumento de outros passivos (8)	(89.509)	88	(89.421)	48.656	29.789	78.445
Recebimento de dividendos	19.579	-	19.579	-	-	-
Juros pagos	(76.801)	-	(76.801)	(250.958)	-	(250.958)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(13.562)	-	(13.562)	(187.024)	-	(187.024)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	339.257	-	339.257	(924.535)	-	(924.535)
Fluxos de caixa de atividades de investimento						
Redução (aumento) de aplicações financeiras	1.474	-	1.474	351.705	-	351.705
Adiantamentos a partes relacionadas	(443.373)	-	(443.373)	(39.953)	-	(39.953)
Pagamentos na aquisição de imobilizado	-	-	-	(52.326)	-	(52.326)
Aquisição relacionados a ativos intangíveis	(365)	-	(365)	(20.657)	-	(20.657)
Pagamentos na aquisição de investimentos	(353.721)	-	(353.721)	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(795.985)	-	(795.985)	238.769	-	238.769
Fluxos de caixa de atividades de financiamento						
Valores pagos pela recompra de ações	(103.493)	-	(103.493)	(103.493)	-	(103.493)
Valores pagos de dividendos	(103.645)	-	(103.645)	(103.645)	-	(103.645)
Valores recebidos de empréstimos	701.365	-	701.365	2.022.682	-	2.022.682
Amortização de empréstimos	(120.000)	-	(120.000)	(862.929)	-	(862.929)
Aumento de capital	82.965	-	82.965	82.965	-	82.965
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	457.192	-	457.192	1.035.580	-	1.035.580
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	464	-	464	349.814	-	349.814
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	376	-	376	232.077	-	232.077
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	840	-	840	581.891	-	581.891

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação**2.26. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação**Demonstrações do valor adicionado

	31 de dezembro de 2011			31 de dezembro de 2011		
	Controladora			Consolidado		
	Anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas						
Receita de incorporações e vendas imobiliárias (1) (4)	-	-	-	3.849.730	(110.498)	3.739.232
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(6.525)	-	(6.525)
	-	-	-	3.843.205	(110.498)	3.732.707
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos - PIS e Cofins)						
Custos de incorporações e vendas imobiliárias (2) e (3)	-	-	-	(2.871.443)	(87.491)	(2.958.934)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(13.102)	-	(13.102)	(98.018)	-	(98.018)
	(13.102)	-	(13.102)	(2.969.461)	(87.491)	(3.056.952)
Valor adicionado bruto	(13.102)	-	(13.102)	873.744	(197.989)	675.755
Depreciação e amortização	(38.767)	-	(38.767)	(38.147)	-	(38.147)
Valor adicionado líquido produzido (consumido) pela entidade	(51.869)	-	(51.869)	835.597	(197.989)	637.608
Valor adicionado recebido em transferência	519.197	(165.284)	353.913	100.225	-	100.225
Resultado de equivalência patrimonial	320.082	(165.284)	154.798	-	-	-
Receitas financeiras	199.115	-	199.115	100.225	-	100.225
Valor adicionado total a distribuir	467.328	(165.284)	302.044	935.822	(197.989)	737.833
Distribuição do valor adicionado	467.328	(165.284)	302.044	935.822	(197.989)	737.833
Pessoal	-	-	-	85.266	-	85.266
Remuneração direta	-	-	-	60.260	-	60.260
Benefícios	-	-	-	16.916	-	16.916
FGTS	-	-	-	8.090	-	8.090
Impostos, taxas e contribuições	12.069	-	12.069	235.014	(32.705)	202.309
Federais	12.069	-	12.069	228.541	(32.705)	195.836
Municipais	-	-	-	6.473	-	6.473
Remuneração de capitais de terceiros	128.428	-	128.428	288.711	-	288.711
Juros	128.428	-	128.428	272.806	-	272.806
Aluguéis	-	-	-	15.905	-	15.905
Remuneração de capitais próprios	326.831	(165.284)	161.547	326.831	(165.284)	161.547
Dividendos e juros sobre o capital próprio	93.147	-	93.147	93.147	-	93.147
Lucros retidos	233.684	(165.284)	68.400	233.684	(165.284)	68.400
Valor adicionado distribuído	467.328	(165.284)	302.044	935.822	(197.989)	737.833

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.27. Novos pronunciamentos contábeis

Diversas normas e emendas a normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB, ainda não entraram em vigor para o período encerrado em 31 de dezembro de 2012, sendo estas:

- ▶ IAS 01 (revisada em 2011) - Apresentação de itens de outros resultados abrangentes. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2012;
- ▶ IAS 19 (revisada em 2011) - Benefícios a Empregados - Emendas englobam desde alterações fundamentais, como a remoção do mecanismo do corredor e o conceito de retornos esperados sobre ativos do plano, até simples esclarecimentos sobre valorizações e desvalorizações e reformulação. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- ▶ IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas - Como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no IAS 27 restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associadas em demonstrações financeiras em separado. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- ▶ IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e "Joint Ventures" - Investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto (2011) - Como consequência dos recentes IFRS 11 e IFRS 12, o IAS 28 passa a ser IAS 28 Investimentos em Associadas e Joint Ventures, e descreve a aplicação do método patrimonial para investimentos em joint ventures, além do investimento em associadas. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.;

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.27. Novos pronunciamentos contábeis--Continuação

- ▶ Modificações à IFRS 7 - Divulgação - IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações - Aumento nas Divulgações Relacionadas a Baixas. Esta emenda exige divulgação adicional sobre ativos financeiros que foram transferidos, porém não baixados, a fim de possibilitar que o usuário das demonstrações financeiras do Grupo compreenda a relação com aqueles ativos que não foram baixados e seus passivos associados. Além disso, a emenda exige divulgações quanto ao envolvimento continuado nos ativos financeiros baixados para permitir que o usuário avalie a natureza do envolvimento continuado da entidade nesses ativos baixados, assim como os riscos associados. Esta emenda entra em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de julho de 2011, e, no Brasil, somente após a aprovação do CPC. A emenda em questão afeta apenas as divulgações e não tem impacto sobre o desempenho ou a situação financeira do Grupo.
- ▶ IFRS 9 - Instrumentos Financeiros - Instrumentos Financeiros, estabelece os princípios de divulgação de ativos e passivos financeiros que irão apresentar informações úteis e relevantes para avaliação dos valores, época e incertezas dos fluxos de caixa futuros. A norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.;
- ▶ IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas - Demonstrações Financeiras Consolidadas, inclui nova definição de controle na determinação de quais entidades serão incluídas nas demonstrações consolidadas de um grupo. A IFRS 10 substitui em parte a IAS 27 (CPC 36). Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.27. Novos pronunciamentos contábeis--Continuação

- ▶ IFRS 11 - Negócios em Conjunto - Operações Conjuntas, prescreve a contabilização para contratos nos quais existe controle conjunto. Consolidação proporcional não será mais permitida para empreendimentos conjuntos e/ou em que haja controle compartilhado. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- ▶ IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades - Divulgação de Participação em Outras entidades, determina as exigências de divulgação para controladas, controladas em conjunto e/ou empreendimentos conjuntos, coligadas e sociedades de propósito específico. A IFRS 12 substitui requerimentos previamente incluídos na IAS 27 (CPC 35), IAS 31 (CPC 19) e IAS 28 (CPC 18). Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- ▶ IFRS 13 - Mensuração a Valor Justo - Mensuração do valor justo - O IFRS 13 substitui as diretrizes relacionadas à mensuração do valor justo nas IFRSs existentes por uma única norma. Divulgações mais extensas serão necessárias. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;

Enquanto aguarda a aprovação das normas internacionais pelo CPC, a Companhia está procedendo à análise dos impactos desses novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras.

A Companhia não adotou de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012. Não são esperados efeitos materiais sobre as demonstrações financeiras da Companhia por conta da adoção desses novos Pronunciamentos, exceto pelo IFRS 11 "Negócios em Conjunto".

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

2. Principais políticas contábeis--Continuação

2.27. Novos pronunciamentos contábeis--Continuação

A adoção da IFRS 11 resultará em alterações na contabilização dos investimentos mantidos pela Companhia nas empresas controladas em conjunto descritas na Nota 1, atualmente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional. De acordo com a IFRS 11, estas entidades controladas em conjunto serão classificadas como joint venture e registradas pelo método de equivalência patrimonial, resultando no registro da participação proporcional da Companhia nos ativos líquidos, resultado do exercício e outros resultados abrangentes das Entidades acima em uma única conta que será apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou do resultado abrangente como "investimento em joint venture" e "participação nos lucros (prejuízos) de joint venture", respectivamente. Além desses investimentos descritos na Nota 1, a Companhia não possui outras participações em controladas em conjunto. Vide maiores informações sobre esses empreendimentos em conjunto na Nota 8.

3. Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas

Na aplicação das políticas contábeis da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto descritas na nota explicativa nº 2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos que não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

3. Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas--Continuação

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As principais estimativas utilizadas referem-se a:

3.1. Reconhecimento de receita, recebíveis e estoque dos projetos em desenvolvimento de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5, a porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção ou formação do estoque das unidades não vendidas em construção é medida em relação a custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e os custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, exige que a Administração estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias. Essas estimativas são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

3.2. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16.4.1, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade deduzidos os custos para recuperação e venda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

3. Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas--Continuação

3.3. Redução ao valor recuperável do ágio

Para determinar se o ágio apresenta redução em seu valor recuperável é necessário fazer estimativa do valor em uso das unidades geradoras de caixa para as quais o ágio foi alocado. O cálculo do valor em uso exige que a Administração estime os fluxos de caixa futuros esperados oriundos das unidades geradoras de caixa e uma taxa de desconto adequada para que o valor presente seja calculado.

3.4. Vida útil dos bens do imobilizado

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.10, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto revisam a vida útil estimada dos bens do imobilizado anualmente no final de cada período de relatório.

3.5. Avaliação de instrumentos financeiros

Conforme descrito na nota explicativa nº 28, os valores justos dos instrumentos financeiros com cotação pública são baseados nos preços atuais de negociação. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, o valor justo é estabelecido através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela Administração da própria Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. A nota explicativa nº 28 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas. A Administração acredita que as técnicas de avaliação selecionadas e as premissas utilizadas são adequadas para a determinação do valor justo dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

3. Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas--Continuação

3.6. Avaliação de provisões relacionados a processos judiciais

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto reconhecem provisão para obrigações tributárias, cíveis e trabalhistas, conforme descrito na nota explicativa nº 15. A avaliação do valor possível dos processos judiciais, assim como, da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos

tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.7. Benefícios de aposentadoria

O custo de planos de aposentadoria com benefícios definidos pós-emprego e o valor presente da obrigação de aposentadoria são determinados utilizando métodos de avaliação atuarial. A avaliação atuarial envolve o uso de premissas sobre as taxas de desconto, taxas de retorno de ativos esperadas, aumentos salariais futuros, taxas de mortalidade e aumentos futuros de benefícios de aposentadorias e pensões. A obrigação de benefício definido é altamente sensível a mudanças nessas premissas. Todas as premissas são revisadas a cada data-base. Ao determinar a taxa de desconto adequada, a Administração considera as taxas de juros livres de risco. A taxa de mortalidade se baseia em tábuas de mortalidade disponíveis no país. Aumentos futuros de salários, de benefícios de aposentadoria e de pensão se baseiam nas taxas de inflação futuras esperadas para o país. Para mais detalhes sobre as premissas utilizadas, vide nota explicativa nº 27.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

3. Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas--Continuação**3.8. Transações com pagamentos baseados em ações**

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto mensuram o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na nota explicativa nº 17.1.2.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está composto da seguinte forma:

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado	
Total de caixa e depósitos bancários	1.001	566	376	156.106	173.708	232.077
Equivalentes de caixa avaliados ao valor justo por meio do resultado	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB - pós)	33.743	274	-	334.392	381.213	-
Operações compromissadas em debêntures	281.533	-	-	415.396	12.121	-
Outros	-	-	-	4.848	14.849	-
Total de equivalentes de caixa	315.276	274	-	754.636	408.183	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	316.277	840	376	910.742	581.891	232.077

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

As aplicações financeiras são de liquidez imediata, sem carência e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. As aplicações em CDB - pós fixados são remuneradas à uma taxa efetiva média de 100,3% do CDI em 31 de dezembro de 2012 (100,5% do CDI em 31 de dezembro de 2011). As operações compromissadas em debêntures são remuneradas à uma taxa efetiva média de 100,0% do CDI em 31 de dezembro de 2012 (100,0% do CDI em 31 de dezembro de 2011).

Os saldos de equivalentes de caixa mensurados ao valor justo por meio do resultado e se enquadram na categoria de nível 2 correspondente ao grau observável do valor justo.

5. Aplicações financeiras e outros ativos

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado	
Aplicações financeiras restritas avaliadas ao valor justo por meio do resultado						
Aplicações financeiras restritas (a)						
CDB-pós	-	-	-	191.508	271.089	230.590
Debêntures	-	-	-	266.962	105.855	-
Aplicações financeiras restritas avaliadas ao valor justo por meio do resultado						
CDB-pós	-	-	1.474	-	-	175.869
Debêntures	-	-	-	-	-	141.976
Outros	-	-	-	-	-	33.860
Total de aplicações financeiras	-	-	1.474	458.470	376.944	582.295
Circulante	-	-	1.474	191.379	146.979	582.295
Não circulante	-	-	-	267.091	229.965	-
Total de aplicações financeiras	-	-	1.474	458.470	376.944	582.295
Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC (b)	-	-	-	5.836	7.235	19.854
	-	-	-	5.836	7.235	19.854
Créditos referentes a operações de securitização (c)	-	-	-	176.187	262.989	189.915
Depósitos judiciais (d)	-	6	-	78.729	73.957	73.838
Adiantamento a fornecedores	207	207	837	106.535	125.375	53.240
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	-	74.394	74.967	56.500
Outros	129.624	33.304	306	62.066	37.019	72.312
	129.831	33.517	1.143	497.911	574.307	445.805
Saldos a receber de partes relacionadas (e)	773.412	1.104.704	1.382.607	27.957	21.694	43.452
	773.412	1.104.704	1.382.607	27.957	21.694	43.452
Total de outros ativos	903.243	1.138.221	1.383.750	531.704	603.236	509.111
Circulante	115.256	152.390	115.278	225.051	422.163	235.502
Não circulante	787.987	985.831	1.268.472	306.653	181.073	273.609
Total de outros ativos	903.243	1.138.221	1.383.750	531.704	603.236	509.111
Total de aplicações financeiras e outros ativos	903.243	1.138.221	1.385.224	990.174	980.180	1.091.406

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

5. Aplicações financeiras e outros ativos--Continuação

- (a) O montante de aplicações financeiras restritas no consolidado refere-se a operações compromissadas em debêntures e CDB-pós fixados. As aplicações financeiras em CDB-pós fixados possuem uma taxa de média ponderada de 100,4% do CDI a.a. (100,6% do CDI a.a. em 31 de dezembro de 2011). O saldo de R\$ 458.470 é composto de R\$ 191.508 referentes a recursos vinculados a construção de determinados empreendimentos e com prazo estipulados de finalização até o ano de 2014 e R\$ 266.962 referentes à adiantamento de clientes de um empreendimento vendido em 2011, cuja liberação dos recursos está vinculada à conclusão de outros contratos com expectativa de assinatura no terceiro trimestre de 2013.

Os saldos de aplicações financeiras mensuradas ao valor justo por meio do resultado se enquadram na categoria de nível 2 correspondente ao grau observável do valor justo.

- (b) Referem-se a valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de direito urbanístico adicional dentro do perímetro de uma operação urbana consorciada.
- (c) Em 09 de setembro de 2009, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto realizaram a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Os certificados foram emitidos em duas séries, a série sênior foi vendida a investidores enquanto a série subordinada foi retida pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. O valor atualizado em outros ativos em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 8.965 (R\$ 10.202 em 31 de dezembro de 2011).

Em 11 de agosto de 2010, foi finalizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários cedidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto em duas séries. Em 31 de dezembro de 2012, R\$ 52.803 (R\$ 92.542 em 31 de dezembro de 2011) referem-se à CCB classificada como empréstimo de capital de giro e R\$ 20.101 (R\$ 53.335 em 31 de dezembro de 2011) referem-se à outros ativos.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

5. Aplicações financeiras e outros ativos--Continuação

Em 29 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Estes certificados foram emitidos em três séries, os certificados seniores foram vendidos a investidores enquanto os certificados subordinados foram retidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2012 classificado na rubrica "Outros ativos" é de R\$ 2.845 (R\$ 3.256 em 31 de dezembro de 2011).

Em 30 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição, em duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Em 31 de dezembro de 2012, R\$ 9.519 (R\$ 8.233 em 31 de dezembro de 2011) são referentes à CCB classificada como empréstimo de capital de giro e R\$ 86.159 (R\$ 87.276 em 31 de dezembro de 2011) são referentes a outros passivos.

Em 30 de dezembro de 2010, foi liquidada a distribuição, em duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Companhia ou suas controladas. Em 31 de dezembro de 2012, R\$ 82.243 (R\$ 149.875 em 31 de dezembro de 2011) referem-se à CCB classificada como empréstimo de capital de giro, R\$ 148.931 (R\$ 70.858 em 31 de dezembro de 2011) referem-se a outros passivos e R\$ 28.319 referem-se a outros ativos (R\$ 32.036 em 31 de dezembro de 2011).

Em 30 de setembro de 2011, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Companhia ou suas controladas, emitidos em duas séries. Em 31 de dezembro de 2012, R\$ 105.799 (R\$ 101.536 em 31 de dezembro de 2011) referem-se a outros passivos e R\$ 13.096 (R\$ 14.828 em 31 de dezembro de 2011) referem-se a outros ativos.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

5. Aplicações financeiras e outros ativos--Continuação

- (d) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. Os depósitos judiciais relativos a causas fiscais são atualizados Taxa Referencial - TR e pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, conforme legislação vigente e os relativos a causas cíveis e trabalhistas são atualizados monetariamente pela TR, conforme legislação vigente. Vide maiores detalhes na nota 15.a.
- (e) O saldo do consolidado refere-se a empréstimos entre a Brookfield São Paulo e as suas controladas e a Brookfield Centro-Oeste e suas controladas em conjunto, onde se efetua consolidação proporcional à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda., PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Horizon 11 Participações Ltda., Brookfield SAB L'adress Empreendimento Imobiliário S.A., Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda, Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda., Residencial Maria Callas Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda., MB Engenharia SPE 003 S.A., MB Engenharia SPE 038 S.A., MB Engenharia SPE 040 S.A., MB Engenharia SPE 042 S.A., MB Engenharia SPE 046 S.A., MB Engenharia SPE 047 S.A., MB Engenharia SPE 048 S.A., MB Engenharia SPE 049 S.A., MB Engenharia SPE 068 S.A., MB Engenharia SPE 017 S.A, Fibra Brookfield FM Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Incorporadora Bom Retiro Ltda.

Na controladora, o saldo refere-se a empréstimos com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A. Adicionalmente encontram-se registrados nesta rubrica da controladora, em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$ 115.048 (R\$ 118.880 em 31 de dezembro de 2011) referente a dividendos a receber, conforme descrito na Nota 16.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Contas a receber de clientes			
Construções em curso (a)	3.227.231	2.590.712	2.118.748
Unidades concluídas (b)	1.164.149	1.128.266	918.740
Serviços medidos (c)	155.295	90.553	85.168
Ajuste a valor presente (d)	(116.666)	(91.982)	(55.633)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (e)	(47.366)	(41.461)	(34.943)
	4.382.643	3.676.088	3.032.080
Circulante	2.066.240	1.374.908	1.103.084
Não circulante	2.316.403	2.301.180	1.928.996
	4.382.643	3.676.088	3.032.080

- (a) O saldo principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), no Índice de Custo da Construção do Rio de Janeiro (ICC-RJ) ou no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (b) Após o término dos empreendimentos, o saldo devido pelos clientes, em sua maioria, deve ser pago à vista com recursos próprios ou através da obtenção pelo cliente de um financiamento bancário. A maior parte do saldo de contas a receber de empreendimentos cujas unidades já foram concluídas é de clientes em processo de obtenção de financiamento junto às instituições financeiras. Em alguns casos, as controladas da Companhia financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes, quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.
- (c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber decorrentes de medições efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e medição de serviços. As contas a receber são atualizadas mensalmente com base na variação do INCC. No caso de saldos a receber de cooperativas, a partir da entrega das unidades aos cooperados, as contas a receber são atualizadas pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com as cooperativas.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

- (d) O efeito do ajuste a valor presente no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, é de uma redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 24.684 (redução na receita de incorporação e vendas imobiliárias de R\$ 36.349 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011), conforme práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2.20. A taxa de desconto utilizada pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto é de 6,5% a.a. em 31 de dezembro de 2012 (6,5% a.a. para 31 de dezembro de 2011).
- (e) Abaixo é demonstrada a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldo em 1 de janeiro de 2011 (reapresentado)	(34.943)
Adições	(17.827)
Baixas	11.309
Saldo em 31 de dezembro de 2011 (reapresentado)	(41.461)
Adições	(47.461)
Baixas	42.659
Efeito de alteração de participação societária	(1.103)
Saldo final em 31 de dezembro de 2012	(47.366)

O saldo de contas a receber possui a seguinte expectativa de recebimento:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
		Reapresentado	Reapresentado
2011	-	-	1.809.222
2012	-	2.264.820	1.421.260
2013	3.251.166	2.340.902	1.137.864
2014	2.814.881	1.743.159	595.680
2015	1.479.649	397.629	346.720
2016	85.282	52.604	45.720
Após 2016	53.435	81.150	155.863
Total de contas a receber	7.684.413	6.880.264	5.512.329
Receitas não reconhecidas (*)	(3.301.770)	(3.204.176)	(2.480.249)
Total de recebíveis contabilizados	4.382.643	3.676.088	3.032.080

(*) As receitas não reconhecidas são referentes aos projetos em construção, cujos percentuais de construção não atingiram os limites definidos pela OCPC 01 (R1) (vide nota explicativa nº 2.5).

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

Não há cliente que represente mais de 5% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada porque a base de clientes é abrangente.

7. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
		Reapresentado	Reapresentado
Terrenos (a)	1.869.751	1.636.799	1.166.507
Unidades em construção	1.144.030	1.012.339	1.083.072
Unidades construídas	227.299	228.619	163.095
Total	3.241.080	2.877.757	2.412.674
Circulante	1.558.305	1.404.638	1.362.818
Não circulante	1.682.775	1.473.119	1.049.856
	3.241.080	2.877.757	2.412.674

O valor dos estoques incluem R\$ 231.564 de encargos financeiros de empréstimos capitalizados em 31 de dezembro de 2012 (R\$214.272 em 31 de dezembro de 2011 e R\$ 147.748 em 1º de janeiro de 2011).

A segregação da rubrica de estoques entre circulante e não circulante é elaborada com base na expectativa de realização das unidades construídas, unidades em construção e dos terrenos.

- (a) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição, que não exceda o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida no passivo nas rubricas "contas a pagar por aquisição de imóveis para desenvolvimento" que estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M e "adiantamentos de clientes", sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período. Adicionalmente, foram alocados ao custo dos terrenos nas demonstrações financeiras consolidadas, as parcelas não amortizadas referente as seguintes mais valias:

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

7. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

- R\$ 302.375 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 337.030 em 31 de dezembro de 2011) apurado na aquisição através de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., de 100% do capital social da Brookfield Urbanismo Participações Ltda., cuja denominação anterior era Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano composto por um banco de terreno que representa, aproximadamente, 5 milhões de metros quadrados de área de terreno. Até 31 de dezembro de 2012 foram efetuadas 04 (quatro) vendas perfazendo um total de R\$ 44.237 de amortização (R\$ 1.595 em 31 de dezembro de 2011). Abaixo, é apresentada a movimentação ocorrida referente a essa mais valia:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldos em 1 de janeiro de 2011 (reapresentado)	305.419
Ajuste a valor presente	33.206
Amortização	(1.595)
Saldos em 31 de dezembro de 2011 (reapresentado)	337.030
Ajuste a valor presente	6.265
Amortização	(40.920)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	302.375

- Foi apurada na aquisição da Brookfield Centro-Oeste uma mais valia de R\$ 167.365 cujo fundamento econômico estava baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do banco de terrenos da Brookfield Centro-Oeste. Esta mais valia foi realocada para a rubrica de "Estoques de imóveis a comercializar" nas demonstrações financeiras consolidadas, que é amortizada proporcionalmente a utilização do banco de terrenos e registrada nas demonstrações do resultado na rubrica de "Custos de incorporações e vendas imobiliárias". Abaixo, é apresentada a amortização ocorrida referente a essa mais valia:

	Controladora (BR GAAP)/ Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldos em 1 de janeiro de 2011 (reapresentado)	119.294
Amortização (a)	(33.030)
Adição (b)	15.003
Saldos em 31 de dezembro de 2011 (reapresentado)	101.267
Amortização (a)	(17.983)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	83.284

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

7. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

- a) A mais valia alocada na rubrica de “Estoques de imóveis a comercializar” se encontra com o mesmo reconhecimento proporcional do custo incorrido dos projetos que já se encontram em construção e como contrapartida registrada ao custo do projeto.
- b) Esse montante foi atualizado monetariamente e parte dessa atualização foi reconhecida como parte final da mais valia apurada no preço da aquisição, e encontra-se registrado na rubrica de terrenos.

O saldo em 31 de dezembro de 2012 de R\$ 83.284 (R\$101.267 em 31 de dezembro de 2011), referente a mais valia, está registrado como R\$ 59.381 (R\$ 62.525 em 31 de dezembro de 2011) em terrenos e R\$ 23.903 (R\$ 38.742 em 31 de dezembro de 2011) em unidades em construção, no consolidado.

O ajuste a valor presente no saldo de “Estoques de imóveis a comercializar” refere-se à parcela da contrapartida do ajuste a valor presente das obrigações por compra de imóveis, conforme descrito na nota explicativa nº 2.20.

