



Aquisição





+

=



- ✓ Aquisição de 51% da Abyara Brokers, com possibilidade de opção de compra para os 49% restantes a ser exercida nos próximos 3 anos;
- ✓ Consolidação da nossa posição em São Paulo, maior mercado imobiliário do país;
- ✓ Aumento das sinergias e disseminação de melhores práticas para as demais subsidiárias, visto que a Abyara Brokers é considerada uma das melhores empresas de vendas e consultoria imobiliária do país;
- ✓ Geração de maior volume de negócios para nossas subsidiárias através do aumento de parcerias com a Abyara Incorporadora, uma das maiores incorporadoras do Brasil.