Nenhum item do estoque apresenta problemas de recuperação ou necessidade de provisão para redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos

A seguir, são apresentados os detalhes das controladas e controladas em conjunto, diretas e indiretas da Companhia:

Sociedade	31 de dezembro de 2012					31 de dezembro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Controladas (consolidação integral)										
Brookfield Cerrado Empreendimentos Imobiliários S.A.	40.042	45.436	175.510	29.841	(9.337)	40.042	63.458	116.682	38.360	7.961
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	151.610	142.641	395.082	52.637	(14.074)	66.215	77.467	240.553	14.665	5.692
Brookfield Empreendimentos Imobiliários SP-12 Ltda.	234	672	5.701	3.817	440	234	231	515	-	(1)
Brookfield SPE SP-7 S.A.	524	5.719	26.882	17.062	4.462	524	2.122	7.675	3.843	865
MB Engenharia SPE 051 S.A.	9.069	9.939	11.273	(260)	614	9.069	8.615	11.796	17.470	(710)
MB Engenharia SPE 061 S.A.	725	750	5.026	1.792	55	295	309	1.020	664	14
MB Engenharia SPE 063 S.A.	410	203	209	-	(1)	410	85	205	-	(119)
MB Engenharia SPE 064 S.A.	11.781	22.294	60.507	15.502	(156)	4.743	23.305	54.221	29.852	7.858
MB Engenharia SPE 065 S.A.	5.713	2.921	17.849	(2.220)	(1.561)	5.713	3.103	16.363	1.815	(1.551)
MB Engenharia SPE 066 S.A.	72	(99)	520	-	-	72	(190)	520	-	(91)
MB Engenharia SPE 067 S.A.	12.002	13.300	35.234	14.561	1.676	1.162	1.129	17.591	3.627	341
Brookfield Centro-Oeste 084 Empr. Imob. Ltda.	1	-	15	-	(1)	-	-	-	-	-
Brookfield Centro-Oeste 085 Empr. Imob. Ltda.	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Brookfield Centro-Oeste 086 Empr. Imob. Ltda.	1	(13)	22	-	(14)	-	-	-	-	-
Brookfield Centro-Oeste 087 Empr. Imob. Ltda.	1	1	11	-	-	-	-	-	-	-
Brookfield Centro-Oeste 088 Empr. Imob. Ltda.	1	-	15	-	(1)	-	-	-	-	-
Brookfield Centro-Oeste 089 Empr. Imob. Ltda.	1	-	15	-	(1)	-	-	-	-	-
Brookfield Centro-Oeste Empr. Imob. S.A.	504.241	550.991	2.274.552	322.883	(226.813)	225.591	638.660	1.799.595	263.787	180.373
Brookfield Cuiabá MB 083 Empr. Imob. Ltda.	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Brookfield MB 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21	21	20	-	-	-	-	10	-	-
Brookfield MB 082 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	10	-	(1)	-	-	-	-	-
Brookfield MB Brasília Emp. Imob. S.A.	1	(179)	251.019	-	(180)	-	-	42.054	-	-
Brookfield MB Cuiabá Emp. Imob. S.A.	1	-	10	-	(1)	-	-	-	-	-
Brookfield MB Goiânia Emp. Imob. S.A.	1	231	13.964	14.069	475	1	(489)	9.885	-	(245)
Brookfield MB Participações S.A.	14.824	15.779	15.779	-	200	14.824	15.623	15.814	-	44
MB Administradora Lagoa do Catú S.A.	130	(103)	7	-	(1)	130	(127)	8	-	(25)
MB Empreendedora Lagoa do Catú S.A.	13.296	26.250	72.845	28.318	(6.281)	13.296	55.443	88.261	3.483	22.912
MB Engenharia SPE 002 S.A.	15.513	17.226	21.574	570	(3.019)	10.203	10.062	34.404	6.383	(4.873)
MB Engenharia SPE 003 S.A.	3.794	4.783	61.921	16.094	(6.251)	3.794	11.611	66.526	172	577
MB Engenharia SPE 004 S.A.	2.186	5.996	30.068	15.517	589	2.186	7.336	16.481	9.190	1.829
MB Engenharia SPE 005 S.A.	18.073	15.086	18.631	3.155	(7.637)	3.878	13.244	22.458	10.074	4.716
MB Engenharia SPE 006 S.A.	4.737	5.201	25.010	7.590	571	4.224	3.858	13.814	4.349	(287)
MB Engenharia SPE 007 S.A.	12.698	13.690	43.242	9.509	(9.443)	6.211	23.761	39.188	21.866	6.893

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Sociedade	31 de dezembro de 2012					31 de dezembro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
MB Engenharia SPE 008 S.A.	27.970	24.368	119.381	42.196	811	4.348	(4.197)	58.912	22.958	(4.430)
MB Engenharia SPE 011 S.A.	-	-	-	40	(11)	2.023	2.075	1.767	93	223
MB Engenharia SPE 012 S.A.	-	-	-	55	123	1.147	1.836	2.180	188	637
MB Engenharia SPE 013 S.A.	1.784	2.260	1.938	394	55	1.784	2.462	1.866	179	257
MB Engenharia SPE 014 S.A.	16.371	24.577	36.699	14.463	6.590	2.076	3.540	25.610	9.724	(190)
MB Engenharia SPE 015 S.A.	4.453	4.540	20.207	7.453	276	2.445	2.296	11.497	4.325	40
MB Engenharia SPE 016 S.A.	24.269	21.855	39.458	13.204	(4.049)	3.289	3.664	36.118	517	(1.263)
MB Engenharia SPE 017 S.A.	18.908	16.544	46.125	9.303	(4.463)	1.959	2.431	53.570	22.855	(1.626)
MB Engenharia SPE 018 S.A.	3.042	1.755	8.405	339	(1.629)	712	1.502	5.506	3.563	405
MB Engenharia SPE 019 S.A.	779	148	14.321	(243)	(356)	779	70	14.020	-	(434)
MB Engenharia SPE 020 S.A.	581	513	515	-	14	581	470	502	-	(29)
MB Engenharia SPE 021 S.A.	9.045	5.009	26.286	8.309	(1.167)	165	(5.294)	14.749	2.966	(2.665)
MB Engenharia SPE 022 S.A.	20.829	40.293	165.740	48.528	8.628	5.627	24.269	125.545	21.228	7.213
MB Engenharia SPE 023 S.A.	14.468	42.584	121.371	48.707	(4.841)	2	51.396	89.642	51.992	17.987
MB Engenharia SPE 024 S.A.	750	(2.526)	17.083	5.204	(2.565)	750	(562)	14.363	2.241	(601)
MB Engenharia SPE 025 S.A.	805	611	613	-	19	805	564	595	-	(28)
MB Engenharia SPE 026 S.A.	8.326	7.721	21.557	(43)	(6.619)	2.139	10.724	28.071	15.722	2.571
MB Engenharia SPE 027 S.A.	2.406	(4.389)	34.082	1.798	(19.990)	2.406	17.145	55.175	32.185	1.537
MB Engenharia SPE 028 S.A.	32.554	22.838	68.953	4.613	(29.367)	6.869	40.230	77.811	41.999	13.629
MB Engenharia SPE 030 S.A.	8.004	19.535	198.475	52.228	(8.460)	8.004	45.492	153.626	89.966	16.685
MB Engenharia SPE 031 S.A.	-	-	-	129	(201)	2.538	3.925	7.691	266	898
MB Engenharia SPE 032 S.A.	-	-	-	(67)	(732)	1.766	2.204	17.254	126	(2.177)
MB Engenharia SPE 033 S.A.	1.835	2.900	4.180	(4.933)	(4.151)	1.765	11.701	11.329	5.472	4.720
MB Engenharia SPE 034 S.A.	-	-	-	(374)	(267)	2.348	2.994	11.526	(33)	(354)
MB Engenharia SPE 035 S.A.	12.396	12.094	14.120	-	(34)	12.396	12.097	13.060	-	(31)
MB Engenharia SPE 036 S.A.	14.014	16.096	24.477	554	(371)	14.014	16.701	25.074	3.275	234
MB Engenharia SPE 038 S.A.	12.826	21.439	57.874	9.146	(11.247)	2.083	39.386	58.659	42.091	17.321
MB Engenharia SPE 039 S.A.	27.859	20.073	100.876	12.718	(15.124)	2.013	12.363	53.033	12.228	2.896
MB Engenharia SPE 041 S.A.	-	-	-	167	143	1.650	3.774	6.074	2.288	2.970
MB Engenharia SPE 042 S.A.	45.776	57.008	134.288	59.262	1.870	12.528	28.387	78.326	40.585	6.166
MB Engenharia SPE 043 S.A.	40.013	46.495	67.043	-	(22)	26.658	39.872	51.635	-	6.710
MB Engenharia SPE 044 S.A.	9.506	10.910	9.428	2.193	375	2.066	3.641	8.783	(397)	546
MB Engenharia SPE 045 S.A.	15	4.529	51.577	13.476	(378)	15	10.174	45.827	41.029	5.204
MB Engenharia SPE 050 S.A.	-	-	-	(643)	(649)	2.281	4.738	2.895	1.254	1.184
MB Engenharia SPE 052 S.A.	38.609	45.330	96.955	17.971	435	14.407	28.363	61.610	46.280	6.419
MB Engenharia SPE 053 S.A.	12.318	15.714	39.719	13.460	2.868	5.393	6.910	17.818	9.187	590
MB Engenharia SPE 054 S.A.	5.109	4.578	40.668	-	(22)	2.537	1.580	2.239	-	(447)

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Sociedade	31 de dezembro de 2012					31 de dezembro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
MB Engenharia SPE 055 S.A.	2.653	1.033	131.274	-	(58)	1.423	(1.629)	123.263	-	(1.490)
MB Engenharia SPE 056 S.A.	2.200	1.882	1.883	-	(139)	1.720	1.425	2.030	-	(116)
MB Engenharia SPE 057 S.A.	657	518	6.248	-	(38)	657	583	6.294	-	27
MB Engenharia SPE 058 S.A.	1.398	1.075	11.976	-	(68)	1.398	1.079	11.813	-	(64)
MB Engenharia SPE 059 S.A.	656	468	6.455	-	(24)	656	479	6.464	-	(13)
MB Engenharia SPE 060 S.A.	3.965	5.641	23.817	5.507	(300)	3.735	7.903	17.685	9.844	2.190
MB Engenharia SPE 062 S.A.	1.743	1.386	14.431	-	(79)	1.743	1.413	14.253	-	(52)
MB Engenharia SPE 069 S.A.	591	5.647	45.939	23.463	(1.260)	591	11.802	44.598	24.514	4.815
MB Engenharia SPE 070 S.A.	485	3.719	41.500	16.678	(4.195)	485	13.821	34.023	20.929	5.696
MB Engenharia SPE 071 S.A.	4.212	8.157	28.472	13.169	2.083	762	4.549	11.954	11.870	1.922
MB Engenharia SPE 073 S.A.	6.755	6.103	7.243	5.276	(1.662)	1.425	3.612	7.773	4.916	1.177
MB Engenharia SPE 074 S.A.	6.417	5.293	20.311	-	(245)	4.100	2.483	20.548	-	(739)
MB Engenharia SPE 075 S.A.	2	(2.505)	31	-	-	2	(5.038)	41	-	(2.533)
MB Engenharia SPE 076 S.A.	538	4.056	74.499	17.637	(3.524)	538	14.674	73.577	43.160	7.094
MB Engenharia SPE 077 S.A.	90	10.840	54.213	12.384	(8.544)	90	33.014	52.267	36.234	13.504
MB Engenharia SPE 078 S.A.	117	50	50	-	-	87	5	50	-	(15)
Parque Cidade Incorporações S.A.	-	-	-	(1)	(2.611)	10	610	7.412	5.294	30
Amethyst SPE S.A.	16.241	15.924	16.286	-	(48)	16.011	15.654	15.926	-	(88)
Aquamarine SPE S.A.	46.886	61.574	78.699	2.553	(871)	43.946	63.340	82.342	29.439	3.835
Brascan Cia. Hipotecária	4.000	3.981	4.161	(27)	59	4.000	4.124	3.927	(6)	202
Brascan Faria Lima SPE S.A.	178.729	190.192	314.864	(4.543)	(8.793)	143.486	163.748	292.676	65.570	21.162
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	4.789	4.840	59	4.902	4.337	(99)	4.721	-	(4.767)
Brascan RJ-6 S.A.	154	38	38	-	(29)	74	(37)	67	-	(24)
Brascan SPE RJ-1 S.A.	-	-	-	600	1.054	24.995	27.362	30.159	952	(543)
Brascan SPE RJ-2 S.A.	111.379	129.525	154.655	4.870	(4.156)	99.231	126.563	168.255	44.975	5.030
Brascan SPE RJ-3 S.A.	13.230	11.388	47.129	28.047	1.683	6.978	(880)	10.206	8.632	(4.383)
Brascan SPE RJ-4 S.A.	66.479	58.371	123.825	2.910	(5.518)	14.709	51.654	173.954	61.112	50
Brascan SPE RJ-5 S.A.	78.549	83.027	158.517	51.557	(175)	43.709	54.209	119.150	57.660	5.542
Brookfield Engenharia S.A.	30.600	12.984	35.388	36.721	335	26.880	8.084	19.124	28.281	(845)
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	1	1	4	-	-	-	-	-	-	-
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	644.064	1.161.513	3.355.085	489.819	(39.956)	644.064	1.237.423	3.410.206	676.919	47.326
Brookfield Soho Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-	(1)	-	(2)	-	-	(1)
Brookfield SPE RJ-8 S.A.	6.325	6.444	11.225	6.476	608	3.300	2.334	7.021	4.632	(477)
Brookfield Sul Empreendimentos Imobiliários S.A.	1	-	682	-	(1)	-	-	-	-	-
Brookfield Urbanismo Empreendimentos Imobiliários S.A.	30.340	52.274	111.046	41.571	10.392	-	(14)	(14)	-	(14)

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Sociedade	31 de dezembro de 2012					31 de dezembro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Onyx SPE S.A.	-	-	-	(79)	1.447	18.960	22.653	23.471	4.222	1.031
Rubi SPE S.A.	-	-	-	148	1.658	19.478	25.462	37.621	4.719	(1.949)
Sapphire SPE S.A.	32.025	27.024	32.532	5.302	(1.526)	25.550	12.254	36.144	10.400	(9.821)
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	4.398	4.652	4.942	-	(948)	4.398	4.884	5.952	(368)	(716)
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	10.619	14.132	49.003	34.472	4.282	2.797	1.264	8.833	8.737	(769)
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	1	(7)	60	-	(8)	-	-	-	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	249.000	77.461	3.045.411	752.141	(160.950)	249.000	216.722	2.796.047	984.546	8.023
Brookfield SPE SP-15 Ltda.	6	5	5	-	(1)	-	-	5	-	-
Brookfield SPE SP-2 S.A.	10.816	12.585	26.752	9.081	3.894	6.139	2.833	12.305	16.937	(1.201)
Brookfield SPE SP-4 S.A.	9.558	27.769	77.371	46.041	11.792	7.968	21.668	35.158	38.145	7.044
Brookfield SPE SP-5 S.A.	9.391	8.915	46.651	-	(1.113)	5.541	4.826	45.204	-	(1.352)
Brookfield SPE SP-6 S.A.	13.003	21.028	39.313	51.305	8.467	7.963	7.132	35.894	-	(389)
Brookfield SPE SP-8 S.A.	580	8.194	34.880	21.227	6.244	-	3.240	11.892	14.721	1.814
Brookfield Urbanismo Emp. Ltda.	-	(49)	106	-	(14)	-	(70)	115	-	(35)
Brooklin Company Ltda.	11.453	48.895	67.683	1.761	(386)	8.923	39.378	44.541	2.330	(7.373)
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	-	357	1.247	22.008	27.138	27.655	44	(38)
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	23.969	67.376	161.384	100.813	6.083	23.969	81.219	116.355	101.020	19.922
Company Real Park S.A.	24.896	32.920	67.717	6.359	(10.706)	8.528	28.652	60.111	14.327	3.053
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	1.377	1.582	6.500	7.936	12.497	2.775	480
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	10	(10)	12	-	(13)	-	(13)	3	-	(6)
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	-	-	-	(367)	2.674	33.880	42.700	40.936	1.648	2.653
Rdv 12 Planejamento Promoção e Venda Ltda.	-	-	-	-	34	7.394	13.724	24.088	(4.119)	(6.484)
Rescaldini Participações Ltda.	-	-	81	-	-	-	-	-	-	-

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Sociedade	31 de dezembro de 2012					31 de dezembro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Capital social	Patrimônio líquido	Total do ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Controladas em conjunto (consolidação proporcional)										
Incorporadora Bom Retiro Ltda.	300	(10)	4.122	616	(310)	-	-	-	-	-
MB Engenharia SPE 068 S.A.	16.020	26.883	85.213	28.343	(5.485)	16.020	28.853	65.644	6.849	(3.515)
Villa Branca Emp. Econ. Ltda.	301	190	2.416	6.008	(788)	301	2.523	2.107	4.358	1.111
MB Engenharia SPE 040 S.A.	50.760	126.410	327.481	176.033	(6.076)	50.760	177.267	257.090	91.135	43.893
MB Engenharia SPE 046 S.A.	9	6.990	24.792	13.893	2.746	9	7.925	13.461	10.509	3.676
MB Engenharia SPE 047 S.A.	394	8.116	41.957	28.636	5.447	394	3.291	24.189	11.752	587
MB Engenharia SPE 048 S.A.	277	5.126	17.996	9.637	1.162	277	6.497	13.510	7.748	2.503
MB Engenharia SPE 049 S.A.	303	5.753	20.390	9.060	945	303	7.771	15.113	9.123	2.904
Brookfield Centro-Oeste SPE 072 S.A.	89	(2.187)	56.479	32.992	(1.977)	89	(451)	30.039	-	(241)
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. 01 Ltda.	6.826	6.583	12.435	1.781	(243)	-	-	-	-	-
EGB 02 SPE S.A.	2.401	5.902	18.890	5.445	(3.530)	2.401	15.799	16.104	10.507	6.377
Emerald SPE S.A.	5.151	6.600	7.186	-	(35)	5.151	6.600	6.640	-	(35)
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliário Ltda.	-	(5)	10.123	-	(5)	-	-	-	-	-
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.206	263	17.038	7.569	(7.223)	7.206	5.328	29.310	11.545	(3.083)
Brookfield Empreendimentos Imobiliários SP-11 Ltda.	381	3.002	25.026	17.357	2.932	381	(607)	7.283	-	(494)
Brookfield Idea Zarvos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.307	7.567	20.329	-	447	7.307	6.935	17.107	-	(185)
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	2.700	115	12.714	3.226	(1.545)	2.700	796	4.905	3.117	(877)
Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.933	2.016	11.857	-	(311)	2.933	1.721	11.119	-	(606)
Brookfield QOPP2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	319	8.287	8.436	596	1	(555)	3.308	-	(278)
Brookfield QOPP3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	371	406	1.016	-	36	371	369	974	-	(1)
Brookfield SAB Curitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.582	5.591	18.642	-	(1)	5.582	5.602	7.930	-	10
Brookfield SAB Domingos Morais Emp. Imob. Ltda.	11.445	11.429	12.219	-	(15)	1	(3)	194	-	(2)
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	21.968	33.608	46.716	14.291	6.700	21.968	46.788	38.531	40.357	14.113
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.695	6.277	9.796	12.316	9	2.695	9.378	14.730	23.467	1.898
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(2.236)	29.702	16.926	(1.242)	-	(988)	28.699	16.020	(306)
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	5.170	8.077	20.006	14.817	1.420	5.170	7.792	17.520	4.860	1.488
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	1.151	15.566	7.470	1.146	10.550	29.367	31.671	27.865	4.592
Horizon 11 Participações Ltda.	6.353	10.494	28.543	20.037	2.859	6.353	9.253	15.835	5.206	1.317
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	(87)	179	-	(2)	1	(91)	180	-	(6)
Residencial Maria Callas Emp Imob S.A.	12.911	12.563	68.863	29.955	(21)	12.911	13.096	30.795	4.398	503
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	1	(5)	1.299	-	(5)	1	(1)	33	-	(1)

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Sociedade	01 de janeiro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) exercício
Controladas (consolidação integral)					
Brookfield Cerrado Empreendimentos Imobiliários S.A.	40.042	46.813	49.428	12.732	4.088
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	74	(31)	651	-	(58)
Brookfield SPE SP-7 S.A.	1	(22)	313	(2)	91
MB Engenharia SPE 051 S.A.	393	1.347	6.820	3.750	969
MB Engenharia SPE 061 S.A.	120	76	1.208	-	(32)
MB Engenharia SPE 063 S.A.	95	8	101	-	(74)
MB Engenharia SPE 064 S.A.	3.453	6.266	29.127	18.441	2.682
MB Engenharia SPE 065 S.A.	68	389	11.716	4.836	345
MB Engenharia SPE 066 S.A.	3	(76)	76	-	(76)
MB Engenharia SPE 067 S.A.	1.062	342	3.660	1.190	(665)
Brookfield Centro-Oeste Empr. Imob. S.A.	225.591	337.241	1.283.324	366.027	85.398
Brookfield MB Participações S.A.	14.824	15.536	15.766	-	(119)
Brookfield MB Econômico S.A.	3	(577)	10.784	-	(576)
MB Administradora Lagoa do Catú S.A.	130	(77)	13	-	(74)
MB Empreendedora Lagoa do Catú S.A.	13.296	9.621	84.373	7	(556)
MB Engenharia SPE 002 S.A.	5.679	15.284	43.275	24.060	7.881
MB Engenharia SPE 003 S.A.	3.794	10.457	50.865	28.644	2.951
MB Engenharia SPE 004 S.A.	24	1.416	12.445	14.513	1.541
MB Engenharia SPE 005 S.A.	1.980	1.914	6.468	5.986	2.094
MB Engenharia SPE 006 S.A.	3	182	11.105	6.421	336
MB Engenharia SPE 007 S.A.	6.211	9.754	14.836	10.260	3.185
MB Engenharia SPE 008 S.A.	3.338	3.355	42.489	9.238	36
MB Engenharia SPE 011 S.A.	640	245	1.640	59	(349)
MB Engenharia SPE 012 S.A.	849	264	1.801	2.130	71
MB Engenharia SPE 013 S.A.	815	978	2.163	4.277	1.223
MB Engenharia SPE 014 S.A.	2.076	3.883	20.649	10.377	1.944
MB Engenharia SPE 015 S.A.	754	524	11.279	-	102

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Sociedade	01 de janeiro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) exercício
MB Engenharia SPE 016 S.A.	3.289	6.186	45.613	13.961	3.144
MB Engenharia SPE 017 S.A.	1.959	5.684	32.224	18.740	4.414
MB Engenharia SPE 018 S.A.	51	(12)	227	-	(58)
MB Engenharia SPE 019 S.A.	141	91	238	-	(44)
MB Engenharia SPE 020 S.A.	15	(39)	28	-	(49)
MB Engenharia SPE 021 S.A.	154	(50)	21	-	(49)
MB Engenharia SPE 022 S.A.	574	4.185	99.988	41.973	4.123
MB Engenharia SPE 023 S.A.	2	14.974	45.517	27.250	6.867
MB Engenharia SPE 024 S.A.	190	79	569	-	(82)
MB Engenharia SPE 025 S.A.	111	(74)	20	-	(73)
MB Engenharia SPE 026 S.A.	2.139	5.582	13.505	8.752	1.481
MB Engenharia SPE 027 S.A.	1.312	12.971	24.522	20.358	9.508
MB Engenharia SPE 028 S.A.	2.373	8.397	28.069	19.233	1.954
MB Engenharia SPE 030 S.A.	2.664	5.971	23.940	28.109	9.076
MB Engenharia SPE 031 S.A.	2.538	2.129	9.764	3.317	(579)
MB Engenharia SPE 032 S.A.	510	5.301	19.575	13.635	4.272
MB Engenharia SPE 033 S.A.	-	496	7.348	40	214
MB Engenharia SPE 034 S.A.	1.404	2.759	13.637	6.184	1.269
MB Engenharia SPE 035 S.A.	120	(117)	10.522	-	(74)
MB Engenharia SPE 036 S.A.	14.014	16.234	29.766	4.972	2.022
MB Engenharia SPE 038 S.A.	426	2.966	9.936	10.339	3.396
MB Engenharia SPE 039 S.A.	2.013	6.455	34.936	22.094	3.888
MB Engenharia SPE 041 S.A.	-	(3.817)	9.651	(1.028)	(3.550)
MB Engenharia SPE 042 S.A.	285	3.484	43.458	30.678	4.180
MB Engenharia SPE 043 S.A.	3	(202)	38.776	-	(86)
MB Engenharia SPE 044 S.A.	1.410	1.893	10.864	9.488	1.014
MB Engenharia SPE 045 S.A.	3	(308)	270	-	(307)
MB Engenharia SPE 050 S.A.	15	105	3.854	1.766	87

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Sociedade	01 de janeiro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) exercício
MB Engenharia SPE 052 S.A.	3	(129)	1.255	-	(128)
MB Engenharia SPE 053 S.A.	3	(59)	390	-	(59)
MB Engenharia SPE 054 S.A.	3	(60)	786	-	(59)
MB Engenharia SPE 055 S.A.	14	(59)	2.618	-	(59)
MB Engenharia SPE 056 S.A.	3	(59)	1.537	-	(59)
MB Engenharia SPE 057 S.A.	147	18	6.166	-	(78)
MB Engenharia SPE 058 S.A.	273	82	11.716	-	(101)
MB Engenharia SPE 059 S.A.	151	-	6.305	-	(87)
MB Engenharia SPE 060 S.A.	251	37	7.265	5.270	40
MB Engenharia SPE 062 S.A.	325	99	14.112	-	(120)
MB Engenharia SPE 069 S.A.	591	2.092	20.166	7.796	1.154
MB Engenharia SPE 070 S.A.	485	2.218	16.116	6.914	(157)
MB Engenharia SPE 071 S.A.	1	(60)	22	-	(59)
MB Engenharia SPE 073 S.A.	40	(127)	1.996	787	(36)
MB Engenharia SPE 074 S.A.	5	(134)	491	-	(120)
MB Engenharia SPE 075 S.A.	2	28	2.564	-	29
MB Engenharia SPE 076 S.A.	2	(50)	87	-	(49)
MB Engenharia SPE 077 S.A.	90	5.881	18.453	14.602	3.940
MB Engenharia SPE 078 S.A.	3	(50)	35	-	(49)
Parque Cidade Incorporações S.A.	3	183	43.597	38.617	5.607
Amethyst SPE S.A.	15.558	15.377	15.775	-	(36)
Aquamarine SPE S.A.	43.946	58.607	111.475	65.415	8.529
Brascan Cia Hipotecária	4.000	3.720	3.727	(15)	(89)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	143.099	225.539	321.659	419.141	83.074
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	4.668	4.667	(89)	(3)
Brascan RJ-6 S.A.	74	11	11	-	(16)
Brascan SPE RJ-1 S.A.	24.995	28.448	41.078	13.588	(2.856)
Brascan SPE RJ-2 S.A.	77.214	101.168	197.862	108.745	23.103

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Sociedade	01 de janeiro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) exercício
Brascan SPE RJ-3 S.A.	5.978	7.104	9.348	7.553	1.240
Brascan SPE RJ-4 S.A.	14.109	24.243	205.485	47.564	2.795
Brascan SPE RJ-5 S.A.	18.719	19.374	49.461	24.098	2.382
Brookfield Engenharia S.A.	14.125	(2.981)	22.899	23.242	(4.495)
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	697.869	1.240.985	3.165.419	620.489	26.650
Brookfield Urbanismo Participações Ltda.	26.986	32.284	40.042	7.881	7.854
Brookfield Urbanismo Empreendimentos Imobiliários S.A.	22.640	27.940	40.918	11.614	7.881
Onyx SPE S.A.	18.960	20.591	31.888	26.511	(4.253)
Rubi SPE S.A.	19.478	32.049	65.964	16.091	2.830
Sapphire SPE S.A.	22.480	28.826	64.822	21.293	(7.109)
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	4.398	4.671	7.056	174	1.645
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	249.000	221.254	2.175.051	787.138	65.985
Brookfield SPE SP-2 S.A.	64	(140)	10.183	-	(630)
Brookfield SPE SP-4 S.A.	63	(463)	25.723	13.781	1.770
Brookfield SPE SP-5 S.A.	46	(654)	4.517	-	2.638
Brookfield SPE SP-6 S.A.	3	(1)	59	-	(50)
Brooklin Company Ltda.	8.923	36.613	92.127	30.798	17.716
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	22.008	22.894	28.956	2.188	4.320
MB Engenharia SPE 040 S.A.	10	39.658	154.599	135.766	40.758
MB Engenharia SPE 068 S.A.	2	(57)	16.022	-	(57)
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	-	-	746	-	(111)
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	23.969	18.902	85.269	36.527	27.201
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	-	-	9	-	(1)
Brookfield Centro-Oeste SPE 072 S.A.	12	(50)	32	-	(49)
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	33.880	34.975	38.573	1.116	2.444
Rdv 12 Planejamento Promoção e Venda Ltda.	7.394	23.966	29.735	1.660	2.726

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Sociedade	01 de janeiro de 2011				
	Capital social	Patrimônio líquido	Total ativo	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo) exercício
Controladas em conjunto (consolidação proporcional)					
MB Engenharia SPE 046 S.A.	3	564	6.715	8.986	569
MB Engenharia SPE 047 S.A.	2	1.691	17.942	16.850	1.711
MB Engenharia SPE 048 S.A.	7	1.191	7.273	10.226	1.199
MB Engenharia SPE 049 S.A.	2	1.603	7.365	9.920	1.619
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.275	3.094	8.471	8.868	2.032
SCP Helbor Infinity Ltda.	-	286	450	68	75
EGB 02 SPE S.A.	2.401	3.219	5.014	2.150	818
Emerald SPE S.A.	5.081	6.599	6.600	-	(42)
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.206	6.135	27.932	19.381	5.392
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	-	-	2.226	(138)	(162)
Company Real Park S.A.	8.152	2.802	57.338	27.358	20.390
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.996	6.333	21.530	17.225	982
Espaço e Vida Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1.983)	14.325	4.367	1.320
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.500	4.458	82.446	64.624	15.081
Horizon 11 Participações Ltda.	-	-	713	-	(26)
PB Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(9)	185	-	(70)
Residencial Maria Callas Emp Imob S.A.	-	-	109	(107)	(829)

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

A Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A. foi constituída em 2008, sob a denominação de Brascan RJ-7 S.A. Em 2010 foi utilizada na reestruturação necessária à segregação dos empreendimentos voltados ao segmento econômico. A criação da Unidade Econômico foi uma das condições para a efetivação da parceria entre a Companhia e International Finance Corporation (IFC), no desenvolvimento de projetos no segmento econômico.

Todas as controladas têm como atividade a incorporação imobiliária, exceto quanto Brascan Real Estate Financial Services S.A. que tem como atividade serviços financeiros.

A movimentação dos investimentos nas controladas diretas, apresentado nas demonstrações financeiras individuais, é como segue:

	Saldo inicial	Aumento de capital	Amortização da mais valia	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	Saldo final
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.201.457	-	-	(39.956)	-	1.161.501
Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A.	583.651	278.650	(17.984)	(226.813)	-	617.504
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	238.410	-	-	(160.950)	-	77.460
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	(99)	-	-	4.902	(14)	4.789
Brascan Faria Lima SPE S.A.	163.753	35.243	-	(8.793)	-	190.203
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	76.445	79.970	-	(14.074)	-	142.341
	<u>2.263.617</u>	<u>393.863</u>	<u>(17.984)</u>	<u>(445.684)</u>	<u>(14)</u>	<u>2.193.798</u>
Ágios (vide nota explicativa 10.1)	437.401	-	-	-	-	437.401
AFAC	443.760	(126.057)	-	-	-	317.703
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>3.144.778</u>	<u>267.806</u>	<u>(17.984)</u>	<u>(445.684)</u>	<u>(14)</u>	<u>2.948.902</u>

	Saldo inicial	Aumento de capital	Amortização da mais valia	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	Saldo final
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.211.673	-	-	4.379	(14.595)	1.201.457
Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A.	459.320	-	(40.226)	173.900	(9.343)	583.651
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	284.134	-	-	(44.557)	(1.167)	238.410
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.668	-	-	(4.767)	-	(99)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	205.962	1.133	-	21.173	(64.515)	163.753
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	-	74.623	-	4.670	(2.848)	76.445
	<u>2.165.757</u>	<u>75.756</u>	<u>(40.226)</u>	<u>154.798</u>	<u>(92.468)</u>	<u>2.263.617</u>
Ágios (vide nota explicativa 10.1)	437.401	-	-	-	-	437.401
AFAC	387	443.373	-	-	-	443.760
Saldo em 31 de dezembro de 2011 - reapresentado	<u>2.603.545</u>	<u>519.129</u>	<u>(40.226)</u>	<u>154.798</u>	<u>(92.468)</u>	<u>3.144.778</u>

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Nenhum investimento em controlada apresenta indicativos de perda ou redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011.

8.1. Combinações de negócios

8.1.1. Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 17 de abril de 2008, a Companhia concluiu a aquisição de 100% do capital social da Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Brookfield MB"), cuja denominação social anterior era MB Engenharia S.A., empresa incorporadora que atua, principalmente, na região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e média-baixa. A Brookfield Centro-Oeste atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A Brookfield Centro-Oeste possuía registro de sociedade anônima de capital aberto na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008.

As condições de pagamento referentes à aquisição da Brookfield Centro-Oeste podem ser resumidas da seguinte forma:

1. A primeira parcela de R\$ 40.000 foi paga em 17 de abril de 2008.
2. A segunda parcela foi paga de acordo com Instrumento Particular para Definição de Forma de Pagamento de Parcela Contratual e Outras Avenças entre a Companhia e os antigos proprietários da Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. assinado em 13 de abril de 2011, e após a conclusão do procedimento para exercício do direito de preferência pelos acionistas minoritários, sendo realizado da seguinte maneira:
 - ▶ R\$ 166.646 pagos em moeda corrente no dia 02 de maio de 2011;
 - ▶ R\$ 97.792 pagos no dia 15 de setembro de 2011 mediante entrega de 11.925.893 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Companhia;

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Combinações de negócios--Continuação

8.1.1. Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. --Continuação

- ▶ R\$ 49.914 pagos em moeda corrente no dia 02 de maio de 2011, sendo que deste total, foi deduzido o montante de R\$ 21.560 que são equivalentes às despesas incorridas pelos Vendedores com a contratação de assessores financeiros, jurídicos e contábeis para a consumação do contrato de compra e venda, e ficarão retidos para posterior pagamento, após a verificação da prestação de contas pela Companhia; e
- ▶ R\$ 82.965 pagos em moeda corrente no dia 15 de julho de 2011, face ao exercício do direito de subscrição das ações pelos acionistas minoritários.

Conforme deliberado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de setembro de 2011, foi homologado o aumento de capital e a emissão de 22.043.542 novas ações, pelo valor unitário de R\$ 8,20 (oito reais e vinte centavos), referentes à parte do pagamento pela aquisição da Brookfield Centro-Oeste realizada mediante a entrega de ações da Companhia. A participação dos antigos proprietários da Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. no capital da Sociedade passa a ser de 2,6% em 31 de dezembro de 2011.

O valor unitário a ser atribuído a cada uma das ações de emissão da Sociedade é R\$ 8,20 (oito reais e vinte centavos), o qual corresponde a média do valor de cotação das ações ordinárias de emissão da Sociedade na bolsa de valores, mercadorias e futuros - BM&FBOVESPA calculada nos 20 pregões que antecederam o dia 31 de dezembro de 2010.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Combinações de negócios--Continuação

8.1.1. Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. --Continuação

Na data da aquisição da Brookfield Centro-Oeste foi apurada uma mais valia de R\$ 167.365, cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do banco de terrenos da Brookfield Centro-Oeste. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no referido banco de terrenos. Sendo assim, esta mais valia foi realocada para a rubrica de “Estoques de imóveis a comercializar” nas demonstrações financeiras consolidadas, que é amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado nas demonstrações do resultado consolidado na rubrica de “Custos de incorporações e vendas imobiliárias”. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo total amortizado é de R\$ 99.086 (R\$ 81.101 em 31 de dezembro de 2011), sendo R\$ 17.984 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (R\$33.030 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011), conforme descrito na nota explicativa nº 7.

A Sociedade subscreveu, também em 17 de abril de 2008, novas ações de emissão da Brookfield Centro-Oeste, no valor de R\$ 210.000, tendo integralizado todas estas ações durante o ano de 2008.

Em 13 de agosto de 2010, foi assinado o Aditivo ao Contrato de Compra e Venda de Ações no qual ficou estabelecido que o valor da segunda parcela deveria ser deduzido no montante de (i) R\$ 30.421, sendo R\$ 20.791 referentes a outros ativos e R\$ 9.630 referentes a contas a receber atualizados por IGP-M acrescido de 8% ao ano, de 30 de junho de 2010 até 30 de abril de 2011 e (ii) no valor total das demais perdas concretizadas na Brookfield Centro-Oeste e na Brookfield Empreendimentos Econômicos até 30 de abril de 2011 e que não sejam indenizadas pelos vendedores, na forma prevista no Contrato de Compra e Venda, até tal data.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Combinações de negócios--Continuação

8.1.1. Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. --Continuação

Em 31 de dezembro de 2010, a Administração da Sociedade, efetuou o cálculo da segunda parcela, em conformidade com a metodologia definida contratualmente e apurou um total de R\$ 376.880. A diferença entre este valor e o saldo do valor mínimo de R\$ 144.078, definido na data da aquisição, no montante de R\$ 232.802, foi contabilizado na rubrica de investimentos nas demonstrações financeiras da controladora e na rubrica de intangível nas demonstrações financeiras consolidadas como ágio baseado em rentabilidade futura (vide nota explicativas nº 10.1).

8.1.2. Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 22 de outubro de 2008, a Companhia concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária da Sociedade e Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Brookfield São Paulo"), cuja denominação social anterior era Company S.A., em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Brookfield São Paulo pela Brascan SPE SP-3 S.A. ("SPE SP-3"), seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da SPE SP-3 pela Companhia, permitindo, assim, a unificação da base acionária da Brookfield São Paulo à base acionária da Companhia.

Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Brookfield São Paulo o valor total de R\$ 200.000, correspondente à soma do pagamento: (a) de R\$ 100.000, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em Assembleia Geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R\$ 100.000 referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Brookfield São Paulo, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da incorporação de ações e, portanto, da reorganização societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Brookfield São Paulo receberam 76.978.000 novas ações da Sociedade ou 1,0690 ação da Sociedade para cada uma (1) ação da Brookfield São Paulo.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Combinações de negócios--Continuação

8.1.2. Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Os detalhes do ágio estão descritos abaixo:

Pagamento em numerário	100.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	35.858
Valor justo das ações emitidas	284.819
Valor da aquisição	420.677
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	(216.078)
Ágio	204.599

8.2. Outros

8.2.1. Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.

Em 28 de setembro de 2009, o International Finance Corporation ("IFC") formalizou a sua aceitação em analisar a formação de *joint venture* com a Brookfield Incorporações S.A. com o objetivo de desenvolver moradias destinadas à população de baixa-renda, no âmbito do projeto governamental "Minha Casa, Minha Vida". Em 18 de junho de 2010, o processo de análise foi concluído e foram firmados os contratos por meio dos quais o International Finance Corporation ("IFC") comprometeu-se a, observadas determinadas condições, adquirir participação de, aproximadamente, 10% (dez por cento) do capital social de uma sociedade controlada pela Sociedade.

O *International Finance Corporation* investirá até R\$ 84.870 na subsidiária "Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A." dedicada a projetos habitacionais no segmento econômico, com o objetivo de aumentar a oferta de habitações de alta-qualidade para a população de baixa renda do Brasil. O investimento do IFC inclui uma linha de crédito rotativo de longo prazo no valor de R\$ 54.555, e participação acionária de até R\$ 30.315 equivalendo a aproximadamente 10% das ações da "Brookfield Empreendimentos S.A." Os projetos a serem desenvolvidos serão no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida" do governo federal, que visa reduzir o déficit habitacional do país por meio do estímulo à indústria da construção brasileira. Este será o primeiro investimento do IFC no setor da construção habitacional no Brasil.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação**8.2. Outros--Continuação****8.2.1. Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.--Continuação**

No balanço consolidado, o saldo no montante de R\$ 32.583, para o período findo em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 44.380 em 31 de dezembro de 2011), refere-se a valores aportados pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, nas empresas controladas em conjunto, onde o parceiro ainda não efetuou o aporte referente a sua participação.

9. Imobilizado

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado		Reapresentado
Valores contábeis de			
Móveis e utensílios	3.745	2.908	2.819
Equipamentos	18.078	18.401	4.774
Instalações	9.462	2.883	1.727
Veículos	3.511	4.391	2.904
Edifícios	405	433	7.200
Terrenos	-	-	465
Estandes de vendas (a)	28.344	38.619	31.794
Outros	8.005	4.938	582
	71.550	72.573	52.265

- (a) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses, de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

9. Imobilizado--Continuação

Custo	Consolidado (IFRS e BR GAAP)								
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Instalações	Veículos	Edifícios	Terrenos	Estandes de vendas	Outros	Total
Saldos em 1/1/2011 (reapresentado)	5.041	15.388	2.654	5.501	7.805	465	72.950	1.801	111.605
Aquisições	400	15.931	1.439	2.678	-	(465)	31.207	5.359	56.549
Baixas	(3)	-	-	(543)	(7.126)	-	(221)	-	(7.893)
Saldos em 31/12/2011 (reapresentado)	5.438	31.319	4.093	7.636	679	-	103.936	7.160	160.261
Aquisições	1.705	3.965	7.527	857	-	-	24.443	4.053	42.550
Baixa	(69)	(1.125)	(39)	(1.193)	-	-	(3.111)	-	(5.537)
Transferência	(986)	(3.449)	(73)	(420)	(1)	-	3.791	558	(580)
Saldos em 31/12/2012	6.088	30.710	11.508	6.880	678	-	129.059	11.771	196.694

Depreciação acumulada e redução ao valor recuperável	Consolidado (IFRS e BR GAAP)							
	Móveis e utensílios	Equipamentos	Instalações	Veículos	Edifícios	Estandes de vendas	Outros	Total
Saldos em 1/1/2011 (reapresentado)	(2.222)	(10.614)	(927)	(2.597)	(605)	(41.156)	(1.219)	(59.340)
Depreciação	(309)	(2.304)	(283)	(1.190)	(254)	(24.179)	(1.027)	(29.546)
Baixas	1	-	-	542	613	18	24	1.198
Saldos em 31/12/2011 (reapresentado)	(2.530)	(12.918)	(1.210)	(3.245)	(246)	(65.317)	(2.222)	(87.688)
Depreciação	(531)	(3.418)	(835)	(1.327)	(28)	(34.641)	(1.927)	(42.707)
Baixa	43	724	2	787	-	3.116	2	4.674
Transferência	675	2.980	(3)	416	1	(3.873)	381	577
Saldos em 31/12/2012	(2.343)	(12.632)	(2.046)	(3.369)	(273)	(100.715)	(3.766)	(125.144)
Total líquido	3.745	18.078	9.462	3.511	405	28.344	8.005	71.550

Em 31 de dezembro de 2012, o valor de depreciação do imobilizado no resultado representava R\$ 42.707 (R\$ 29.546 em 31 de dezembro de 2011). Desse saldo, R\$ 34.641 são despesas com estandes de vendas e, conforme determinado pelo OCPC 01 (R1), é contabilizado na rubrica de despesas com marketing e vendas (R\$ 24.179 em 31 de dezembro de 2011) e R\$ 8.066 são despesas com depreciação dos outros ativos do imobilizado (R\$ 5.367 em 31 de dezembro de 2011).

As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos - 20%, equipamentos e outras instalações - 10%, computadores - 20% e edifícios - 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada destes itens (entre 20% e 50% a.a.).

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

9. Imobilizado--Continuação

Nenhum item do imobilizado apresenta problemas de recuperação ou redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011.

10. Intangível

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Ágio	-	-	-	437.401	437.401	437.401
Software (a)	1.339	1.472	1.812	62.207	62.109	45.113
Outros	-	-	-	1.495	1.942	1.942
	1.339	1.472	1.812	501.103	501.452	484.456

(a) Referem-se, aos gastos incorridos com projetos em desenvolvimento e implementação de novos softwares.

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Ágio	Software	Outros	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2011 (reapresentado)	437.401	45.113	1.942	484.456
Aquisições	-	19.943	-	19.943
Amortizações (i)	-	(2.947)	-	(2.947)
Saldos em 31 de dezembro de 2011 (reapresentado)	437.401	62.109	1.942	501.452
Aquisições	-	3.188	-	3.188
Baixas	-	-	(447)	(447)
Amortizações (i)	-	(3.090)	-	(3.090)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	437.401	62.207	1.495	501.103

(i) De acordo com o CPC 04 (R1) - parágrafo 97, a amortização deve ser iniciada a partir do momento em que o ativo estiver disponível para uso, ou seja, quando se encontrar no local e nas condições necessárias para que possa funcionar da maneira pretendida pela Administração. Assim, baseado nesta fundamentação, a Administração considerou que o software estava pronto para amortização a partir de 01 de janeiro de 2011.

Em 12 de julho de 2010, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto iniciaram a utilização do novo sistema de gestão corporativa integrado (SAP). A Administração avaliou a vida útil do referido ativo intangível como definida e, desta forma, o mesmo esta sendo amortizado em 10 anos utilizando-se a forma linear de amortização. O método de amortização a ser utilizado tende refletir o padrão de consumo pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto dos benefícios econômicos futuros.

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011 nenhum item do intangível apresenta problemas de recuperação ou redução ao valor recuperável.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

10. Intangível--Continuação

10.1. Alocação do ágio às unidades geradoras de caixa

O ágio foi alocado, para fins de teste de redução ao valor recuperável, para as seguintes unidades geradoras de caixa:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Unidade de negócios São Paulo	204.599	204.599	204.599
Unidade de negócios Centro-Oeste	232.802	232.802	232.802
	437.401	437.401	437.401

Os detalhes referentes aos ágios mencionados acima estão descritos na nota explicativa nº 8.1.

O ágio com a fundamentação econômica de rentabilidade futura é composto, basicamente, pelo benefício das sinergias esperadas pela combinação das operações da adquirida com a adquirente, considerando que o objetivo da Companhia na aquisição de empresas é seu crescimento na atividade de incorporação e vendas imobiliárias no mercado brasileiro.

Unidade de Negócios São Paulo e Centro-Oeste

O valor recuperável destas unidades geradoras de caixa é determinado com base no cálculo do valor em uso utilizando as projeções dos fluxos de caixa com base em orçamento financeiro.

As principais premissas utilizadas na apuração do valor em uso da unidade geradora de caixa, efetuadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, são as seguintes:

Participação no mercado orçada	A participação de mercado utilizada nas projeções refletem o histórico de participação da Sociedade, a sua capacidade de crescimento, a expectativa de crescimento destes mercados, assim como, a quantidade de projetos já em desenvolvimento pela empresa. A Administração acredita que o crescimento anual planejado da participação de mercado para os próximos cinco anos é razoavelmente alcançável.
Margem bruta orçada	As margens brutas utilizadas refletem o portfólio de produtos em desenvolvimento, os resultados obtidos no passado, assim como a expectativa da Sociedade com relação à rentabilidade de seus projetos futuros.
Taxa de crescimento	Os fluxos de caixa posteriores ao período de 5 anos foram extrapolados a uma taxa de crescimento anual constante compatível com o nível de crescimento esperado do mercado nacional.
Taxa média de custo de capital	A taxa média anual de custo de capital real utilizada nessas projeções, antes dos efeitos dos impostos, foi de 12,6%.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Garantidos - ao custo amortizado						
Empréstimos de construção (a)	-	-	-	1.616.132	891.811	657.867
Empréstimos de capital de giro (b)	141.253	182.750	212.456	1.638.703	1.194.284	742.133
Empréstimos com garantia de recebíveis (f)	-	-	-	-	-	40.746
Debêntures (c)	1.082.693	1.147.631	499.422	1.082.694	1.166.556	556.211
Custos de captações (e)	-	-	-	(15.297)	-	-
Total de empréstimos com terceiros	1.223.946	1.330.381	711.878	4.322.232	3.252.651	1.996.957
Empréstimos de						
Partes relacionadas (d)	91.256	32.256	111.756	-	-	-
Total de empréstimos com partes relacionadas	91.256	32.256	111.756	-	-	-
Total	1.315.202	1.362.637	823.634	4.322.232	3.252.651	1.996.957
Circulante	288.870	164.128	130.005	1.400.221	713.259	554.105
Não circulante	1.026.332	1.198.509	693.629	2.922.011	2.539.392	1.442.852
	1.315.202	1.362.637	823.634	4.322.232	3.252.651	1.996.957

11.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos

- a) Os empréstimos de construção referem-se a financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Em 31 de dezembro de 2012, os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 8,3% a.a. à 12,0% a.a. (8,3% a.a. a 13,0% a.a. em 31 de dezembro de 2011) com taxa efetiva média ponderada de 10,0% + TR (10,1% + TR em 31 de dezembro de 2011). Em 31 de dezembro de 2012, os empréstimos possuem vencimentos até 2019 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- b) Em 31 de dezembro de 2012, os empréstimos de capital de giro são atualizados, principalmente pelo CDI mais taxas de juros entre 1,2% a.a. e 4,3% a.a. (CDI mais taxas de juros entre 0,7% a.a. e 4,2% a.a. em 31 de dezembro de 2011). A taxa efetiva média desses empréstimos, em 31 de dezembro de 2012, é equivalente a 2,7% a.a. + CDI (1,8% a.a. + CDI em 31 de dezembro de 2011). Em 31 de dezembro de 2012 este saldo é composto também por empréstimos com as seguintes características: IGP-M + 6,9% a.a. a 8,5% a.a. (IGP-M + 7,5% a.a. a 8,5% a.a. em 31 de dezembro de 2011) e IPCA + 5,5% a.a. a 5,8% a.a. Esses empréstimos possuem vencimentos até 2019 e são garantidos por aval, cessão fiduciária e hipoteca de terreno.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos

--Continuação

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foram finalizados certificados de recebíveis imobiliários, lastreados por cédula bancário, cujo saldo devedor em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 183.403 (R\$ 187.022 em 31 de dezembro de 2011). A remuneração destes certificados é composta pela variação acumulada da taxa DI, acrescida de 1,30% a.a.

Em 15 de março de 2012, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados por cédulas de crédito bancário, no valor de R\$ 220.942. As CCBs são corrigidas pelo índice IPCA e remunerada a 5,8%a.a.

Em 26 de março de 2012, foi liquidada a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários lastreados por cédulas de crédito bancário, cujo saldo atualizado em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 230.776. As CCBs foram emitidas em duas séries, sendo um a 108% do CDI e a outra a IPCA + 5,8% a.a.

- c) Em 1º de setembro de 2009, a Companhia emitiu debênture simples, não conversível em ações, da forma nominativa e escritural, em série única, em lote único e indivisível, da espécie quirografária, com valor nominal unitário de R\$ 100.000. As debêntures tem prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 1º de setembro de 2013. Estas debêntures tem seu valor nominal unitário atualizado a partir da data de emissão pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um spread de 10,25% a.a. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo devedor desta debênture é de R\$ 61.964 (R\$ 117.519 em 31 de dezembro de 2011). A debênture foi subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. Os recursos obtidos por meio desta emissão são utilizados para formação de capital de giro da Companhia.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos

--Continuação

Em 1º de dezembro de 2009, a Companhia aprovou registro de distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis em ações em duas séries, perfazendo o montante total de R\$ 300.000. Foram exercidas as opções para distribuição (i) de um lote suplementar de, aproximadamente, 2% do total das debêntures inicialmente ofertadas, ou seja, equivalente a 606 debêntures; e (ii) de um lote adicional de 20% do total das debêntures inicialmente ofertadas, ou seja, equivalente a 6.000 debêntures, sendo então subscritas e integralizadas 36.606 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 10 na data de emissão, em, 15 de janeiro de 2010, da 2ª emissão pública, perfazendo o montante total de R\$ 366.060. A emissão foi aprovada em reunião de Conselho de Administração realizada em 18 de novembro de 2009 e possuem data de liquidação de 15 de janeiro de 2014 na primeira série e 15 de janeiro de 2016 na segunda série. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo devedor desta debênture é de R\$ 402.149 (R\$ 402.160 em 31 de dezembro de 2011).

Em 03 de março de 2011, a Companhia aprovou a emissão de 300.000 (trezentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, todas nominativas e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 300.000. As debêntures foram emitidas em duas séries com as seguintes condições: (a) 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures da 1ª Série, com amortização de principal no 36º e 48º mês após a data de emissão, e juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI acrescido de 1,60% (um vírgula sessenta por cento) ao ano; e (b) 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures da 2ª série, com amortização de principal no 48 e 60 mês após a data de emissão, e juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI acrescido de 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) ao ano. Estas debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados e depois de decorridos noventa dias da respectiva subscrição ou aquisição, nos termos do artigo 13 da instrução CVM 476. O saldo devedor destas debêntures, em 31 de dezembro de 2012, é de R\$ 308.265 (R\$ 312.454 em 31 de dezembro de 2011).

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos

--Continuação

Em 05 de agosto de 2011 foram emitidas 30.000 Debêntures, não conversíveis em ações, totalizando R\$300.000 na Data de Emissão. O número de Debêntures alocado em cada uma das 2 séries foi definido de acordo com a demanda pelas Debêntures nos diferentes índices de remuneração, nos termos apurados no Procedimento de Bookbuilding, tendo sido alocadas 7.676 Debêntures na Primeira Série e 22.324 Debêntures na Segunda Série. As Debêntures renderão juros correspondentes a um percentual de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescida de um spread ou sobretaxa de (i) 1,55% ao ano, para a primeira série e (ii) 1,75% ao ano, para a 2ª série. O saldo devedor desta debênture em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 310.315 (R\$ 315.476 em 31 de dezembro de 2011).

- d) Referem-se a empréstimos com a controlada Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. efetuados por ocasião da reorganização societária da Companhia ocorrida em 22 de outubro de 2008, ver nota explicativa nº 16.
- e) Valor referente aos custos de captação para obtenção de empréstimos e financiamentos no decorrer de 2012 conforme CPC 08 (R1) - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. O montante a amortizar em 31 de dezembro de 2012 era de R\$ 15.297.
- f) Os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber de clientes. Ao longo do ano de 2011 esses empréstimos foram amortizados em sua totalidade.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos

--Continuação

Os vencimentos dos empréstimos e financiamentos, em 31 de dezembro de 2012 e 2011 são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
2011	-	-	130.005	-	-	554.105
2012	-	164.128	75.727	-	713.259	607.298
2013	288.870	232.330	220.546	1.400.220	1.034.341	347.670
2014	295.710	295.710	171.145	1.279.118	577.112	228.434
2015	386.373	385.796	153.991	1.210.484	526.695	162.773
2016	252.993	252.417	72.220	362.244	313.464	96.677
Após 2016	-	-	-	70.166	87.780	-
Total	1.223.946	1.330.381	823.634	4.322.232	3.252.651	1.996.957

11.2. Resumo das cláusulas dos empréstimos e financiamentos

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto possuem empréstimos em que determinados índices devem ser observados, sendo os principais:

- ▶ Empréstimo de giro no valor de R\$ 150.000 com o Banco HSBC em que dois índices devem ser observados:
 - (i) A dívida líquida consolidada da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não pode ser superior a 3,5 vezes o EBITDA consolidado dos últimos 12 meses.
 - (ii) A relação entre a dívida líquida consolidada e o patrimônio líquido da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não poderá ser superior à relação 70/30.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.2. Resumo das cláusulas dos empréstimos e financiamentos--Continuação

A dívida líquida consolidada é definida como (a) o saldo consolidado de empréstimos menos (b) o total de caixa mais aplicações financeiras menos (c) o total de contas a receber de clientes cujas unidades estão prontas e entregues.

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

Em 31 de dezembro de 2012, não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado dos empréstimos e financiamentos ou das debêntures emitidas pela Companhia.

12. Contas a pagar a fornecedores e outras

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado			Reapresentado		
Contas a pagar a fornecedores (a)	538	-	-	167.877	107.995	109.507
Contas a pagar referentes a aquisição de investimentos	-	-	375.464	6.023	18.151	392.016
Contas a pagar por aquisição de imóveis para desenvolvimento (b)	-	-	-	636.723	763.349	674.721
Pagamentos baseados em ações liquidáveis em caixa (vide nota explicativa nº 3.8)	2.880	5.611	12.361	2.880	5.611	12.361
Obrigações trabalhistas	-	-	-	67.403	42.481	48.455
Outras	41	-	-	15.110	15.992	32.779
	3.459	5.611	387.825	896.016	953.579	1.269.839
Circulante	579	-	387.825	776.713	670.835	902.210
Não circulante	2.880	5.611	-	119.303	282.744	367.629
	3.459	5.611	387.825	896.016	953.579	1.269.839

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

12. Contas a pagar a fornecedores e outras--Continuação

- (a) As contas a pagar são as obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à produção das unidades dos projetos imobiliários.
- (b) O contas a pagar por aquisição de imóveis para desenvolvimento são compostas como segue:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado		Reapresentado
Sadia	101.499	108.000	-
SGCV Lote 09 Bloco A	99.984	103.595	-
Tambore	73.345	123.512	169.554
Jd Cerrado	30.748	33.741	-
Gavea Green Residencial	33.864	33.864	33.864
Qd 207 LT 09	18.632	-	-
Barra Business Center	18.181	36.282	53.714
Pirelli	-	-	17.356
Araucarias 4150 Condominio 1	15.924	27.323	-
Piabetá Fase 1	15.111	14.218	-
Vila Alpes QD 23-24	12.627	12.627	12.627
Dutra Vaz	11.986	12.840	18.274
Ernesto Geisel - MS	11.393	-	-
Zogbi Campinas - Fase 01	11.140	20.520	26.900
Vila Alpes QD 15-16	10.564	10.564	10.564
Rua 36 LT 19	10.453	-	-
Patio Carioca	10.370	16.314	22.986
Residencial Jardim do Éden	8.412	14.345	14.694
Abolição	7.230	-	-
Paysage - Scene	7.197	7.651	-
Green Life BL A	6.955	8.971	-
Vila Alpes QD 10	6.935	7.640	9.128
Green Valley Res 4	5.977	-	-
Vila Alpes QD 17	5.707	5.707	5.707
Astral	5.699	5.611	-
Vila Alpes QD 12	5.589	5.589	5.589
Giroflex Alpha	5.456	9.776	15.055
Contorno Leste Qd 05 Fase 01	5.136	9.179	-
Allegro - Bloco A	4.993	7.196	-
Jacaranda 20 COND 1	4.745	7.788	-
Bosca	4.491	5.348	-
Ribeirão Preto	4.357	5.009	-
Vivaz - Bloco C	4.212	14.332	-
The Penthouses Tambore	3.620	7.086	11.621
Cadoro	1.262	18.570	19.411
Catu - Bloco A1	-	1.529	33.390
Jamil Name - Lote A - Fase 01	-	6.276	-
Terrara Fase V e IV	-	2.517	8.540
Vitalitá - Bloco A	-	-	10.124
Outros	52.929	59.829	175.623
Total	636.723	763.349	674.721

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

12. Contas a pagar a fornecedores e outras--Continuação

Contas a pagar por aquisição de imóveis para desenvolvimento são, em sua maioria, atualizadas pela variação do índice nacional de custo de construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda. Os próprios terrenos são parte da garantia. Em 31 de dezembro de 2012 o valor de R\$ 282.592 (R\$ 338.817 em 31 de dezembro de 2011) refere-se a obrigações oriundas de contratos de permuta financeira.

Em conformidade com a deliberação aprovada na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2007, a Companhia concluiu em 31 de janeiro de 2008, a aquisição através de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo valor de R\$ 288.876, de 100% do capital social da Brookfield Urbanismo Participações Ltda. (anteriormente denominada Brascan Tamboré Holding Participações Ltda.), sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de metros quadrados de área de terreno. Em 26 de janeiro de 2009, a Companhia concluiu um aditamento de reescalonamento dos pagamentos e o valor será pago em 9 parcelas semestrais. Até 31 de dezembro de 2012, a Companhia pagou sete destas parcelas e o saldo devedor, líquido do ajuste a valor presente, monta o valor de R\$ 73.345 (R\$ 123.512 em 31 de dezembro de 2011).

Em 31 de dezembro de 2012, o valor de R\$ 52.929 (R\$ 44.984 em 31 de dezembro de 2011) compõe o total de contas a pagar referente à aquisição de trinta e três terrenos (vinte e três terrenos em 31 de dezembro de 2011) com área total de 886.285 metros quadrados (488.312 metros quadrados em 31 de dezembro de 2011) e potencial de desenvolvimento de 566.705 metros quadrados (331.567 em 31 de dezembro de 2011).

O efeito dos ajustes a valor presente no passivo em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 18.691 (R\$ 23.973 em 31 de dezembro de 2011), conforme práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2.20.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora (BR GAAP)	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
		Reapresentado		Reapresentado
Excedente do recebimentos de clientes	30.000	385.667	103.945	28.509
Obrigações por permutas	-	939.205	720.251	526.605
	30.000	1.324.872	824.196	555.114
Circulante	30.000	893.893	333.260	374.556
Não circulante	-	430.979	490.936	180.558
	30.000	1.324.872	824.196	555.114

Excedente de recebimentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e, adicionalmente, as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de unidades a serem construídas, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

As obrigações por permutas da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto são compostas da seguinte forma:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado		Reapresentado
Sgan Lotes E1, E2, E3, E4	116.617	-	-
Matertrade FTK35SO	68.134	-	-
Sítio do Tunga	62.666	62.666	62.666
Matertrade - FTK45NO	48.522	54.643	-
SQNW 109 Projeção K	44.331	-	-
SQNW 109 Projeção J	41.903	41.903	-
SQNW 111 Projeção F	39.910	-	-
QS01 R 212 (Orca) BLA	38.716	37.888	-
PÇ Sol - Buritinga Bloco A	37.077	18.050	-
Recreio Lotes 5 E 6 - F1	35.728	-	-
Pamplona	35.000	35.000	-
Invent Cond Way - B1	32.815	32.815	-
Matertrade - FTK45SO	28.957	41.478	46.255
Taguatinga Q119 - Bloco A	20.045	23.301	-
Century Plaza - Mall	18.457	44.262	63.903
Oasis Residencial Clube	15.970	10.442	10.442
QE 7 Lote P (McDonald's)	15.000	15.000	-
AV. 85	14.068	14.068	14.068
SGCV Lote 09 Bloco A	13.798	13.798	-
Said AIACH	12.615	23.120	-
Cadoro	10.318	11.963	13.350
BR. Towers BL A	10.077	19.202	20.555

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

13. Adiantamentos de clientes--Continuação

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
PQ. Amazonas QD 94	9.299	9.299	9.299
Bonavita - Bloco C	8.182	9.081	-
Goinia 2 Cond 3	8.071	8.177	-
Quattro Mirante Bloco A	8.056	13.533	-
Av. T-02, Qd. 91, Lt. 1-3	7.202	9.339	-
Taquara - Rio Grande Mananciais Fase 1	7.166	8.000	-
Rua T-51 Fase 01	7.137	7.330	-
Marques De São Vicente	6.118	8.203	-
Francisco Morato - Fase 1	5.145	8.670	-
Agua Verde	5.079	8.041	11.235
Conselheiro Brotero	4.624	13.103	14.120
RIV. Dei Fiori BL E	3.497	9.390	-
Abolição	247	7.230	-
Catu - Bloco A1	-	28.166	14.591
Faria Lima	-	-	22.508
MB Engenharia SPE 023 S.A	-	-	31.501
Outros	98.658	73.090	192.112
	939.205	720.251	526.605

Em 31 de dezembro de 2012 o valor de R\$ 98.658 (R\$ 73.090 em 31 de dezembro de 2011) compõe o saldo de obrigações por permutas referente a aquisição de 35 terrenos (19 terrenos em 31 de dezembro de 2011).

14. Outros passivos financeiros

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Obrigações referentes a operações de securitização (a)	-	-	-	384.325	472.816	337.926
Obrigações de entrega de contas a receber (b)	-	-	-	60.984	72.976	81.549
Contas a pagar referente a aquisição da Brookfield São Paulo	-	2.096	2.096	85	2.096	2.096
Outros	-	328	1.918	38.579	9.061	23.367
	-	2.424	4.014	483.973	556.949	444.938
Circulante	-	2.414	4.014	86.045	206.208	150.514
Não circulante	-	10	-	397.928	350.741	294.424
	-	2.424	4.014	483.973	556.949	444.938

(a) Vide nota explicativa nº 5.c - "Outros ativos".

(b) Refere-se ao saldo de contas a receber, que se encontra registrado em sua totalidade na Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A, referente à venda do projeto Terrara, que deve ser repassado para a Tiner Empreendimentos e Participações S.A., parceiro que detém 50% do projeto.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

15. Provisões**15.1. Depósitos judiciais e processos trabalhistas**

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Provisões relacionadas a processos judiciais e obrigações legais (a)	90.793	72.855	60.690
Provisão de garantia (b)	28.428	28.177	12.701
Provisão para Aluguel (c)	8.400	8.400	-
	127.621	109.432	73.391
Circulante	33.791	25.940	4.404
Não circulante	93.830	83.492	68.987
	127.621	109.432	73.391

- (a) A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto constituíram provisões relacionadas a processos judiciais levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como de perdas prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja Companhia, suas controladas e controladas em conjunto estão questionando a sua legalidade. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm obrigações legais no valor de R\$ 56.256 (R\$ 43.060 em 31 de dezembro de 2011) para as discussões judiciais a respeito da Contribuição para o programa de integração social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e provisões no valor de R\$ 34.537 (R\$ 29.795 em 31 de dezembro de 2011) para outros processos judiciais de naturezas cíveis, tributárias e trabalhistas.

A movimentação relacionada às provisões relacionadas a processos judiciais e obrigações legais é a seguinte:

Provisões relacionadas a processos judiciais e obrigações legais	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Cível	Tributária	Trabalhista	Total
Saldos em 1 de janeiro de 2011 (reapresentado)	1.264	52.533	6.893	60.690
Provisões adicionais reconhecidas	10.949	-	2.707	13.656
Reduções decorrentes de pagamentos/outras renúncias de benefícios econômicos futuros	-	(1.491)	-	(1.491)
Saldos em 31 de dezembro de 2011 (reapresentado)	12.213	51.042	9.600	72.855
Provisões adicionais reconhecidas	3.073	17.830	-	20.903
Reduções decorrentes de pagamentos/outras renúncias de benefícios econômicos futuros	-	-	(2.965)	(2.965)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	15.286	68.872	6.635	90.793

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação**15.1. Depósitos judiciais e processos trabalhistas--Continuação**

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto possuem os seguintes valores estimados de ações judiciais possíveis e prováveis, segregadas segundo a sua natureza e probabilidade de perda:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)					
	31/12/2012		31/12/2011		01/01/2011	
	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis
	Reapresentado		Reapresentado		Reapresentado	
Cível	15.286	19.861	12.213	16.541	1.264	6.678
Tributária	68.872	54.999	51.042	45.098	52.533	41.934
Trabalhista	6.635	50.579	9.600	36.444	6.893	16.762
Total	90.793	125.439	72.855	98.083	60.690	65.374

Processos tributários

Em relação à ação judicial que discute a cobrança da COFINS incidente a partir de fevereiro de 1999 sobre a receita bruta de venda de bens imóveis, obtivemos liminar suspendendo a exigibilidade do tributo, mas as decisões de 1ª e 2ª instâncias foram desfavoráveis. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais do tributo referentes à COFINS até outubro de 2002. Aguardamos exame de admissibilidade do recurso especial e do recurso extraordinário. Em 31 de dezembro de 2012, a causa se encontra integralmente provisionada e com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 38.432 (R\$ 35.923 em 31 de dezembro de 2011).

Quanto à ação judicial que discute a cobrança do PIS a partir do mês de competência de julho de 1999, sobre a receita de venda de bens imóveis, obtivemos decisão de 1ª instância parcialmente favorável e decisão de 2ª instância desfavorável. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais referentes ao PIS até outubro de 2002. Aguardamos decisão do Supremo Tribunal Federal. Em 31 de dezembro de 2012, a causa se encontra integralmente provisionada e com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 7.635 (R\$ 7.137 em 31 de dezembro de 2011).

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.1. Depósitos judiciais e processos trabalhistas--Continuação

Possuímos ainda uma autuação fiscal da Receita Federal do Brasil referente à cobrança do Imposto sobre Operações Financeiras - IOF relativa dos contratos de mútuo da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto com partes relacionadas, considerada com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 15.494 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 1.000 em 31 de dezembro de 2011), o qual se encontra provisionado.

Processos trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira (artigo 455 da CLT e inciso IV da Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho), a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto são subsidiariamente responsáveis (responsabilidade indireta) pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas prestadoras de serviço (subempreiteiros) contratadas (responsabilidade direta e principal). A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto somente deverão cumprir tais obrigações na hipótese daquelas empresas deixarem de cumpri-las. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm por princípio determinar aos subempreiteiros o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, inclusive na apresentação dos respectivos comprovantes de recolhimentos. Na existência de reclamação trabalhista contra esses subempreiteiros, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto exigem deles a celebração de acordo com os colaboradores e a exclusão da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto do polo passivo.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.1. Depósitos judiciais e processos trabalhistas--Continuação

Processos cíveis

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto são ré em ações judiciais, onde se pleiteiam questões usuais e peculiares, relacionadas com os negócios de incorporação imobiliária e construção civil.

Essas ações judiciais têm por objetivo pedidos: (i) liminares para sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária; (ii) declaração de nulidade de cláusula contratual; (iii) rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas; (iv) revisão de cláusulas contratuais com restituição de quantias pagas; (v) indenização por danos (morais, materiais ou lucros cessantes) causados à vizinhos de obras ou clientes; e, (vi) obrigação de fazer ou não, relativamente aos contratos de compra e venda de imóvel e/ou à unidade autônoma adquirida pelos clientes.

- (b) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração, a qual considera o valor presente das saídas de benefícios econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto de prestação de garantia prevista na legislação comercial local. A estimativa foi feita com base em tendências históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas.
- (c) Refere-se a provisão pela responsabilidade da Sociedade em garantir ao comprador o valor mínimo de aluguel na venda do projeto Brascan Century Plaza Green Valley Commercial (maiores detalhes vide Nota 1).

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.2. Programa de recuperação fiscal (REFIS)

Em junho de 2009, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto tomaram conhecimento de 2 autos de infração referente à PIS e COFINS referentes ao período base de 2004 e de 2005. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, em 31 de dezembro de 2012, a parcela referente à perda possível totaliza R\$ 47.063 (R\$ 45.105 em 31 de dezembro de 2011). Em 31 de dezembro de 2012, os valores de perda provável estão contabilizados como contas a pagar em função da decisão da Administração de aderir ao programa do Programa de Recuperação Fiscal - REFIS (conforme lei nº 11941/09), no montante de R\$ 6.732 (R\$ 8.761 em 31 de dezembro de 2011) na Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. e o montante de R\$ 4.974 (R\$7.739 em 31 de dezembro de 2011) na Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 30 de novembro de 2009, as controladas Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. aderiram ao programa de pagamento e parcelamento de débitos junto à Receita Federal do Brasil e a Procuradoria - Geral da Fazenda Nacional, no chamado "REFIS da crise" (Lei nº 11.941/09).

A controlada Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. optou pelo pagamento à vista em novembro de 2009, de débitos fiscais no montante de R\$ 4.627, sendo R\$ 1.692 pela redução de multa e juros, R\$ 1.093 pela utilização de prejuízo fiscal, e R\$ 1.842 através de desembolso de caixa.

As controladas Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., e Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. optaram, no momento da adesão em 28 de novembro de 2009, pelo parcelamento de débitos fiscais em 30 parcelas, ocorrendo a consolidação final em 30 de junho de 2011. O montante dos débitos fiscais é de R\$ 27.182 (sendo R\$ 13.530 na Brookfield Rio e R\$ 13.652, na Brookfield Centro-Oeste). Com o benefício do REFIS: redução de multas/juros e utilização do crédito incidente sobre o Prejuízo Fiscal e Base Negativa e o impacto da trava da atualização da SELIC para o momento da adesão em 2009, os valores passam para R\$ 17.700 (sendo R\$ 9.376 e R\$ 8.324, respectivamente) e estão contabilizados na linha de Tributos a pagar correntes.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação**15.2. Programa de recuperação fiscal (REFIS)--Continuação**

O saldo a pagar do parcelamento é corrigido mensalmente pela variação da taxa Selic e não há bens dados em garantia para o referido parcelamento. As controladas que optaram em pagar o saldo consolidado de seus débitos parcelados, o farão no prazo máximo de até 30 meses. Abaixo demonstramos a composição dos débitos incluídos no REFIS para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado		Reapresentado
Tributo			
PIS	414	414	414
COFINS	8.963	8.963	8.963
IRPJ	6.476	6.476	6.476
INSS	1.847	1.847	1.847
Total (a)	17.700	17.700	17.700
Juros provisionados	4.620	3.798	1.127
Pagamentos	(13.878)	(4.915)	(6)
Saldo a pagar	8.442	16.583	18.821

16. Transações com partes relacionadas

Os saldos e as transações entre a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, que são suas partes relacionadas, foram eliminados na consolidação e não estão apresentados nesta nota explicativa no quadro consolidado. Os detalhes a respeito das transações entre a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e outras partes relacionadas estão apresentados a seguir.

O valor de adiantamentos para futuro aumento de capital de R\$ 315.633, registrado em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 443.760 em 31 de dezembro de 2011), refere-se a adiantamentos para as empresas Brascan Faria Lima SPE S.A., Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A., Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. e Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 12 meses (vide nota explicativa nº 8).

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

16. Transações com partes relacionadas--Continuação

Em 29 de julho de 2008, a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiriu, a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A., terreno localizado no bairro de São Conrado, no Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R\$ 44.554, tendo sido pago R\$ 10.000 de sinal, restando um saldo de R\$ 34.554 que se refere à permuta de 27,5% do VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$ 125.651 do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gávea Green Residencial que já foi lançado em agosto de 2008. O saldo remanescente de R\$ 33.864, em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 33.864 em 31 de dezembro de 2011), encontra-se registrado na conta "Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento" no não circulante.

Em 10 de junho de 2011, a controladora Brookfield Brasil Ltda. adquiriu da empresa Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., 8.069 m² do empreendimento Brookfield Place Worldwide Offices no valor total de R\$ 71.969. Este valor é corrigido anualmente pelo IGP-M. Foi assinada ainda uma carta-compromisso onde a Brookfield Rio de Janeiro se compromete a locar o 1º e o 2º pavimentos, com área total de 5.768,76 m², quando da sua conclusão. Esta compra tem como objetivo futuro a utilização do espaço como nova sede do grupo. Essa operação gerou um ganho de R\$13.553 até 31 de dezembro de 2012 (R\$15.750 até 31 de dezembro de 2011). O pagamento será efetuado da seguinte forma:

1. 10,1% de entrada à vista, recebida em junho de 2011 no valor de R\$ 7.285;
2. 15,2% do valor total nos meses durante a obra;
3. 74,7% no momento do Habite-se previsto para fevereiro de 2014.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

16. Transações com partes relacionadas--Continuação

Em 29 de junho de 2011, a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (subsidiária integral da Brookfield Incorporações S.A.) celebrou contrato de compromisso de compra e venda de terreno com a CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R\$ 135.000 de acordo com o instrumento particular da Sociedade limitada CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda. O capital social é de R\$ 1.000 dividido em 1.000 cotas, totalmente subscritas, a serem integralizadas, em moeda corrente nacional, até 31 de dezembro de 2011, de acordo com o seguinte:

- ▶ Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.: 999 quotas no valor total de R\$ 999,00;
- ▶ WGL administração e participação Ltda. (acionistas minoritários da Companhia): 1 quota no valor de R\$ 1,00.

Em 28 de setembro de 2011, a controladora Brookfield Brasil Ltda. adquiriu da empresa Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. 80% do terreno no qual esta prevista a construção das torres Sigma e Mall, que são parte do empreendimento Brookfield Towers. Nessa transação ficou acordado que a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. fará a construção em regime de preço máximo garantido "PMG" do referido projeto. O valor da venda do terreno mais o serviço de PMG, que encontra-se em fase de assinatura, a ser prestado monta o valor total de negociação em aproximadamente R\$ 373.000, com área total de 66.000 m². O serviço de PMG ainda não gerou resultado no período de 2012 por ainda não ter se iniciado. O pagamento foi feito com um recebimento de 20% de entrada à vista, recebida em setembro de 2011 no valor de aproximadamente R\$ 75.000, referente a primeira parcela do terreno. O saldo foi liquidado através da realização de uma operação estruturada junto à uma instituição financeira, sendo recebido o valor de R\$ 268.789 (R\$ 47.331 referente a última parcela do terreno), e o restante do valor no montante de R\$ 221.457 refere-se a antecipação do contrato de PMG conforme contrato de acordo de co-propriedade e de parceria para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e outras avenças, valor este que em 2012 encontra-se em caixa restrito devido ao não início das obras.

De acordo com a nota explicativa 16.b.ii, a Sociedade durante o ano de 2012, adquiriu 923.000 ações ordinárias de sua emissão.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

16. Transações com partes relacionadas--Continuação

As operações de empréstimos com partes relacionadas são decorrentes da necessidade do financiamento operacional das subsidiárias como segue:

	Controladora					
	Ativo			Passivo		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Empréstimos						
Brookfield Rio de Janeiro						
Empreendimentos Imobiliários S.A.	10.547	113.862	343.550	-	-	-
Brookfield Centro-Oeste						
Empreendimentos Imobiliários S.A.	556.836	585.358	508.697	-	-	-
Brookfield Empreendimentos Economicos S.A.	44.619	-	-	-	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	46.362	286.604	416.225	32.256	32.256	32.256
Total	658.364	985.824	1.268.472	32.256	32.256	32.256
Dividendos						
Brookfield Rio de Janeiro						
Empreendimentos Imobiliários S.A.	76.264	76.264	61.845	-	-	-
Brookfield Centro-Oeste						
Empreendimentos Imobiliários S.A.	23.778	22.848	20.800	-	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	13.078	13.078	11.911	-	-	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	14	-	-	-	-	79.113
Brascan Faria Lima SPE S.A.	-	3.846	19.579	-	1.182	-
Brookfield Empreendimentos Economicos S.A.	1.914	2.844	-	-	-	-
Total	115.048	118.880	114.135	-	1.182	79.113
Antecipação de dividendos						
Brascan Faria Lima SPE S.A.	-	-	-	59.000	-	-
Total	-	-	-	59.000	-	-
Total	773.412	1.104.704	1.382.607	91.256	33.438	111.369
Circulante	115.048	118.880	114.135	-	-	-
Não circulante	658.364	985.824	1.268.472	91.256	33.438	111.369
Total	773.412	1.104.704	1.382.607	91.256	33.438	111.369
Consolidado						
Empréstimos	Ativo			Passivo		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Empréstimos a controladas em conjunto (*)	27.957	21.694	43.452	-	-	-
Total	27.957	21.694	43.452	-	-	-
Circulante	-	-	-	-	-	-
Não circulante	27.957	21.694	43.452	-	-	-
Total	27.957	21.694	43.452	-	-	-

(*) Referente a parcela não eliminada dos empreendimentos controladas em conjunto, consolidados proporcionalmente nas demonstrações consolidadas da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Classificado na rubrica outros ativos, conforme descrito na nota explicativa nº 5.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

16. Transações com partes relacionadas--Continuação

Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	Controladora		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
		Reapresentado	Reapresentado
Brascan Faria Lima SPE S.A.	11.683	21.690	387
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	-	79.970	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	126.580	102.800	-
Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A.	146.490	239.300	-
Brookfield Rio de Janeiro Empr. Imobiliários S.A.	32.910	-	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	40	-	-
Total	317.703	443.760	387

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstrados como segue:

Empréstimos	Controladora	
	Receita	
	31/12/2012	31/12/2011
		Reapresentado
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.398	30.420
Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A.	74.299	95.306
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	26.295	66.199
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	512	-
Banco Brascan S.A.	-	-
Total	107.504	191.925

16.1. Remuneração da Administração

A remuneração base e variável paga e provisionada referente à remuneração dos nossos Administradores e da diretoria foi de:

	31/12/2012	31/12/2011
		Reapresentado
Conselho de administração		
Remuneração	1.226	785
Diretoria		
Remuneração base	6.194	6.436
Benefício pós emprego	1.531	1.777
Remuneração variável (incentivo em curto prazo) provisionado	6.116	5.151
Total	15.067	14.149

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

16. Transações com partes relacionadas--Continuação

16.1. Remuneração da Administração--Continuação

A remuneração da Administração e da diretoria é determinada pelo Comitê de Remuneração e aprovada pelo conselho de administração considerando o desempenho dos indivíduos e as tendências de mercado.

A remuneração variável de longo prazo concedida aos nossos administradores está apresentada de acordo com a tabela abaixo:

Lotes	Qtde. de ações (em milhares)	Data da concessão	Prazo de exercício	Premissas utilizadas para o cálculo do valor justo das opções na data da concessão			Taxa de retorno livre de risco	Valor justo da opção na data da concessão	Valor justo total das opções concedidas na data da concessão
				Volatilidade	Preço de exercício da opção	Dividendo esperado			
1º lote	306	18/08/2006	5 anos	51,13%	R\$ 1,17	4,57%	8,75%	0,79	242
2º lote	456	08/09/2006	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	R\$ 16,00	4,57%	8,75%	10,77	4.911
3º lote	475	26/04/2007	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	R\$ 14,29	4,57%	8,75%	9,11	4.327
4º lote	2.231	26/02/2008	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	R\$ 9,50	4,57%	8,75%	5,63	12.561
5º lote	3.456	04/03/2009	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,91%	R\$ 1,99	2,00%	12,00%	0,62	2.143
6º lote	2.790	26/03/2010	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,13%	R\$ 7,98	4,57%	8,75%	2,49	6.947
7º lote	3.073	15/03/2011	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	30,00%	R\$ 8,74	4,80%	12,30%	3,26	10.018
8º lote	3.048	15/03/2012	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	30,00%	R\$ 6,61	5,96%	11,47%	1,82	5.547

Precificamos a parcela do nosso programa de opção de compra de ações outorgada aos nossos Diretores com base no modelo de precificação de opções Black-Scholes, cujos cálculos resultam em um valor justo total das opções concedidas de aproximadamente R\$ 46.696 em 31 de dezembro de 2012 (R\$35.035 em 31 de dezembro de 2011). Não obstante, o nosso plano de opção prever a possibilidade de outorga de opções aos nossos conselheiros, com exceção dos nossos conselheiros Nicholas Vincent Reade, Walter Francisco Lafemina e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, que receberam opções em razão do exercício do cargo de Diretores da Companhia, nenhum dos nossos conselheiros possui opções outorgadas. Quando outorgadas, as referidas opções também serão precificadas pelo modelo de opções Black-Scholes.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, não foram outorgadas opções ao Conselho de Administração da Companhia.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

16. Transações com partes relacionadas--Continuação

16.1. Remuneração da Administração--Continuação

A Administração da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto possui política de transações com partes relacionadas vigente e formalizada que define o que são partes relacionadas, cujas definições estão de acordo com o IAS 24, com a Deliberação CVM 560/2008 e CPC 05 (R1), regras e alçadas de aprovação de transações entre partes relacionadas e critérios de divulgação de tais transações, assim como, define o que são situações de conflitos de interesse, como tais conflitos devem ser divulgados e quais são os instrumentos de controle da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto para tais situações.

16.2. Alienação de ações de controlada por ex-controladores

No dia 18 de outubro de 2010, os ex-controladores da Brookfield São Paulo (nova denominação social da Company S.A.), em conformidade com o Segundo Aditivo do Acordo de Acionistas da Sociedade, alienaram no mercado 13.333.000 ações ordinárias da Sociedade (3,0% do capital social total). Com esta alienação, os ex-controladores da Brookfield São Paulo passaram a deter 26.697.860 ações ordinárias da Sociedade (6,1% do capital social total) em 31 de dezembro de 2011.

Faria Lima

Em 31 de maio de 2010, a Companhia concluiu o processo de escolha das ofertas para a venda das unidades correspondentes a toda sua participação de 70% no projeto "triple A" Faria Lima, perfazendo o total de 34.020 metros quadrados de área privativa. A proposta aceita foi a apresentada pela Maragogipe Investimentos e Participações Ltda. ("Maragogipe"), empresa da Sociedade Victor Malzoni e de um veículo não financeiro do grupo BTG Pactual.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

16. Transações com partes relacionadas--Continuação

16.2. Alienação de ações de controlada por ex-controladores--Continuação

Faria Lima--Continuação

O preço de venda foi de R\$ 600.640, equivalente a aproximadamente R\$ 17,7 por metro quadrado de área privativa. A forma de pagamento foi estruturada de forma que a Sociedade receba o valor equivalente a 80% do preço de venda até a emissão do "habite-se" para o empreendimento, sendo:

1. 5% de sinal no valor de R\$ 30.000, valor este já recebido;
2. 35% na assinatura do contrato definitivo de venda da participação no empreendimento, valor este já recebido; e
3. 40% durante o período de construção do empreendimento.

Os 20% restantes do preço de venda deverão ser pagos à Companhia após a obtenção do "habite-se" para o empreendimento. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo a receber dessa operação é de R\$ 28.563.

A expedição do habite-se do empreendimento para ocorreu em setembro de 2012.

17. Pagamentos baseados em ações

17.1. Plano de opções de compra de ações para empregados

17.1.1. Informações do plano de compra de ações da Sociedade

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, a Companhia aprovou um plano de opção para os membros da Administração da Companhia, o qual foi alterado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do plano de opção, que é gerido pelo Conselho de Administração, foram e poderão ser concedidas, no futuro, opções para compra de ações da Companhia aos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou qualquer outro prestador de serviços da Companhia ou de qualquer uma de suas subsidiárias.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

17. Pagamentos baseados em ações--Continuação

17.1. Plano de opções de compra de ações para empregados--Continuação

17.1.1. Informações do plano de compra de ações da Sociedade--Continuação

Cada opção de compra dos empregados pode ser convertida em uma ação ordinária da Companhia no momento do exercício da opção ou ser liquidada em dinheiro dependendo das condições estabelecidas em cada contrato de opção. Nenhum valor é pago ou será pago pelo beneficiário no ato do recebimento da opção. As opções não dão direito a dividendos ou ao voto. As opções podem ser exercidas a qualquer momento a partir da data de aquisição do direito até a data em que expiram.

A quantidade de opções concedida é aprovada pelo Conselho de Administração.

Estas opções são outorgadas sem custo e não podem ser transferidas, exceto em determinadas circunstâncias pré-estabelecidas. O número máximo de ações cujas opções podem ser concedidas, de acordo com o plano de opção, não poderá exceder o menor entre 35.000.000 e 10% das ações ordinárias em circulação.

O Conselho de Administração concedeu, até 31 de dezembro de 2012, o total de 27.737.900 opções de ações aos diretores e a alguns outros membros na Administração, com prazo de validade de 10 anos, sendo 1.427.439 opções concedidas até 31 de dezembro de 2006, 729.800 em 2007, 2.962.000 em 2008, 8.425.000 em 2009, 3.868.841 em 2010, 4.568.886 em 2011 e 5.755.934 em 2012.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

17. Pagamentos baseados em ações--Continuação

17.1. Plano de opções de compra de ações para empregados--Continuação

17.1.1. Informações do plano de compra de ações da Sociedade--Continuação

Os seguintes contratos de pagamentos baseados em ações vigoraram durante os trimestres atual e anterior:

Séries de opções	Quantidade	Data de outorga	Data de validade	Preço de exercício	Valor justo na data da concessão
(1) Emitidas em 21 de agosto de 2006	817.330	18/08/2006	10 anos	1,17	0,79
(2) Emitidas em 11 de setembro de 2006	610.109	08/09/2006	10 anos	16,00	10,77
(3) Emitidas em 12 de março de 2007	729.800	26/04/2007	10 anos	14,29	9,11
(4) Emitidas em 26 de fevereiro de 2008	2.962.000	26/02/2008	10 anos	9,50	5,63
(5) Emitidas em 03 de março de 2009	8.425.000	04/03/2009	10 anos	1,99	0,62
(6) Emitidas em 26 de março de 2010	3.868.841	26/03/2010	10 anos	7,98	2,49
(7) Emitidas em 15 de março de 2011	4.568.886	15/03/2011	10 anos	8,74	3,26
(8) Emitidas em 15 de março de 2012	5.755.934	15/03/2012	10 anos	6,61	1,82
	<u>27.737.900</u>				

Atualmente, existem 8.540.453 opções de ações passíveis de exercício, sendo que, caso essas opções fossem exercidas em 31 de dezembro de 2012, o preço de exercício seria superior ao seu valor de mercado e os atuais acionistas seriam diluídos em percentual inferior a 0,26% de sua participação.

17.1.2. Valor justo das opções de compra de ações outorgadas durante o exercício

A média ponderada do valor justo das opções concedidas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 6,61 (8,34 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011). As opções foram precificadas de acordo com um modelo Black-Scholes e com base na quantidade de opções cujos direitos serão adquiridos. Quando relevante, a expectativa de vida usada no modelo foi ajustada com base na melhor estimativa da Administração em relação aos efeitos da não transferência de restrições do exercício (incluindo a probabilidade de atender às condições no mercado ligadas à opção) e aspectos comportamentais.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

17. Pagamentos baseados em ações--Continuação

17.1. Plano de opções de compra de ações para empregados--Continuação

17.1.2. Valor justo das opções de compra de ações outorgadas durante o exercício--Continuação

As opções concedidas até o exercício de 2008 outorgaram ao participante o direito de escolher se o exercício destas opções será liquidado em dinheiro ou pela entrega de ações de emissão da Companhia. O valor justo destas opções de ações é calculado assumindo-se que a opção por liquidação em dinheiro será exercida e sendo assim é constituído o passivo descrito neste item.

A Companhia mensura o passivo na data da concessão e ao fim de cada exercício social, até a sua liquidação, pelo valor justo dos direitos sobre a valorização de ações, mediante a aplicação do modelo Black-Scholes de precificação de opções e considerando os termos e condições sob os quais os direitos foram outorgados, na medida em que os serviços são prestados pelos empregados. Qualquer mudança de valor justo é reconhecida na demonstração do resultado.

Para estas opções onde o pagamento será efetuado em dinheiro, os valores justos médios ponderados das opções de ações em 31 de dezembro de 2012, era de R\$ 2.880 (R\$ 5.669 em 31 de dezembro de 2011), e foram estimados usando-se o modelo de precificação de opções Black-Scholes, assumindo pagamento de dividendos de 2,9% (3,8% em 31 de dezembro de 2011), volatilidade esperada de aproximadamente 50,2% (48,8% em 31 de dezembro de 2011) e taxa livre de risco média ponderada de aproximadamente 8,75% a.a. (8,75% a.a. em 31 de dezembro de 2011).

As opções concedidas durante os trimestres findos em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 somente conferem ao participante a possibilidade de liquidação do exercício através da entrega de ações de emissão da Companhia. Para estas opções a Companhia mensura o valor justo dos direitos sobre a valorização de ações, mediante a aplicação do modelo Black-Scholes de precificação de opções na data de concessão, registrando tal despesa como despesas gerais e administrativas ao longo do período de carência das opções.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

17. Pagamentos baseados em ações--Continuação**17.1. Plano de opções de compra de ações para empregados--Continuação****17.1.2. Valor justo das opções de compra de ações outorgadas durante o exercício--Continuação**

Série de opções	Preço da ação na data de outorga	Preço de exercício	Volatilidade esperada	Duração da opção	Dividendos	Taxa de juros livre de risco
Série 1	R\$ 1,17	R\$ 1,17	51,13%	10 anos	4,57%	8,75%
Série 2	R\$ 16,00	R\$ 16,00	51,13%	10 anos	4,57%	8,75%
Série 3	R\$ 14,29	R\$ 14,29	51,13%	10 anos	4,57%	8,75%
Série 4	R\$ 9,50	R\$ 9,50	51,13%	10 anos	4,57%	8,75%
Série 5	R\$ 1,99	R\$ 1,99	51,91%	10 anos	2,00%	12,00%
Série 6	R\$ 7,98	R\$ 7,98	51,13%	10 anos	4,57%	8,75%
Série 7	R\$ 8,74	R\$ 8,74	30,00%	10 anos	4,80%	12,30%
Série 8	R\$ 6,61	R\$ 6,61	30,00%	10 anos	5,96%	11,47%

17.1.3. Movimentações nas opções de compra de ações durante o exercício

A tabela a seguir concilia as opções de compra de ações em aberto no início e fim do exercício:

	31/12/2012		31/12/2011	
	Quantidade de opções	Preço de exercício médio ponderado	Quantidade de opções	Preço de exercício médio ponderado
Saldo no início do período/exercício	17.030.452	8,34	14.577.599	8,17
Concedidas durante o período/exercício	5.755.934	6,61	4.568.886	7,97
Exercidas durante o período/exercício	(162.200)	6,37	(520.200)	8,22
Canceladas durante o período/exercício	(850.705)	7,11	(1.595.833)	5,77
Saldo no fim do período/exercício	21.773.481	7,95	17.030.452	8,34

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

18. Capital social

a) Capital autorizado

Em 29 de setembro de 2009, a Companhia aprovou em sua Assembleia Geral Extraordinária a alteração de seu estatuto social, autorizando o Conselho de Administração a aumentar seu capital social, até atingir o total de 500.000.000 de ações.

b) Capital subscrito

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2012, é de R\$ 2.528.256 (R\$ 2.128.256 em 31 de dezembro de 2011) dividido em 575.902.712 ações ordinárias (445.183.757 em 31 de dezembro de 2011), todas nominativas, sem valor nominal e totalmente integralizadas.

	(IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
		Reapresentado	Reapresentado
Capital social	2.543.248	2.143.248	1.962.490
Gastos com emissão de ações	(14.992)	(14.992)	(14.992)
	2.528.256	2.128.256	1.947.498

O capital emitido inclui:

Acionistas	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	31/12/2012		31/12/2011	
	Percentual de participação	Quantidade de ações	Percentual de participação	Quantidade de ações
Brookfield Brasil Ltda.	38,53	221.898.507	42,70	190.106.791
BRKB RE OP Fund LLC	5,12	29.497.270	-	-
Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas (iii)	7,33	42.219.034	8,67	38.615.877
Alliance Bernstein L.P. (i)	6,83	39.343.508	5,44	24.238.400
Membros do Conselho de Administração	0,01	65.098	0,01	8
Ações em tesouraria (ii)	1,03	5.923.061	1,15	5.125.575
Outros acionistas	41,15	236.956.234	42,03	187.097.106
Total de ações emitidas	100,00	575.902.712	100,00	445.183.757

- (i) Total de ações de propriedade da Alliance Bernstein L.P., de acordo com o informado pela Companhia em comunicado ao mercado publicado em 30 de setembro de 2010.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

18. Capital social--Continuaçãob) Capital subscrito--Continuação

(ii) As ações em tesouraria são demonstradas conforme abaixo:

Ações em tesouraria - quantidade	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldo das ações em tesouraria em 1 de janeiro de 2011	3.945.472
Recompra de ações	16.561.000
Ações exercidas	(380.897)
Ações canceladas	(15.000.000)
Saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2011	5.125.575
Ações exercidas	(125.514)
Recompra de ações	923.000
Saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2012	5.923.061

(iii) Neste valor inclui 5,6% (25.189.984 ações) dos antigos proprietários da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., 2,7% (11.925.893 ações) dos antigos proprietários da Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. e 0,3% (1.500.000 ações) referente a empresa WGELZ Administração e Participação S.A. que tem como controladores os antigos acionistas da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

18.1. Ações ordinárias totalmente integralizadas

As ações ordinárias totalmente integralizadas dão direito a um voto por ação e a dividendos.

18.2. Aumento de capital

Em 10 de maio de 2011, a Companhia realizou um aumento de capital social mediante a emissão de 22.043.542 ações ordinárias escriturais, sem valor nominal, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia, ao preço de emissão de R\$ 8,20 (oito reais e vinte centavos) por ação totalizando R\$ 180.757. O aumento de capital teve por objetivo viabilizar o pagamento, da parte em ações da segunda parcela do preço decorrente da aquisição da Brookfield Centro-Oeste Empreendimentos Imobiliários S.A. em cumprimento ao disposto no Contrato de Compra e Venda de Ações e outras Avenças celebrado pela Companhia e pelos antigos controladores da Brookfield Centro-Oeste em 17 de abril de 2008, na forma da Nota 8.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

18. Capital social--Continuação

18.2. Aumento de capital--Continuação

Os atuais acionistas tiveram garantido o direito de preferência na subscrição das novas ações aprovadas no período de 10 de maio de 2011 à 09 de junho de 2011, totalizando 30 dias contados a partir da data da aprovação do aumento de capital. Desta forma, ao final do prazo de subscrição, foram subscritas 21.005.723 ações, ao preço de emissão de R\$ 8,20 (oito reais e vinte centavos) por ação. Das 1.037.819 ações ordinárias restantes, 548.446 foram subscritas em 28 de junho de 2011 e 480.098 foram subscritas em 07 de julho de 2011. O saldo de 9.046 ações foram integralizadas totalmente em 22 de julho de 2011. O valor do referido aumento de capital foi aprovado e homologado em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida na data de 14 de setembro de 2011.

Nos meses de outubro e novembro de 2012, a Companhia realizou o aumento de capital social de R\$ 400.000 mediante a emissão de 130.718.955 ações ordinárias escriturais, sem valor nominal dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia, ao preço de emissão de R\$ 3,06 (três reais e seis centavos) por ação. O aumento de capital teve por objetivo manter um nível de atividade competitivo, e evitar eventual impacto negativo do mercado de crédito mais restritivo, e dos ajustes de orçamento anunciados no segundo trimestre.

18.3. Recompra de ações

Em reunião realizada em 13 de abril de 2009, foi aprovado o encerramento do 1º programa de recompra de ações da Companhia iniciado em 17 de abril de 2008, durante o qual foram adquiridas 6.061.300 ações ordinárias de emissão da Companhia.

Durante o 2º programa de recompra de ações da Companhia que teve início em 30 de abril de 2009 e encerrou-se em 30 de abril de 2010, foram adquiridas 89.400 ações ordinárias de emissão da Companhia.

Durante o 3º programa de recompra de ações da Companhia que teve início em 11 de maio de 2010, com duração de 365 dias, foram adquiridas 2.983.600 ações ordinárias de emissão da Companhia.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

18. Capital social--Continuação

18.3. Recompra de ações--Continuação

Em reunião realizada em 12 de maio de 2011, foi aprovado o 4º programa de recompra de ações da Companhia. Com duração de 365 dias, o programa tinha como objetivo a manutenção das ações em tesouraria, para posterior cancelamento ou alienação. A quantidade máxima de ações a serem adquiridas seria de 15.000.000, que corresponderam a menos de 10% de ações em circulação nesta data.

Em 9 de novembro de 2011 o programa de recompra de ações iniciado em maio de 2011 foi encerrado. Neste programa foram adquiridas 13.744.500 ações ordinárias emitidas pela Companhia. Adicionalmente, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o início de um novo programa de recompra de ações no montante de 17 milhões de ações, ou até R\$170 milhões, com duração de 365 dias com início em 09 de novembro de 2011 e final em 08 de novembro de 2012. Até 31 de dezembro de 2012 foram adquiridas 923.000 ações ordinárias de emissão da Companhia.

18.4. Cancelamento de ações

Em reunião realizada em 9 de novembro de 2011, foi aprovado o cancelamento de 15.000.000 de ações ordinárias compradas e mantidas em tesouraria, sem redução do capital social.

19. Reservas

19.1. Reservas de capital

A Companhia possui registrado em seu patrimônio líquido, na rubrica "Reservas de capital", o montante de R\$ 26.714 (R\$ 17.474 em 31 de dezembro de 2011) referente às opções outorgadas reconhecidas. No período findo em 31 de dezembro de 2012, foram reconhecidas R\$ 9.240 (R\$ 6.660 em 31 de dezembro de 2011). As opções classificadas em reserva de capital podem ser exercidas somente através do pagamento em ações de emissão da Companhia.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

19. Reservas--Continuação

19.1. Reservas de capital--Continuação

- 19.1.1. Opção de compra concedida pelo plano de opção de compra de ações para os empregados

Em 31 de dezembro de 2012, executivos e funcionários detinham aproximadamente 21.773.481 opções de compra de ações ordinárias da Companhia (17.030.452 em 31 de dezembro de 2011).

Opções de compra concedidas no âmbito do plano de opções de compra de ações para os empregados não dão direito a voto nem a dividendos. Mais detalhes sobre o plano de opção de compra de ações para funcionários estão descritos na nota explicativa nº 17.1 destas demonstrações financeiras.

- 19.1.2. Reserva de benefícios a empregados liquidados com instrumentos de patrimônio

A reserva de benefícios a empregados liquidados com instrumentos de patrimônio tem como origem a outorga de opções de compra de ações de acordo com o respectivo plano concedido para os empregados. Mais informações sobre pagamentos baseados em ações a empregados estão descritas na nota explicativa nº 17.1.

19.2. Reservas e ajustes de avaliação patrimonial (líquidos do imposto de renda e contribuição social)

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

Foi classificada nesta conta, a diferença entre o valor justo das ações emitidas pela Companhia no processo de incorporação da empresa SPE-3 e o valor contábil do acervo líquido incorporado. Vide nota explicativa nº8.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

19. Reservas--Continuação

19.3. Reservas de lucros

19.3.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída, anualmente, como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital.

19.3.2. Reserva estatutária para investimento e capital de giro

A Assembleia Geral poderá atribuir à reserva estatutária para investimento e capital de giro, que não excederá a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei de sociedade por ações, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou suas controladas. De acordo com o artigo 189 da Lei 6.404/76 o prejuízo do exercício foi integralmente absorvido por essa reserva em 31 de dezembro de 2012.

19.4. Dividendos propostos

O estatuto social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Ainda de acordo com o estatuto social, a assembleia geral poderá atribuir a reserva para investimento e capital de giro, que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

Em relação ao exercício de 2011, a Administração propôs o pagamento de dividendos de R\$ 0,21 por ação, proposta esta aprovada pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária, datada de 17 de abril de 2012. Os dividendos declarados que superaram o mínimo obrigatório de 25 % sobre o lucro líquido do exercício de 2011, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76 não foram reconhecidos como passivo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2011. O total de dividendos pagos, em 2012, referentes ao exercício de 2011 é de R\$ 93.146.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 não houve distribuição de dividendos devido ao prejuízo apurado.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

20. Lucro por ação**20.1. Resultado básico por ação**

O resultado e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do resultado básico por ação são os seguintes:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Reapresentado		Reapresentado	
Básico				
Lucro (prejuízo) do exercício	(388.004)	161.547	(388.004)	161.547
Média ponderada das ações ordinárias	465.753.579	442.064.660	465.753.579	442.064.660
Lucro (prejuízo) utilizado na apuração do lucro (prejuízo) básico total por ação	(0,83307)	0,36544	(0,83307)	0,36544

20.2. Resultado diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do resultado diluído por ação é o seguinte:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Reapresentado		Reapresentado	
Lucro(prejuízo) do exercício	(388.004)	161.547	(388.004)	161.547
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) diluído por ação	465.753.579	444.313.906	465.753.579	444.313.906
Lucro (prejuízo) utilizado na apuração do lucro (prejuízo) diluído por ação das operações continuadas	(0,83307)	0,36359	(0,83307)	0,36359

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do resultado por ação concilia com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do resultado básico por ação, como segue:

	Controladora (BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação	465.753.579	442.064.660
Ações consideradas como emitidas sem nenhuma contrapartida relacionadas a:		
Aumento do número de ações surgidas dos Planos de Stock Options, em caso de eventual exercício de todas as ações outorgadas	1.229.237	2.249.246
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) diluído por ação (*)	466.982.816	444.313.906

(*) A Companhia não apresentou diferenças no cálculo do resultado básico e diluído por ação, em virtude da mesma apresentar prejuízo no exercício de 2012. Conforme definido no CPC 41 - Resultado por ação, estas ações possuem efeito antidilutivos.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

21. Receita de incorporações e vendas imobiliárias e outras receitas

A seguir, a análise da receita da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto no exercício para operações continuadas:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011
	Reapresentado	
Total de receita de incorporação e vendas imobiliárias	2.942.843	3.520.999
Receita de serviços prestados (a)	403.737	197.314
Outras	16.267	20.919
Total de outras receitas	420.004	218.233
Receita operacional bruta	3.362.847	3.739.232
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(109.402)	(116.626)
Receita operacional líquida	3.253.445	3.622.606

(a) Refere-se à prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

21.1. Informações sobre obras em andamento

A seguir, colocamos a composição dos saldos de receita a apropriar e custo a incorrer em virtude do critério de reconhecimento de receita pelo método da porcentagem completada (POC):

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011
	Reapresentado	
Receitas não reconhecidas	3.301.770	3.204.176
Adiantamento de cliente	587.425	436.188
Custos a incorrer	(2.563.641)	(2.314.480)
Total de resultados a apropriar (*)	1.325.554	1.325.884

(*) Não considera impostos e encargos financeiros capitalizados.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

21. Receita de incorporações e vendas imobiliárias e outras receitas --Continuação

21.1. Informações sobre obras em andamento--Continuação

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto acompanham de forma tempestiva o comportamento de pagamento e a capacidade de repasse de seus clientes. Em diversos casos em que os clientes se tornam inadimplentes ou existe indício de que estes não conseguirão realizar o processo de repasse junto aos bancos, a Companhia realiza o distrato como solução para o problema de crédito, uma vez que a unidade retorna ao estoque da empresa e é revendida para outro cliente com melhor capacidade creditícia. No momento do distrato, toda a receita, custo, e despesas agregadas à unidade objeto do distrato que foram reconhecidos no resultado de períodos anteriores ou no resultado do período corrente através da aplicação do método de porcentagem completada (POC), são revertidos contra as suas contas originárias, neste caso as contas de balanço, e tem suas contrapartidas em estorno da receita, custo e despesas correlatas. Ressaltamos que o saldo de provisão para devedores duvidosos não leva em consideração o saldo do distrato, tendo em vista que essa provisão é feita sobre o saldo a receber e não sobre a expectativa de possível distrato.

Os critérios e métodos usados para determinar o percentual de evolução das obras estão descritos na nota 2.5.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

22. Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto apresentaram a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado é apresentada a seguir:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Reapresentado		Reapresentado	
Despesas com pessoal	-	-	(61.030)	(53.151)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	-	(26.539)	(32.115)
Despesa com plano de opções (a)	(6.506)	88	(6.506)	88
Despesas com assessoria e consultoria	(5.382)	(4.653)	(22.943)	(22.351)
Despesa com aluguel	-	-	(22.286)	(15.905)
Despesas com propaganda e publicidade	(853)	(1.009)	(4.939)	(8.519)
Despesas com luz, água e telefone	(21)	-	(4.727)	(4.100)
Despesas com viagens e representações	(276)	(242)	(6.228)	(5.812)
Outras despesas	(1.506)	(1.657)	(20.389)	(21.612)
Total de despesas gerais e administrativas	(14.544)	(7.473)	(175.587)	(163.477)
Despesa de amortização	(18.114)	(38.767)	(17.440)	(13.968)
Total de amortização	(18.114)	(38.767)	(17.440)	(13.968)
Total geral	(32.658)	(46.240)	(193.027)	(177.445)

(a) Valores referentes a benefícios para administradores e funcionários, conforme descrito nas notas explicativas nºs 19.1.1 e 17.1.

23. Segmentos operacionais

23.1. Produtos e serviços dos quais os segmentos reportáveis têm suas receitas geradas

A Companhia está organizada de forma a segmentar suas operações de acordo com cada região de operação. Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto de acordo com a IFRS 8 e CPC 22 são os seguintes:

- ▶ Unidade de negócios Rio de Janeiro;
- ▶ Unidade de negócios São Paulo;
- ▶ Unidade de negócios Centro-Oeste.
- ▶ Unidade de negócio Corporativa;

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

23. Segmentos operacionais--Continuação

23.1. Produtos e serviços dos quais os segmentos reportáveis têm suas receitas geradas--Continuação

Em 2012 a Administração alterou a forma de analisar as suas operações e, conseqüentemente, os seus segmentos operacionais. Portanto, as informações por segmento de 2011 estão sendo reapresentadas para fins de comparação.

23.2. Receitas e resultados dos segmentos

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos resultados das operações da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto por segmento reportável:

Consolidado (IFRS e BR GAAP)				
31 de dezembro de 2012				
	Receita operacional líquida	Lucro bruto	Despesas operacionais	Lucro antes de impostos
Unidade de negócios Rio de Janeiro	656.066	66.271	(105.805)	(68.837)
Unidade de negócios São Paulo	1.199.609	208.959	(180.087)	(24.711)
Unidade de negócios Centro-Oeste	1.397.770	41.991	(142.989)	(163.433)
Unidades de negócios Corporativa	-	-	(41.543)	(41.543)
tal	3.253.445	317.221	(470.424)	(298.524)
Consolidado (IFRS e BR GAAP)				
31 de dezembro de 2011 - reapresentado				
	Receita operacional líquida	Lucro bruto	Despesas operacionais	Lucro antes de impostos
Unidade de negócios Rio de Janeiro	596.326	102.857	(127.307)	(56.524)
Unidade de negócios São Paulo	1.722.533	320.040	(146.460)	90.822
Unidade de negócios Centro-Oeste	1.303.747	402.405	(104.552)	240.104
Unidades de negócios Corporativa	-	-	(27.172)	(27.172)
tal	3.622.606	825.302	(405.491)	247.230

A receita do segmento apresentada anteriormente corresponde à receita gerada pelos clientes externos. Não houve venda entre segmentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto (descritas na nota explicativa nº 2).

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

23. Segmentos operacionais--Continuação

23.3. Ativos dos segmentos

Consolidado (IFRS e BR GAAP)				
31 de dezembro de 2012				
	Estoque	Contas a receber	Outros	Circulante
Unidade de negócios Rio de Janeiro	490.093	252.760	30.434	773.287
Unidade de negócios São Paulo	324.899	782.501	407.612	1.515.012
Unidade de negócios Centro-Oeste	743.313	1.030.979	250.789	2.025.081
Unidade de negócios Corporativa	-	-	757.104	757.104
Total	1.558.305	2.066.240	1.445.939	5.070.484

Consolidado (IFRS e BR GAAP)				
31 de dezembro de 2011 - reapresentado				
	Estoque	Contas a receber	Outros	Circulante
Unidade de negócios Rio de Janeiro	180.948	244.411	269.360	694.719
Unidade de negócios São Paulo	674.553	592.446	382.327	1.649.326
Unidade de negócios Centro-Oeste	549.137	538.051	278.956	1.366.144
Unidade de negócios Corporativa	-	-	315.146	315.146
	1.404.638	1.374.908	1.245.789	4.025.335

Consolidado (IFRS e BR GAAP)				
01 de janeiro de 2011 - reapresentado				
	Estoque	Contas a receber	Outros	Circulante
Unidade de negócios Rio de Janeiro	280.093	298.220	243.158	821.471
Unidade de negócios São Paulo	661.512	678.140	357.406	1.697.058
Unidade de negócios Centro Oeste	421.213	126.724	651	548.588
Unidade de negócios Corporativa	-	-	489.521	489.521
	1.362.818	1.103.084	1.090.736	3.556.638

Consolidado (IFRS e BR GAAP)					
31 de dezembro de 2012					
	Estoque	Contas a receber	Ágio	Outros	Não circulante
Unidade de negócios Rio de Janeiro	82.925	574.709	-	53.471	711.105
Unidade de negócios São Paulo	848.412	903.298	204.599	282.139	2.238.448
Unidade de negócios Centro Oeste	751.438	838.396	232.802	25.197	1.847.833
Unidade de negócios Corporativa	-	-	-	411.170	411.170
Total	1.682.775	2.316.403	437.401	771.977	5.208.556

Consolidado (IFRS e BR GAAP)					
31 de dezembro de 2011 - reapresentado					
	Estoque	Contas a receber	Ágio	Outros	Não circulante
Unidade de negócios Rio de Janeiro	206.386	390.638	-	62.105	659.129
Unidade de negócios São Paulo	698.553	1.050.580	204.599	1.024	1.954.756
Unidade de negócios Centro Oeste	568.180	859.962	232.802	1.489	1.662.433
Unidade de negócios Corporativa	-	-	-	540.951	540.951
Total	1.473.119	2.301.180	437.401	605.569	4.817.269

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

23. Segmentos operacionais--Continuação**23.3. Ativos dos segmentos**

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)				
	01 de janeiro de 2011 - reapresentado				
	Estoque	Contas a receber	Ágio	Outros	Não circulante
Unidade de negócios Rio de Janeiro	363.169	933.821	-	99.305	1.396.295
Unidade de negócios São Paulo	342.953	482.594	204.599	111.645	1.141.791
Unidade de negócios Centro Oeste	343.734	512.581	232.802	186.097	1.275.214
Unidade de negócios Corporativa	-	-	-	937	937
Total	1.049.856	1.928.996	437.401	397.984	3.814.237

24. Resultado financeiro, líquido

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Reapresentado		Reapresentado	
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos e financiamentos vinculados a projetos	-	-	(103.187)	(91.954)
Juros de financiamentos	(26.275)	(100.694)	(47.157)	(100.452)
Variações monetárias	(10.618)	(9.225)	(44.176)	(26.173)
Despesas bancárias	(3.583)	(7.678)	(7.286)	(15.286)
Outras despesas financeiras	-	(10.831)	(24.736)	(38.940)
	(40.476)	(128.428)	(226.542)	(272.805)
Receitas financeiras				
Rendimentos de equivalentes de caixa e aplicações financeiras	5.790	5.823	73.623	86.780
Receitas financeiras sobre contas a receber com partes relacionadas	108.737	191.926	-	-
Outras receitas financeiras	440	1.366	7.598	13.444
	114.967	199.115	81.221	100.224
Resultado financeiro líquido	74.491	70.687	(145.321)	(172.581)

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

25. Outras despesas e receitas

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Reapresentado		Reapresentado	
Provisão para créditos de liquidação duvidosas	-	-	(4.802)	(6.518)
Processos judiciais (a)	(1.565)	-	(20.903)	(12.165)
Gastos com unidades (b)	-	-	(20.592)	-
Provisão para garantia	-	-	(22.240)	(17.818)
Custas judiciais	-	-	(10.180)	-
Outros	1.277	(5.630)	(10.700)	(5.579)
	(288)	(5.630)	(89.417)	(42.080)

(a) No valor de despesas com processos judiciais encontram-se as provisões e reversões constituídas no exercício.

(b) Os gastos ocorridos com unidades concluídas são: Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, condomínio e manutenções.

26. Imposto de renda e contribuição social relacionados a operações

26.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

A despesa de imposto de renda e contribuição social referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 pode ser conciliada com o lucro contábil como segue:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Reapresentado		Reapresentado	
Lucro das operações continuadas antes dos tributos	(404.139)	173.615	(298.524)	247.230
Despesa de imposto de renda e contribuição social calculada à alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	137.407	(59.029)	101.498	(84.058)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes	(151.533)	52.631	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(98.555)	120.609
Parcela do lucro tributável tributada por critério distinto do lucro real	-	-	(102.069)	(63.445)
Créditos fiscais não constituídos	-	-	-	-
Outros	30.261	(5.670)	9.646	(58.789)
Resultado de imposto de renda e contribuição social	16.135	(12.068)	(89.480)	(85.683)
Corrente	-	(7.806)	(59.171)	(76.208)
Diferido	16.135	(4.262)	(30.309)	(9.475)

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

26. Imposto de renda e contribuição social relacionados a operações
--Continuação**26.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado**
--Continuação

A alíquota utilizada nas conciliações apresentadas anteriormente é a alíquota de 34%, devida pelas pessoas jurídicas no Brasil sobre os lucros tributáveis, conforme previsto pela legislação tributária dessa jurisdição.

A despesa de imposto de renda e contribuição social correntes incluem o montante de R\$ 41.669 apurado pelo método presumido, em 31 de dezembro de 2012 (45.902 em 2011).

26.2. Tributos a compensar

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
IR/CS antecipação	-	518	-	2.286	3.303	683
INSS	-	-	-	103	4.919	8.931
IRRF/CSLL - retidos na fonte	3.589	1.414	175	43.222	22.258	11.246
PIS e COFINS - retido na fonte	-	-	-	9.068	2.188	1.820
	3.589	1.932	175	54.679	32.668	22.680
Circulante	3.589	1.932	166	53.943	32.668	19.841
Não circulante	-	-	9	736	-	2.839
	3.589	1.932	175	54.679	32.668	22.680

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

26. Imposto de renda e contribuição social relacionados a operações
--Continuação**26.3. Tributos correntes e parcelamentos a pagar**

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
		Reapresentado	Reapresentado
Tributos correntes a pagar			
IRPJ/CSLL antecipação	-	30	2.683
IRRF/CSLL	13.127	14.208	15.638
PIS/COFINS	11.126	7.234	9.692
Outros tributos	1.250	1.120	32.155
Total de tributos correntes a pagar	25.503	22.592	60.168
Parcelamentos			
Parcelamentos REFIS:			
PIS	197	400	1.186
COFINS	4.286	8.675	8.689
IRPJ	3.081	6.130	3.650
CSLL	-	-	1.089
IOF	-	-	639
INSS	878	1.378	3.567
Soma REFIS	8.442	16.583	18.821
Outros parcelamentos administrativos	2.163	1.132	3.868
Total de parcelamentos	10.605	17.715	22.689
Total de tributos correntes e parcelamentos a pagar	36.108	40.307	82.857
Circulante	34.410	40.307	82.857
Não circulante	1.698	-	-

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

26. Imposto de renda e contribuição social relacionados a operações
--Continuação

26.4. Tributos diferidos

Os saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos apresentam-se como segue:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Prejuízos fiscais de imposto de renda	56.925	49.790	60.946
Bases negativas de contribuição social	23.046	20.478	21.941
Diferenças temporárias:			
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	8.444	8.796	9.642
Contingências	29.844	24.880	20.635
Amortização de ágio	39.656	27.574	16.344
Provisão de garantia	161	2.312	916
Total dos créditos diferidos	158.076	133.830	130.424
Diferenças temporárias:			
Juros capitalizados	(61.165)	(22.283)	(12.694)
DGA capitalizados	(32.732)	(30.254)	(16.797)
Diferença de critérios IN 84/1.979	(163.462)	(150.697)	(162.028)
Total dos débitos diferidos	(257.359)	(203.234)	(191.519)
Total, líquido	(99.283)	(69.404)	(61.095)
Ativo não Circulante	29.662	13.527	17.789
Passivo não Circulante	128.945	82.931	209.080

Do saldo total de R\$234.479 (R\$ 175.398 em 31 de dezembro de 2011) correspondentes a tributos diferidos, R\$105.534 (R\$92.467 em 31 de dezembro de 2011) refere-se a PIS e COFINS diferidos.

As Sociedades que adotam o regime de tributação de apuração do imposto de renda e da contribuição social pelo lucro real realizam, periodicamente, uma análise com o objetivo de verificar se existem expectativas de geração de lucros tributáveis futuros que permitam a realização dos ativos fiscais diferidos. Tal análise é feita com base na projeção de negócios aprovada pelo Conselho de Administração. Segundo esta análise, estima-se que o referido ativo fiscal, na controladora e consolidado, será utilizado conforme quadro abaixo:

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
2011	-	-	5.029	-	-	9.439
2012	-	4.549	3.998	-	10.972	6.583
2013	7.893	4.797	8.762	37.236	20.545	18.397
2014	8.176	3.554	-	34.599	22.690	13.108
2015	637	627	-	2.800	15.321	14.989
2016	-	-	-	5.336	740	20.371
Total	16.706	13.527	17.789	79.971	70.268	82.887

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

26. Imposto de renda e contribuição social relacionados a operações --Continuação

26.4. Tributos diferidos--Continuação

Essas projeções estão sujeitas a vários fatores, entre os quais as condições de mercado, o ambiente econômico e premissas utilizadas no modelo econômico e tributário, fazendo com que os valores reais possam divergir das estimativas realizadas pela Administração.

27. Planos de benefícios de aposentadoria (consolidado - IFRS e BR GAAP e controladora - BR GAAP)

27.1. Planos de benefício definido

Atualmente a Companhia é patrocinadora de 2 (dois) Planos de Previdência Complementar: o Plano de Aposentadoria BISA, constituído na modalidade de Benefício Definido (BD), solidariamente com outras empresas patrocinadoras do Grupo Brookfield, e o Plano de Aposentadoria Brookfield Incorporações, na modalidade de Contribuição Definida (CD). Os dois planos são administrados pelo Multipensions Bradesco, Entidade Fechada de Previdência Complementar.

Até o encerramento do exercício de 2011 a Companhia patrocinava somente o Plano de Aposentadoria BISA, e em 07 de fevereiro de 2012 foram aprovados os processos de criação do novo Plano de Aposentadoria Brookfield Incorporações e de alteração do Plano de Aposentadoria BISA visando permitir a migração voluntária dos participantes do antigo plano BD para o novo plano CD.

Os respectivos processos de comunicação foram realizados nos meses de Junho a Setembro de 2012, e o prazo para opção dos participantes pela migração encerrou-se em 06 de Setembro de 2012.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

27. Planos de benefícios de aposentadoria (consolidado - IFRS e BR GAAP e controladora - BR GAAP)--Continuação

27.1. Planos de benefício definido--Continuação

Após o encerramento da migração permaneceram no plano de Aposentadoria BISA um total de 33 participantes, sendo 13 ativos e autopatrocinados, 3 participantes aguardando o benefício proporcional diferido e 17 participantes assistidos e pensionistas. Foi realizada nova avaliação atuarial em conformidade com as Deliberações CVM 600 e 695 (esta última no que diz respeito às despesas para o exercício de 227.2.013) para apurar os efeitos da migração e seus resultados encontram-se demonstrados no encerramento deste exercício de 2012.

Adicionalmente, vale ressaltar que, a Companhia tem a intenção de substituir integralmente o antigo Plano de Aposentadoria BISA (plano BD) pelo novo Plano de Aposentadoria Brookfield Incorporações (plano CD). Deste modo, foi submetido em 13 de dezembro de 2012 o processo de retirada de patrocínio visando o encerramento do antigo plano BD. Os efeitos do referido processo serão apurados e contabilizados após a aprovação do processo pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC.

A Companhia adota a política de reconhecimento de ganhos ou perdas atuariais somente que excederem ao corredor.

As principais premissas usadas na avaliação atuarial para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foram as seguintes:

	Avaliação em	
	2012	2011
Taxa de desconto	9,01	10,25
Taxa de rendimento esperado dos ativos do plano	9,01	11,29
Taxa esperada de aumento do salário	7,10	6,59
Taxa estimada de inflação	5,00	4,50
Taxa de aumento do benefício	5,00	4,50
(*) Valores em percentual e com taxa nominal	-	-

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

27. Planos de benefícios de aposentadoria (consolidado - IFRS e BR GAAP e controladora - BR GAAP)--Continuação**27.1. Planos de benefício definido--Continuação**

Os valores reconhecidos no resultado relativos a esses planos de benefícios definidos são apresentados a seguir:

	2012	2011
Custo dos serviços correntes bruto (com juros e líquido da contribuição de participantes)	958	1.969
Juros sobre obrigação atuarial	2.575	2.564
Rendimento esperado no ano sobre os ativos	(4.806)	(4.428)
Amortização de (ganhos) ou perdas atuariais líquidos (incluindo parágrafo 58 (a))	1.848	3.418
Efeito de redução/liquidação do plano	11.201	-
Efeito do limite do parágrafo 58 (a) (incluindo as recomendações do IFRIC 14)	(10.562)	(3.523)
Total da despesa (receita) reconhecida	1.214	-

O valor reconhecido no balanço patrimonial decorrente das obrigações da Sociedade relacionadas aos planos de benefícios definidos é apresentado a seguir:

	2012	2011
Valor presente das obrigações atuariais com cobertura	16.939	30.870
Valor justo dos ativos do plano	(14.084)	(41.432)
Déficit/(Superávit) para os planos cobertos	2.855	(10.562)
Valor presente das obrigações atuariais a descoberto (planos sem ativos)	-	-
Ganhos (Perdas) atuariais não reconhecidas	(1.641)	-
Custo do serviço passado não reconhecido	-	-
Efeito do limite do parágrafo 58 (a) (incluindo recomendações do IFRIC 14)	-	10.562
Passivo (ativo) líquido	1.214	-

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros

28.1. Gestão do risco de capital

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto administram seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que buscam maximizar o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto permanecem inalteradas desde 2009.

A estrutura de capital da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados nas notas explicativas nº 11.1 e nº 11.2, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e saldos de bancos detalhados nas notas explicativas nº 4 e nº 5) e pelo patrimônio líquido da Sociedade (que inclui capital integralizado emitido e reservas, conforme apresentado nas notas explicativas nº 18 a nº 19, respectivamente).

Índice de endividamento

O índice de endividamento no final do exercício é o seguinte:

	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	Reapresentado			Reapresentado		
Dívida (a)	1.223.946	1.330.381	711.878	4.322.232	3.252.651	1.996.957
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	316.277	840	1.850	1.369.212	958.835	814.372
Dívida líquida	907.669	1.329.541	710.028	2.953.020	2.293.816	1.182.585
Patrimônio líquido (b)	2.853.739	2.852.470	2.701.894	2.853.739	2.852.470	2.701.894
Índice de endividamento líquido	31,8%	46,6%	26,3%	103,5%	80,4%	42,4%

(a) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos circulantes e não circulantes, conforme detalhado nas notas explicativas nº 11.1.

(b) O patrimônio líquido inclui o capital integralizado e as reservas.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros--Continuação

28.2. Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Companhia, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de taxa de juros), risco de crédito e o risco de liquidez.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não contratam nem negociam instrumentos financeiros derivativos.

28.3. Risco de mercado

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

- ▶ Níveis de emprego;
- ▶ Crescimento populacional;
- ▶ Confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- ▶ Disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- ▶ Disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- ▶ Disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- ▶ Condições de revenda no mercado imobiliário.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto continuam expostas ao risco de mercado.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros--Continuação

28.4. Gestão do risco de taxa de juros

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto estão expostas ao risco de taxa de juros, uma vez que suas controladas possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber pela venda de terrenos, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos tanto com taxas de juros prefixadas como pós-fixadas. Esse risco é administrado pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

28.5. Análise de sensibilidade a taxa de juros e aos índices inflacionários sobre ativos e passivos financeiros

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos atrelados aos seguintes índices que foram retirados com base no relatório Focus de 28 de dezembro de 2012: TR, IGP-M, IPCA ou CDI.

Na elaboração da análise de sensibilidade, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto adotaram as seguintes premissas:

- ▶ Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, e que é referenciada por fonte externa independente (Cenário I);
- ▶ Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente);

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros--Continuação**28.5. Análise de sensibilidade a taxa de juros e aos índices inflacionários sobre ativos e passivos financeiros--Continuação**

- Em 31 de dezembro de 2012, a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários da Companhia e de suas controladas, e os seus respectivos impactos no resultado do exercício, estão demonstrados para o período de 360 dias, conforme segue:

31 de dezembro de 2012				
Descrição	Cenário I	Cenário II	Cenário III	
Ativos e passivos financeiros				
Aplicações financeiras	86.621	108.229	129.906	
Contas a receber de clientes	339.120	411.290	482.620	
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	(544.753)	(584.334)	(624.174)	
Exposição líquida	(119.012)	(64.815)	(11.648)	
Taxa média do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC	7,25%	9,06%	10,88%	
Taxa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA	5,47%	6,84%	8,21%	
Taxa do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M	5,31%	6,64%	7,97%	
Tarifa Referencial - TR	1,00%	1,25%	1,50%	
31 de dezembro de 2011				
Descrição	Cenário I	Cenário II	Cenário III	
Ativos e passivos financeiros				
Aplicações financeiras	76.692	95.846	114.992	
Contas a receber de clientes	287.901	349.009	409.473	
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	(492.111)	(543.413)	(595.197)	
Exposição líquida	(127.518)	(98.558)	(70.732)	
Taxa média do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC	10,00%	12,50%	15,63%	
Taxa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA	5,27%	6,59%	8,23%	
Taxa do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M	4,91%	6,14%	7,67%	
Tarifa Referencial - TR	1,00%	1,25%	1,56%	

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros--Continuação

28.6. Gestão de risco de crédito

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto estão expostas ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em suas contas a receber de clientes. O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto a incorrerem em perdas financeiras. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto tentam reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

As contas a receber de clientes estão compostas por um grande número de clientes de diferentes classes sociais e localizados em diferentes áreas geográficas do país. Durante o exercício de 2010, a Sociedade criou um Departamento de Gestão de Crédito com o intuito de aperfeiçoar seu processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

28.7. Gestão do risco de liquidez

A Administração da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm à disposição linhas de crédito não utilizadas que reduzem, ainda mais, o risco de liquidez.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros--Continuação**28.7. Gestão do risco de liquidez--Continuação**

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos ativos e passivos financeiros da Companhia e os prazos de amortização contratuais. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos ativos e passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Sociedade deve quitar as respectivas obrigações:

	Controladora (BR GAAP)			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 31/12/2012
Empréstimos e financiamentos	288.870	682.083	252.993	1.223.946
Contas a pagar a fornecedores	579	2.880	-	3.459
Adiantamento de clientes	30.000	-	-	30.000
Saldo em 31 de dezembro de 20112	319.449	684.963	252.993	1.257.405

	Controladora (BR GAAP)			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 31/12/2011 (Reapresentado)
Empréstimos e financiamentos	164.128	913.836	252.417	1.330.381
Contas a pagar a fornecedores	-	5.611	-	5.611
Outros passivos financeiros	2.414	10	-	2.424
Saldo em 31 de dezembro de 2011	166.542	919.457	252.417	1.338.416

	Consolidado (IFRS e BRGAAP)			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 31/12/2012
Empréstimos e financiamentos	1.400.221	2.489.602	432.409	4.322.232
Contas a pagar a fornecedores	776.713	119.303	-	896.016
Adiantamento de clientes	893.893	430.979	-	1.324.872
Outros passivos financeiros	86.045	397.928	-	483.973
Saldo em 31 de dezembro de 20112	3.156.872	3.437.812	432.409	7.027.093

	Consolidado (IFRS e BRGAAP)			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 31/12/2011 (Reapresentado)
Empréstimos e financiamentos	713.259	2.138.148	401.244	3.252.651
Contas a pagar a fornecedores	670.835	282.744	-	953.579
Adiantamento de clientes	333.260	490.936	-	824.196
Outros passivos financeiros	206.208	350.741	-	556.949
Saldo em 31 de dezembro de 2011	1.923.562	3.262.569	401.244	5.587.375

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros--Continuação**28.8. Categoria dos principais instrumentos financeiros**

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Reapresentado		Reapresentado	
Ativos financeiros avaliadas ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações financeiras disponíveis para negociação	315.276	-	754.636	408.183
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado				
Contas a receber - construção em curso	-	-	3.227.231	2.590.712
Contas a receber - unidades concluídas	-	-	1.164.149	1.128.266
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado				
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	1.256.202	1.362.637	4.322.232	3.252.651
Contas a pagar de aquisição de imóveis para desenvolvimento e de investimentos	-	-	642.746	781.500

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

Os valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo, quando possível mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- Aplicações financeiras: as aplicações financeiras são instrumentos pós-fixados e, portanto, os saldos contábeis já refletem, substancialmente, o seu valor justo.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros--Continuação

28.8. Categoria dos principais instrumentos financeiros--Continuação

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo--Continuação

- ▶ Contas a receber de clientes
 - ▶ Contas a receber de unidades em construção: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a receber de clientes de unidades em construção e a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não realizaram operações de vendas de recebíveis significativas até a data, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
 - ▶ Contas a receber de unidades concluídas: o valor justo das contas a receber de clientes de unidades concluídas foi determinado com base nos critérios utilizados nas operações de venda de recebíveis feita em 31 de dezembro de 2012, na qual um conjunto de recebíveis selecionado foi descontado a uma taxa de 7,8% a.a. O valor justo do contas a receber de clientes de unidades concluídas, em 31 de dezembro de 2012, é de R\$ 1.174.846.
- ▶ Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de imóveis para desenvolvimento e a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- ▶ Contas a pagar - aquisições de investimentos: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de investimentos e a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros--Continuação

28.8. Categoria dos principais instrumentos financeiros--Continuação

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo--Continuação

- ▶ Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas: os contratos de empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas possuem cláusulas que proíbem a cessão de tais instrumentos a terceiros, e sendo assim, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.

Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial são agrupados em categorias específicas (nível 1, nível 2 e nível 3) de acordo com o correspondente grau observável do valor justo:

- ▶ Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- ▶ Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- ▶ Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

Em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, conforme nota explicativa nº 2.16.2 referem-se às aplicações financeiras e equivalentes de caixa cuja mensuração utilizou valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificada no nível 2.

Notas Explicativas

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

29. Transações não envolvendo caixa

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa; portanto, essas transações não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa consolidado:

- ▶ Permutas físicas e financeiras no total de R\$ 427.654 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 286.225 em 31 de dezembro de 2011);
- ▶ Em 31 de dezembro de 2012 o montante de R\$ 458.470 (R\$ 376.944 em 31 de dezembro de 2011) refere-se a recursos vinculados a construção de determinados empreendimentos construídos por certas controladas da Sociedade e com prazos estipulados de finalização compreendidos entre 2013 até o ano de 2015.

30. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	31/12/2012		31/12/2011	
	Aquisições de terrenos	Contratos de construção	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
2012	-	-	156.101	2.206.841
2013	285.729	2.529.302	78.538	1.329.871
2014	96.096	1.307.026	135.263	530.876
2015	13.116	362.477	81.826	55.275
Após 2015	1.188	112.116	5.373	-
Total	396.129	4.310.921	457.101	4.122.863

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2012. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto adquirem também terrenos por meio de permutas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos.

Notas Explicativas**Brookfield Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 1º de janeiro de 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, salvo se indicado de outra forma)

30. Compromissos--Continuação**Projeto Brascan Century Plaza Green Valley Commercial**

Em 12 de dezembro de 2007, a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., controlada direta da Companhia, e a Brazilian Finance & Real Estate Participações S.A. assinaram contrato de compra e venda de unidades referentes ao projeto Brascan Century Plaza Green Valley Commercial. Neste contrato, a Companhia tem a responsabilidade em garantir ao comprador o valor mínimo de aluguel de R\$41,00 (quarenta e um reais) por metro quadrado pelo período de 5 anos, corrigido pelo IGP-M. Tal garantia cessará quando atingida a ocupação de no mínimo 95% da área bruta locável. Em 31 de dezembro de 2012 encontra-se provisionado o montante de R\$8.400 referente a garantia de locação.

31. Seguros

As principais coberturas de seguros da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, em 31 de dezembro de 2012, são:

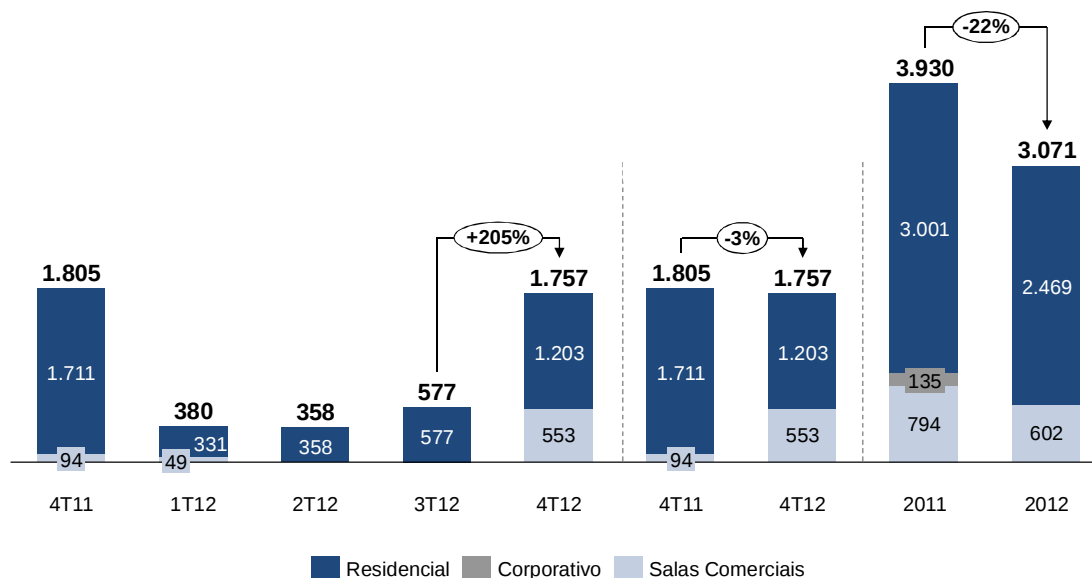
Modalidade	Abrangência	Importância segurada
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	99.954
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	5.532.848
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	88.490
Total		5.721.292

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Desempenho Operacional

LANÇAMENTOS

Os lançamentos totalizaram R\$ 1.756,6 milhões no quarto trimestre, um aumento de 205% comparado ao 3T12 e 3% inferior ao 4T11. Como previsto, o forte volume no 4T12 foi reflexo do lançamento de três empreendimentos *mixed-use*: Brookfield Century Plaza (BCP) Santo André (São Paulo), Union Square (Rio de Janeiro) e BCP Praça do Sol (Centro-Oeste), os quais totalizaram VGV de R\$ 1,0 bilhão. O volume de lançamentos do ano de 2012 totalizou R\$ 3,1 bilhões, excedendo o ponto mínimo do *guidance* do ano de R\$ 3,0 – R\$ 3,5 bilhões. Abaixo apresentamos o histórico dos últimos cinco trimestres e as comparações trimestrais e anuais.



Em seguida, temos as aberturas por produtos e por unidades de negócio:

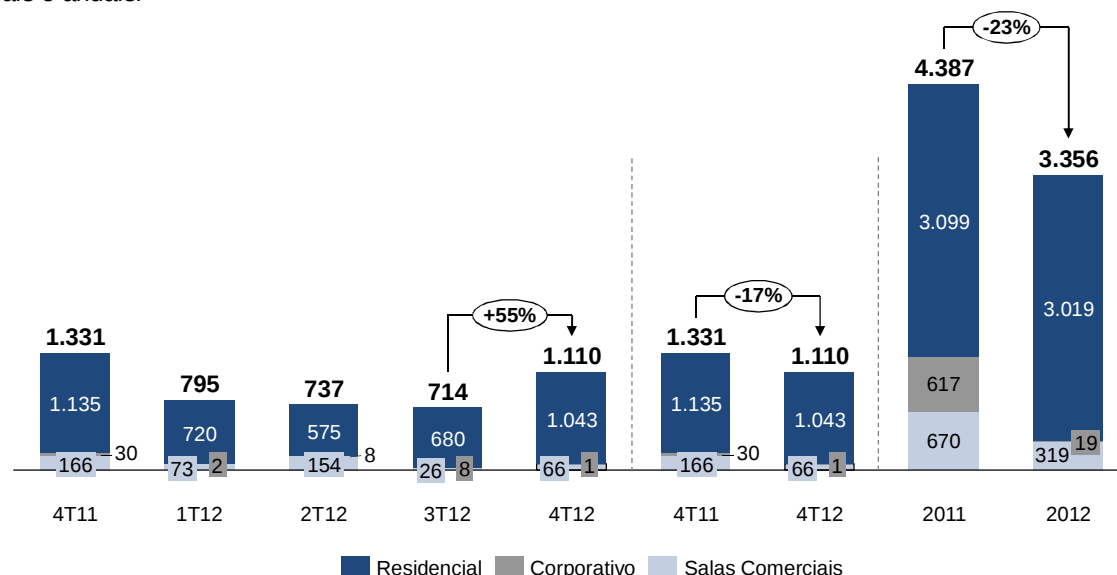
Lançamentos (R\$ milhões)	Preço das Unidades	4T12		4T11		2012		2011	
Residencial		1.203	69%	1.711	95%	2.469	80%	3.001	76%
Econômico	Até R\$170 mil	369	21%	602	33%	526	17%	843	21%
Médio-Baixo	Entre R\$170 mil e R\$350 mil	522	30%	277	15%	865	28%	963	25%
Médio	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	133	8%	604	33%	590	19%	641	16%
Médio-Alto	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	176	10%	44	2%	437	14%	249	6%
Alto	Acima de R\$1 milhão	0	-	182	10%	0	0%	246	6%
Lotes		5	0%	2	0%	51	2%	59	2%
Comercial		553	31%	94	5%	602	20%	929	24%
Corporativos		0	0%	0	0%	0	0%	135	3%
Salas Comerciais*		553	31%	94	5%	602	20%	794	20%
Total		1.757	100%	1.805	100%	3.071	100%	3.930	100%

Lançamentos Unidades de Negócio (R\$ milhões)	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11
São Paulo	588	510	-	165	1.046
Rio de Janeiro	630	39	341	166	323
Centro-Oeste	539	65	17	49	429
Outros	-	-	-	-	7
Total	1.757	615	358	380	1.805

VENDEAS CONTRATADAS

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

As vendas no 4T12 totalizaram R\$ 1.110,0 milhões, um volume 55% superior quando comparado ao 3T12 e 17 % menor em relação ao 4T11. As vendas de 2012 totalizaram R\$ 3,4 bilhões, excedendo o ponto médio do *guidance* do ano de R\$ 3,0 - R\$ 3,5 bilhões. Abaixo apresentamos o histórico dos últimos cinco trimestres e as comparações trimestrais e anuais.



As vendas de estoques totalizaram R\$ 444,2 milhões no quarto trimestre, representando 40% do total de vendas no período, comparadas a 63% no 3T12. Essa redução se deve principalmente à elevada concentração de lançamentos no 4T12. Em 2012, as vendas de estoques atingiram R\$ 1,8 bilhão ou 56% das vendas totais do período, volume comparado a R\$ 2,1 bilhões ou 49% das vendas totais em 2011.

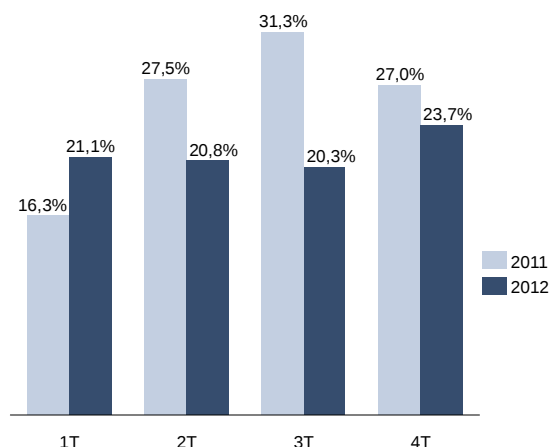
Abaixo, as aberturas das vendas contratadas por produtos e por unidades de negócio:

Vendas Contratadas (R\$ milhões)		Preço das Unidades		4T12		4T11		2012		2011	
Residencial				1.043	94%	1.135	85%	3.019	90%	3.099	71%
Econômico	Até R\$170 mil			374	34%	448	34%	851	25%	644	15%
Médio-Baixo	Entre R\$170 mil e R\$350 mil			414	37%	287	22%	1.039	31%	1.212	28%
Médio	Entre R\$350 mil e R\$500 mil			112	10%	195	15%	402	12%	421	10%
Médio-Alto	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão			93	8%	153	12%	482	14%	545	12%
Alto	Acima de R\$1 milhão			45	4%	47	3%	185	6%	260	6%
Lotes				5	0%	6	0%	59	2%	17	0%
Comercial				67	6%	196	15%	338	10%	1.288	29%
Corporativos				1	0%	30	2%	19	1%	617	14%
Salas Comerciais				66	6%	166	12%	319	10%	670	15%
Total				1.110	100%	1.331	100%	3.356	100%	4.387	100%

Vendas por Unidade de Negócio (R\$ milhões)	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11
São Paulo	456	323	263	460	720
Rio de Janeiro	347	159	233	118	440
Centro-Oeste	308	232	242	217	170
Total	1.110	714	737	795	1.330

VSO: Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

O indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) atingiu 23,7% no 4T12 comparado a 20,3% no 3T12, refletindo o forte desempenho de vendas dos lançamentos do 4T12. A demanda permanece sólida e o VSO trimestral do 4T12 foi o mais alto do ano. Os resultados incluem o impacto dos distratos brutos. Abaixo temos o histórico de VSO dos últimos oito trimestres:



VSO	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11
Estoque Inicial	2.819	2.848	3.074	3.270	2.960
Lançamentos	1.757	577	358	380	1.805
Oferta (sem distratos)	4.577	3.425	3.432	3.650	4.765
Vendas Contratadas	1.110	714	737	795	1.330
VSO (sem distratos)	24,3%	20,7%	21,5%	21,8%	27,9%
Distratos	99	90	109	125	167
Oferta total	4.676	3.515	3.541	3.775	4.932
VSO	23,7%	20,3%	20,8%	21,1%	27,0%

ESTOQUE

O estoque a valor de mercado ao final de 2012 foi de R\$ 3,4 bilhões, devido ao grande volume de lançamentos no 4T12. O saldo do estoque no final do 4T12 foi equivalente a 12,1 meses de vendas contratadas (considerando o volume de vendas nos últimos 12 meses).

Estoque por Segmento* (R\$ milhões)	Preço das Unidades	4T12	%	3T12	%	2T12	%	1T12	%	4T11
Residencial		2.608	77,1%	2.405	85,4%	2.431	85,5%	2.528	82,2%	2.706
Econômico	Até R\$ 170 mil	272	8,0%	280	9,9%	365	12,8%	345	11,2%	436
Média-Baixa	Entre R\$ 170 mil até R\$ 350 mil	1.055	31,2%	1.026	36,4%	1.093	38,5%	1.111	36,1%	1.215
Média	Entre R\$ 350 mil até R\$ 500 mil	662	19,6%	322	11,4%	393	13,8%	469	15,3%	365
Média-Alta	Entre R\$ 500 mil até R\$ 1 milhão	423	12,5%	544	19,3%	351	12,4%	295	9,6%	365
Alto	Acima de R\$ 1 milhão	196	5,8%	233	8,3%	227	8,0%	289	9,4%	297
Lotes		1	0,0%	1	0,0%	2,2	0,1%	19	0,6%	28
Comercial		776	22,9%	411	14,6%	412	14,5%	546	17,8%	563
Corporativo		128	3,8%	130	4,6%	130	4,6%	129	4,2%	166
Salas Comerciais		647	19,1%	281	10,0%	282	9,9%	417	13,6%	398
Total		3.384	100,0%	2.816	100,0%	2.843	100,0%	3.074	100,0%	3.270
Estoque em meses de vendas**		12,1		9,4		8,1		8,1		8,9

*Sem considerar vagas no valor de R\$ 1,5 milhões

** Considerando vendas últimos 12 meses mensalizadas

Unidades concluídas (projetos finalizados) representaram R\$ 317,8 milhões, estável em relação ao 3T12 e representando 9,4% do total do estoque, como demonstrado na tabela abaixo:

Estoque por Estágio do Empreendimento* (R\$ milhões)	Residencial	%	Salas Comerciais	%	Corporativo	%	Total	%
Lançado com obra não iniciada	1.383	53,1%	476	73,6%	93	72,6%	1.953	57,7%
Em fase de obra	938	36,0%	140	21,7%	34	26,6%	1.113	32,9%
Concluído	286	11,0%	30	4,7%	1	0,9%	318	9,4%
Total	2.607	100,0%	647	100,0%	128	100,0%	3.383	100,0%

*Sem considerar vagas e lotes no valor de R\$ 2,2 milhões

O quadro abaixo apresenta a abertura do estoque por unidade de negócio e período de lançamento. 68,2% do estoque total é composto por lançamentos realizados nos últimos 2 anos.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Estoque por Unidade de Negócio e ano de lançamento (R\$ milhões)	2012	2011	2010	2009	2008	2007	Outros anos	Total	%
São Paulo	514	152	72	29	109	58	12	946	28,0%
Rio de Janeiro	612	226	237	29	4	-	15	1.123	33,2%
Centro-Oeste	364	441	205	213	47	34	12	1.316	38,9%
Total	1.490	819	514	272	161	92	38	3.385	100,0%

DISTRATOS

Os distratos totalizaram R\$ 99,1 milhões ou 527 unidades no quarto trimestre. Esse resultado está abaixo da média trimestral observada em 9M12 de R\$ 108,1 milhões. Das unidades distratadas em 2012, 48,9% foram revendidas no mesmo período a preços levemente maiores, demonstrando a liquidez dos produtos da Companhia. Do total de unidades distratadas, 50,7% são do segmento econômico, no qual os clientes apresentam características de crédito mais voláteis. O quadro abaixo apresenta informações trimestrais dos distratos.

Distratos	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11
VGv (R\$ milhões)	99,1	90,0	109,2	125,0	167,0
Unidades distratadas	527	433	550	642	703

CAPACIDADE DE EXECUÇÃO

A Companhia entregou 19 projetos ou fases de projetos, totalizando 1.846 unidades ou Valor Geral de Vendas (VGv) de R\$ 331,9 milhões no quarto trimestre. Em 2012, 74 projetos ou fases de projetos foram entregues, representando 8.814 unidades ou VGv de R\$ 1,8 bilhão. Abaixo, segue quadro com informações sobre canteiros em execução e empreendimentos entregues nos últimos cinco trimestres.

Capacidade de Execução	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11
Canteiros em execução	95	104	102	98	97
Unidades em construção	41.016	39.321	36.512	35.227	29.874
Empreendimentos (ou fases) entregues	19	14	25	16	17
Unidades entregues	1.846	1.839	3.061	2.068	2.968
VGv entregue (R\$ milhões)	332	839	297	311	738

Nota: Tabela completa com a lista de projetos entregues encontra-se na sessão de anexos.

REPASSES DE CLIENTES

A Companhia repassou 1.293 contratos às instituições financeiras, totalizando R\$ 227,5 milhões no quarto trimestre. Este volume representa um aumento de 12,1% comparado ao 3T12 em número de unidades. Em 2012, a Companhia repassou 5.100 contratos às instituições financeiras, totalizando R\$ 834,0 milhões. Esse volume representa um aumento de 6,6% comparado a 2011 em número de unidades repassadas.

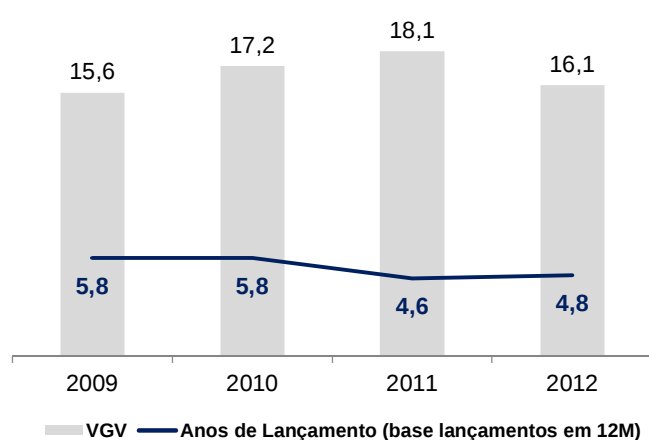
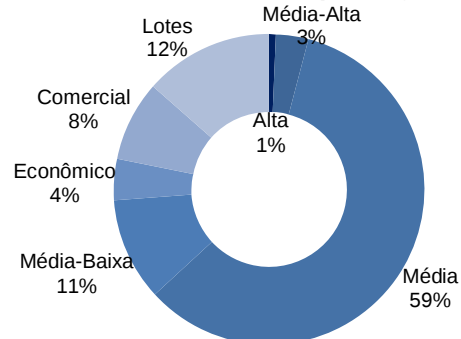
Repasse - VGv (R\$ milhões)	4T12	3T12	4T12 X 3T12	4T11	4T12 X 4T11	2012	2011	2012 X 2011
Econômico	97,8	33,0	196,3%	35,0	179,7%	197,8	78,5	151,9%
Médio-Baixo	104,6	97,3	7,5%	73,6	42,0%	360,9	273,0	32,2%
Médio	6,2	20,3	-69,4%	46,1	-86,5%	60,2	193,9	-69,0%
Médio-alto	9,9	18,6	-46,9%	36,4	-72,8%	80,4	100,4	-19,9%
Alto	2,6	7,9	-66,9%	44,6	-94,1%	31,0	141,7	-78,1%
Corporativo	0,7	-	-	1,8	-61,2%	0,9	14,7	-93,8%
Salas Comerciais	5,7	11,9	-51,8%	1,1	406,1%	102,9	3,0	3384,5%
Total	227,5	189,1	20,4%	238,6	-4,6%	834,0	805,3	3,6%

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Repassar (unidades)	2012	2011	4T12 X 3T12	4T11	4T12 X 4T11	2012	2011	2012 X 2011
Econômico	517	318	62,6%	371	39,4%	1.537	1.046	46,9%
Médio-Baixo	620	605	2,5%	546	13,6%	2.551	2.185	16,8%
Médio	41	75	-45,3%	100	-59,0%	225	691	-67,4%
Médio-alto	61	69	-11,6%	66	-7,6%	244	237	3,0%
Alto	16	17	-5,9%	50	-68,0%	50	136	-63,2%
Corporativo	4	-	-	3	33,3%	5	73	-93,2%
Salas Comerciais	34	69	-50,7%	136	-75,0%	488	417	17,0%
Total	1.293	1.153	12,1%	1.272	1,7%	5.100	4.785	6,6%

BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos da Companhia encerrou o quarto trimestre com um VGV potencial de R\$ 16,1 bilhões, comparado a R\$ 17,8 bilhões ao final do 3T12. Durante o trimestre, a Companhia não adquiriu terrenos adicionais. Entretanto, os terrenos necessários para lançamentos de 2013 já foram todos adquiridos.

Giro do Banco de terrenos - VGV (R\$ bilhões)**Banco de Terrenos por Segmento**

Banco de Terrenos por Unidade de Negócio	VGV (R\$ Milhões)	%
São Paulo	7.779	48,4%
Rio de Janeiro	2.943	18,3%
Centro-Oeste	3.804	23,7%
Outros	1.530	9,5%
Total	16.056	100,0%

Desempenho Financeiro

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Como detalhado anteriormente neste release, as comparações em relação a 2011 refletem os números reapresentados.

RECEITA

A receita líquida totalizou R\$ 991,2 milhões no quarto trimestre, um aumento de 7,7% comparado com o 3T12 e um aumento de 21,9% em relação ao 4T11. Na comparação anual, a receita líquida totalizou R\$ 3.253,4 milhões, uma redução de 10,2% comparada a 2011.

(R\$ mil)	4T12	3T12	4T12 X 3T12	4T11 Reapresent.	4T12 X 4T11	2012	2011 Reapresent.	2012 X 2011
Receita bruta	1.027.008	950.158	8,1%	856.977	19,8%	3.362.847	3.753.812	-10,4%
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	885.641	832.768	6,3%	793.601	11,6%	2.942.843	3.535.579	-16,8%
Outras receitas	141.367	117.390	20,4%	63.376	123,1%	420.004	218.233	92,5%
Impostos e taxas	(35.817)	(29.415)	21,8%	(43.840)	-18,3%	(109.402)	(131.206)	-16,6%
Receita líquida	991.191	920.743	7,7%	813.137	21,9%	3.253.445	3.622.606	-10,2%

CUSTO

Custos de incorporação e vendas atingiram R\$ 712,0 milhões no quarto trimestre, um aumento de 15,0% em relação ao 3T12. Em 2012, os custos diminuíram 2,7% na comparação anual para R\$ 2,6 bilhão.

Outros custos totalizaram R\$ 128,2 milhões no quarto trimestre, um aumento de 18,7% comparado ao 3T12. Em 2012, outros custos totalizaram R\$ 358,7 milhões, um aumento de 143,0% em relação a 2011, principalmente relacionado ao aumento das despesas de serviços de construção prestados a terceiros e projetos da primeira faixa do programa habitacional Minha Casa Minha Vida.

(R\$ mil)	4T12	3T12	4T12 X 3T12	4T11 Reapresent.	4T12 X 4T11	2012	2011 Reapresent.	2012 X 2011
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(711.956)	(619.274)	15,0%	(713.906)	-0,3%	(2.577.565)	(2.649.696)	-2,7%
Outros custos	(128.180)	(107.966)	18,7%	(48.525)	164,2%	(358.659)	(147.608)	143,0%

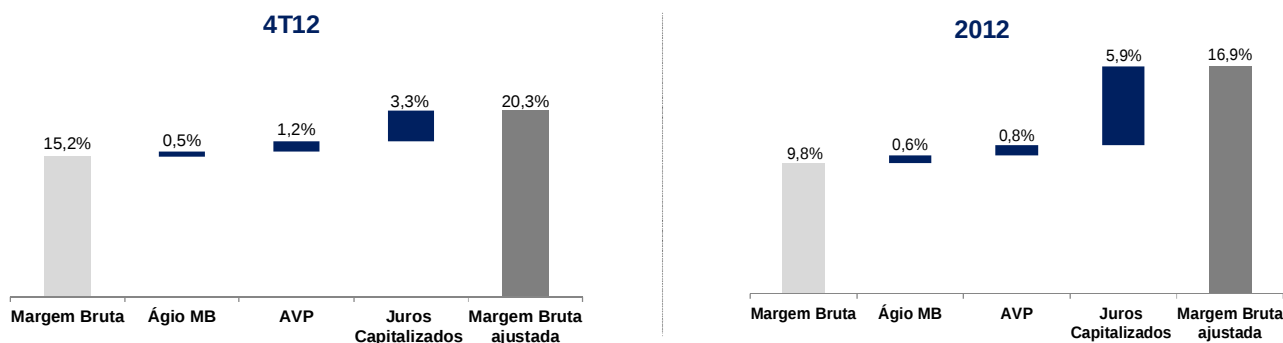
LUCRO BRUTO

A Companhia apresentou um lucro bruto de R\$ 151,1 milhões no quarto trimestre, o que representa uma margem bruta de 15,2%. A margem bruta foi impactada pelos itens descritos na sessão "Atualização da Revisão Orçamentária". Excluindo esses itens, a margem bruta teria sido de 20,5% (margem bruta *pro forma*), estável em relação ao 3T12.

(R\$ mil)	4T12	3T12	4T12 X 3T12	4T11 Reapresent.	4T12 X 4T11	2012	2011 Reapresent.	2012 X 2011
Lucro/prejuízo bruto	151.055	193.503	-21,9%	50.706	197,9%	317.221	825.302	-61,6%
Margem bruta (%)	15,2%	21,0%	-5,8p.p.	6,2%	9,0p.p.	9,8%	22,8%	-13,0p.p.

Nos gráficos abaixo, está demonstrada a reconciliação da margem bruta ajustada para 4T12 e 2012:

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais



RECEITAS A SEREM RECONHECIDAS

As receitas a serem reconhecidas pelo método PoC totalizaram R\$ 3,9 bilhões no final do quarto trimestre, com uma margem de 34,1%, praticamente estável em relação ao 3T12.

Resultados a Reconhecer (R\$ milhões)	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11
Receitas a Reconhecer	3.302	3.387	3.433	3.500	3.204
Adiantamento de Clientes	587	369	360	122	436
Total de Receitas a Reconhecer	3.889	3.756	3.793	3.622	3.640
Custos a Reconhecer	(2.564)	(2.451)	(2.536)	(2.274)	(2.314)
Resultados a Reconhecer	1.325,6	1.305,2	1.257,1	1.348,0	1.325,9
Margem de Resultados a Reconhecer*	34,1%	34,8%	33,1%	37,2%	36,4%

*Margem antes de impostos e juros capitalizados

Para utilizar a margem REF como um indicador da margem bruta futura, os seguintes ajustes devem ser feitos: Dedução de PIS/Confins (que geralmente varia entre 3,13% e 3,65% das receitas), juros futuros a serem capitalizados (que historicamente variam entre 2% e 5% das receitas), ajuste a valor presente; e adição de ajustes de índices de preços futuros de contas a receber (INCC ou IGP-M).

DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas com vendas e marketing totalizaram R\$ 55,6 milhões no quarto trimestre. Isso representa um aumento de 48,1% em comparação ao 3T12, devido à grande concentração de lançamentos no 4T12. Porém, esse valor é estável em relação a R\$ 52,7 milhões registrado no 4T11. Em 2012, as despesas com vendas e marketing totalizaram R\$ 188,0 milhões, praticamente estáveis em relação a 2011.

Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 46,4 milhões no quarto trimestre, o que representa 4,7% da receita líquida. O aumento de 8,6% comparado ao 3T12 foi causado principalmente por reestruturações organizacionais. Em 2012, estas despesas totalizaram R\$ 175,6 milhões, um aumento de 7,4% em relação a 2011, em linha com a inflação do período.

Outras despesas totalizaram R\$ 28,1 milhões no quarto trimestre, representando um aumento de 101,4% em relação ao 3T12. Esse aumento reflete a provisão no valor de R\$ 14,5 milhões realizada devido ao processo tributário referente ao IOF (Imposto sobre Operações Financeiras).

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Análise das Despesas Operacionais	4T12	4T11	2012	2011
Despesas de Vendas (R\$ milhões)	55,6	52,7	188,0	186,0
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	46,4	32,2	175,6	163,5
Despesas de Vendas / Vendas Contratadas	5,0%	4,0%	5,6%	4,2%
Despesas Gerais e Administrativas / Vendas Contratadas	4,2%	2,4%	5,2%	3,7%
Despesas de Vendas / Receita Líquida	5,6%	6,5%	5,8%	5,1%
Despesas Gerais e Administrativas / Receita Líquida	4,7%	4,0%	5,4%	4,5%

EBITDA

EBITDA (R\$ milhares)	4T12	3T12	4T12 X 3T12	4T11	4T12 X 4T11	2012	2011	2012 X 2011
Lucro Líquido	(39.666)	31.183	-	(90.162)	-	(388.004)	161.547	-
(+) Imposto de renda e contribuição social	17.942	27.016	-33,6%	(3.256)	-	89.480	85.683	4,4%
(+) Resultado financeiro líquido	38.367	36.893	4,0%	40.861	-6,1%	145.321	172.581	-15,8%
(+) Juros capitalizados em custos operacionais + AVP	17.518	56.454	-69,0%	100.652	-82,6%	219.071	209.010	4,8%
(+) Depreciação e amortização	4.259	4.209	1,2%	7.060	-39,7%	17.440	13.968	24,9%
EBITDA	38.420	155.755	-75,3%	55.155	-30,3%	83.308	642.789	-87,0%
Margem EBITDA	3,9%	16,9%	-13,0p.p.	6,8%	-2,9p.p.	2,6%	17,7%	-15,2p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido foi uma despesa de R\$ 38,4 milhões no quarto trimestre, comparado com uma despesa de R\$ 36,9 milhões no 3T12 e com uma despesa de R\$ 40,9 milhões em 4T11. Em 2012, o resultado financeiro líquido totalizou R\$ 145,3 milhões, uma redução de 15,8% em comparação a 2011, principalmente devido a (i) maior representatividade de dívidas de projeto (SFH) no total da dívida da Companhia com consequente redução em empréstimos corporativos, e (ii) redução nas despesas de juros sobre dívida corporativa decorrente da redução da taxa Selic.

LUCRO LÍQUIDO

A Companhia reportou um prejuízo de R\$ 39,7 milhões no 4T12, devido aos itens descritos na sessão "Atualização da Revisão Orçamentária". Excluindo esses impactos, a Companhia teria reportado lucro líquido de R\$ 37,5 milhões (lucro líquido *pro forma*) no quarto trimestre.

(R\$ mil)	4T12	3T12	4T12 X 3T12	4T11 Reapresent.	4T12 X 4T11	2012	2011 Reapresent.	2012 X 2011
Lucro antes de impostos	(21.725)	58.199	-	(93.418)	-76,7%	(298.524)	247.230	-
Imposto de renda e contribuição social								
Incorridos	(12.651)	(15.753)	-19,7%	(14.708)	-14,0%	(59.171)	(76.208)	-22,4%
Diferidos	(5.290)	(11.263)	-53,0%	17.964	-129,4%	(30.309)	(9.475)	219,9%
Lucro/prejuízo líquido	(39.666)	31.183	-	(90.162)	-	(388.004)	161.547	-
Margem líquida (%)	n/a	3,4%	-	n/a	-	n/a	4,5%	-
Número de ações (milhares)	543.607	441.048	23,3%	440.372	23,4%	465.754	442.386	5,3%
Lucro/prejuízo por ação	(0,07)	0,07	-	(0,20)	-	(0,83)	0,37	-

Balanco

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

CONTAS A RECEBER

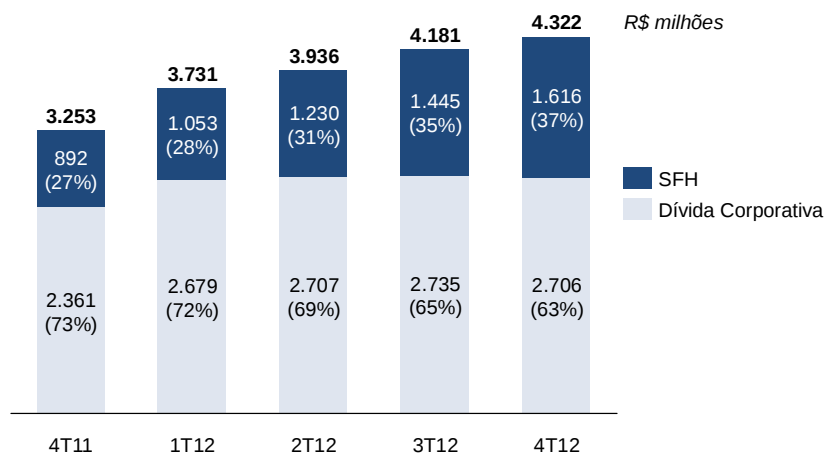
A Companhia detinha R\$ 7,7 bilhões de recebíveis ao final de 2012, dos quais 78,9% vencem em 2013 e 2014.

Recebíveis R\$ milhões	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11
Unidades em Construção	3.227,2	3.082,6	2.863,1	2.825,1	2.590,7
Unidades Concluídas	1.164,1	1.128,0	1.110,6	1.064,0	1.128,3
Serviços	155,3	157,6	137,1	127,2	90,6
Ajuste a Valor Presente	(116,7)	(128,3)	(112,9)	(99,3)	(92,0)
Provisão de Perdas	(47,4)	(46,9)	(44,4)	(44,6)	(41,5)
Total de Recebíveis no Balanço	4.382,6	4.192,9	3.953,6	3.872,4	3.676,1
Receitas a Reconhecer	3.687,4	3.630,7	3.652,0	3.260,2	3.308,1
Adiantamento de Clientes	(385,7)	(369,0)	(360,3)	(122,2)	(103,9)
Total de Recebíveis	7.684,4	7.454,6	7.245,3	7.010,5	6.880,3

Calendário de Vencimentos R\$ milhões	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11
2013	3.251,2	2.781,0	2.435,3	2.303,6	2.340,9
2014	2.814,9	2.306,7	2.028,5	2.080,1	1.743,2
2015	1.479,6	1.117,8	706,4	452,9	397,6
Após 2015	138,7	97,7	108,6	132,8	133,8
Total de Recebíveis	7.684,4	7.454,6	7.245,3	7.010,5	6.880,3
Receitas a Reconhecer	(3.687,4)	(3.630,7)	(3.652,0)	(3.260,2)	(3.308,1)
Adiantamento de Clientes	385,7	369,0	360,3	122,1	103,9
Total de Recebíveis no Balanço	4.382,6	4.192,9	3.953,6	3.872,3	3.676,1

FLUXO DE CAIXA E DÍVIDA

Dívidas de projeto (SFH) atingiram R\$ 1,6 bilhão ao final do 4T12, um aumento de 11,8% comparado com o 3T12. O crescimento trimestral de 3,4% da dívida bruta para R\$ 4,3 bilhões indica o aumento da proporção de financiamento SFH na dívida total e estabilidade no saldo de dívida corporativa. As linhas de SFH contêm condições mais favoráveis do que outras formas de dívida, dado que os contratos de financiamento preveem que os bancos financiadores de SFH poderão financiar também os compradores de imóveis, após o término da construção. O saldo de SFH representou 37,4% da dívida total e 54,7% da dívida líquida no final do 4T12.



No final de 2012, a Companhia tinha R\$ 5,6 bilhões em empréstimos de SFH contratados, dos quais R\$ 3,6 bilhões são futuras liberações, e representam 83,5% dos custos futuros de construção dos projetos já lançados.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

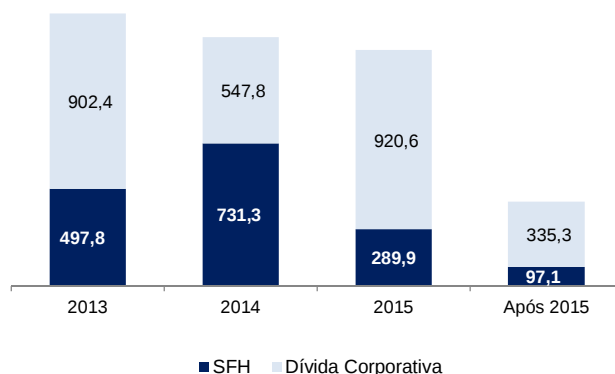
Dívida Líquida sobre Patrimônio R\$ Milhões	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11
Caixa e Aplicações Financeiras	1.369,2	955,5	1.036,3	1.141,8	958,8
Dívida Total	4.322,2	4.180,8	3.936,4	3.731,3	3.252,7
SFH	1.616,1	1.445,4	1.229,9	1.052,7	891,8
Dívida Corporativa	2.706,1	2.735,4	2.706,5	2.678,6	2.360,8
Dívida Líquida	2.953,0	3.225,3	2.900,1	2.589,5	2.293,8
Varição da Dívida Líquida	(272,3)	325,2	310,5	295,7	131,7
Operacional	127,7	325,2	213,0	295,7	108,3
Recompra de Ações	-	-	4,4	-	23,4
Dividendos	-	-	93,1	-	-
Aumento de capital	400,0	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	2.853,7	2.656,2	2.656,2	3.023,9	2.852,5
Dívida Líquida / PL	103,5%	121,4%	109,2%	85,6%	80,4%
Dívida Líquida ex-SFH / PL	46,8%	67,0%	62,9%	50,8%	49,2%

O consumo de caixa das operações durante o quarto trimestre foi de R\$ 127,7 milhões.

Os recursos do aumento de capital combinados com repasses para instituições financeiras em 2013 são suficientes para cobrir vencimentos de curto prazo. Adicionalmente, a Companhia planeja estender o prazo de parte da dívida corporativa a fim de preservar liquidez.

Cronograma de Amortização
(R\$ milhões)

Perfil de vencimento da dívida (R\$ milhões)	4T12	3T12
Curto Prazo	1.400,2	1.281,6
Longo Prazo	2.922,0	2.899,3
Dívida Total	4.322,2	4.180,8



O aumento na dívida de projeto (SFH) resultou em uma redução de 1,19p.p. no custo médio da dívida da Companhia para 10,54% a.a. em relação ao 3T12.

COVENANTS FINANCEIROS

As debêntures emitidas pela Companhia bem como alguns outros instrumentos de dívida contêm alguns *covenants* financeiros. As finanças da Companhia permanecem dentro dos parâmetros estabelecidos. Na tabela abaixo, apresentamos os dois *covenants* mais relevantes e os índices dos últimos trimestres.

Covenants	Parâmetros	1T12	2T12	3T12	4T12*
(Dívida Líquida - Empréstimos SFH) / Patrimônio Líquido	= < 0.80	0,51	0,64	0,67	0,47
(Recebíveis totais) + (Estoque de imóveis) / (Dívida Líquida) + (Imóveis a pagar) + (Custos a apropriar)	> = 1.50 ou < 0	1,96	1,78	1,77	1,86

* Covenants do 4T12 serão auditados em até 30 dias após a divulgação de resultados e submetidos ao agente fiduciário.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE – DFP

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia: Brookfield Incorporações S.A					Posição em 31/12/2012 (Em unidades)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brasil LTDA.	221.898.507	38,53%	-	-	221.898.507	38,53%
BRKB RE OPP FUND LLC	29.497.270	5,12%	-	-	29.497.270	5,12%
Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas	42.219.034	7,33%	-	-	42.219.034	7,33%
Alliance Bernstein L.P.	39.343.508	6,83%	-	-	39.343.508	6,83%
Administradores	65.098	0,01%	-	-	65.098	0,01%
Ações em tesouraria	5.923.061	1,03%	-	-	5.923.061	1,03%
Outros	236.956.234	41,15%	-	-	236.956.234	41,15%
Total	575.902.712	100,00%	-	-	575.902.712	100,00%

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brasil LTDA.					Posição em 31/12/2012 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Participações LTDA.	1.389.199.467	100,00	-	-	1.389.199.467	100,00
Outros acionistas	1	0,00	-	-	1	0,00
Total	1.389.199.468	100,00	-	-	1.389.199.467	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Participações LTDA.					Posição em 31/12/2012 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brazil Financial and Holdings LLC	1.379.774.098	100,00	-	-	1.379.774.098	100,00
Outros acionistas	1	0,00	-	-	1	0,00
Total	1.379.774.099	100,00	-	-	1.379.774.099	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brazil Financial and Holdings LLC					Posição em 31/12/2012 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brazil Limited	988.285.751	100,00	-	-	988.285.751	100,00
Total	988.285.751	100,00	-	-	988.285.751	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brazil Limited					Posição em 31/12/2012 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Asset Management Inc.	50.000.100	100,00	-	-	50.000.100	100,00
Total	50.000.100	100,00	-	-	50.000.100	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Asset Management Inc.					Posição em 31/12/2012 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
BAM Investments Corp	56.226.227	8,55	-	-	56.226.227	8,55
Outros acionistas	601.531.596	91,45	-	-	601.531.596	91,45
Total	657.757.823	100,00	-	-	657.757.823	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: BAM Investments Corp					Posição em 31/12/2012 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Partners Limited	35.544.918	47,90	-	-	35.544.918	47,90
Outros acionistas	38.661.592	52,10	-	-	38.661.592	52,10
Total	74,206,510	100,00	-	-	74,206,510	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas					Posição em 31/12/2012 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Wgelz Adm. e Participacoes S.A.	1.500.000	0,26%	-	-	1.500.000	0,26%
Walter Francisco Lafemina	10.175.973	1,77%	-	-	10.175.973	1,77%
Gilberto Bernardo Benevides	5.905.664	1,03%	-	-	5.905.664	1,03%
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	3.770.253	0,65%	-	-	3.770.253	0,65%
Elias Calil Jorge	3.202.832	0,56%	-	-	3.202.832	0,56%
Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin	2.135.126	0,37%	-	-	2.135.126	0,37%
Antônio Fernando de Oliveira Maia	7.791.648	1,35%	-	-	7.791.648	1,35%
Marcelo Martins Borba	7.737.538	1,34%	-	-	7.737.538	1,34%
Total	42.219.034	7,33%	-	-	42.219.034	7,33%

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Wgelz Adm. e Participacoes S.A.					Posição em 31/12/2012 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Walter Francisco Lafemina	500.000	33,34	-	-	500.000	33,34
Gilberto Bernardo Benevides	500.000	33,33	-	-	500.000	33,33
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	500.000	33,33	-	-	500.000	33,33
Total	1.500.000	100,00	-	-	1.500.000	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE – DFP

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia: Brookfield Incorporações S.A					Posição em 31/12/2011 (Em unidades)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brasil LTDA.	190.106.791	42,70	-	-	190.106.791	42,70
Acionistas signatários do acordo de acionistas	38.615.877	8,67	-	-	38.615.877	8,67
Membros do Conselho de Administração	8	0,01	-	-	8	0,01
Ações em tesouraria	5.125.575	1,15	-	-	5.125.575	1,15
Outros acionistas	211.335.506	47,47	-	-	211.335.506	47,47
Total	445.183.757	100,00	-	-	445.183.757	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brasil LTDA.					Posição em 31/12/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Participações LTDA.	1.378.022.169	100,00	-	-	1.378.022.169	100,00
Outros acionistas	1	0,00	-	-	1	0,00
Total	1.378.022.170	100,00	-	-	1.378.022.170	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Participações LTDA.					Posição em 31/12/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brazil Limited	1.371.155.634	100,00	-	-	1.371.155.634	100,00
Outros acionistas	1	0,00	-	-	1	0,00
Total	1.371.155.635	100,00	-	-	1.371.155.635	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Brazil Limited					Posição em 31/12/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Asset Management Inc.	56.000.500	100,00	18.392.989	100,00	74.393.489	100,00
Total	56.000.500	100,00	18.392.989	100,00	74.393.489	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brookfield Asset Management Inc.					Posição em 31/12/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
A BAM Investments Corp	56.226.227	9,10	-	-	56.226.227	9,10
Outros acionistas	563.062.542	90,90	-	-	563.062.542	90,90
Total	619.288.769	100,00	-	-	619.288.769	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: A BAM Investments Corp					Posição em 31/12/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Outros acionistas	74.206.510	100,00	-	-	74.206.510	100,00
Total	74.206.510	100,00	-	-	74.206.510	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas					Posição em 31/12/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Wgelz Adm. e Participacoes S.A.	1.500.000	3,88	-	-	1.500.000	3,88
Walter Francisco Lafemina	10.175.973	26,35	-	-	10.175.973	26,35
Gilberto Bernardo Benevides	5.905.664	15,29	-	-	5.905.664	15,29
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	3.770.389	9,76	-	-	3.770.389	9,76
Elias Calil Jorge	3.202.832	8,29	-	-	3.202.832	8,29
Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin	2.135.126	5,53	-	-	2.135.126	5,53
Antônio Fernando de Oliveira Maia	5.962.946	15,44	-	-	5.962.946	15,44
Marcelo Martins Borba	5.962.947	15,44	-	-	5.962.947	15,44
Total	38.615.877	100,00	-	-	38.615.877	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Wgelz Adm. e Participacoes S.A.					Posição em 31/12/2011 (Em unidades)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Walter Francisco Lafemina	500.000	33,34	-	-	500.000	33,34
Gilberto Bernardo Benevides	500.000	33,33	-	-	500.000	33,33
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	500.000	33,33	-	-	500.000	33,33
Total	1.500.000	100,00	-	-	1.500.000	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/12/2012						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	293.614.811	50,98%	-	-	293.614.811	50,98%
Administradores						
Conselho de Administração	6	0,00%	-	-	6	0,00%
Diretoria	65.092	0,01%	-	-	65.092	0,01%
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	5.923.061	1,03%	-	-	5.923.061	1,03%
Outros Acionistas	276.299.742	47,98%	-	-	276.299.742	47,98%
Total	575.902.712	100,00%	-	-	575.902.712	100,00%
Ações em Circulação	276.299.742	47,98%	-	-	276.299.742	47,98%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/12/2011						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	228.722.668	51,38	-	-	228.722.668	51,38
Administradores						
Conselho de Administração	8	0,00	-	-	8	0,00
Diretoria	49.817	0,01	-	-	49.817	0,01
Conselho Fiscal						
Ações em Tesouraria	5.125.575	1,15	-	-	5.125.575	1,15
Outros Acionistas	211.285.689	47,46	-	-	211.285.689	47,46
Total	445.183.757	100,00	-	-	445.183.757	100,00
Ações em Circulação	211.285.689	47,46	-	-	211.285.689	47,46

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

A Companhia, seus acionistas, administradores e conselheiros obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei n.º 6.404/76, no estatuto social da Companhia constante no capítulo X artigo 42, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Brookfield Incorporações S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brookfield Incorporações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Responsabilidade dos auditores independentes--Continuação

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (Controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brookfield Incorporações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Brookfield Incorporações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais (Controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

NIRE nº 33.3.0027715-3
CNPJ/MF nº 07.700.557/0001-84**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA**

O Comitê de Auditoria da BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., examinou as Demonstrações Financeiras, o Relatório da Administração e os demais demonstrativos elaborados pela Companhia, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012. Com base nos documentos examinados, nos esclarecimentos prestados por representantes da Companhia e pelo representante da Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S., os membros do Comitê abaixo assinados concluíram que as referidas Demonstrações Financeiras expressam adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia.

Os membros do Comitê de Auditoria opinaram favoravelmente pelo encaminhamento dos referidos documentos para deliberação do Conselho de Administração e Assembleia Geral de Acionistas.

Rio de Janeiro, 22 de março de 2013

Mario Cezar de Andrade

Presidente

George Myhal

Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2012.

Rio de Janeiro, 22 de março de 2013.

Diretor Presidente
Nicholas Vincent Reade

Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores
Sergio Leal Campos

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2012.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2013.

Diretor Presidente
Nicholas Vincent Reade

Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores
Sergio Leal Campos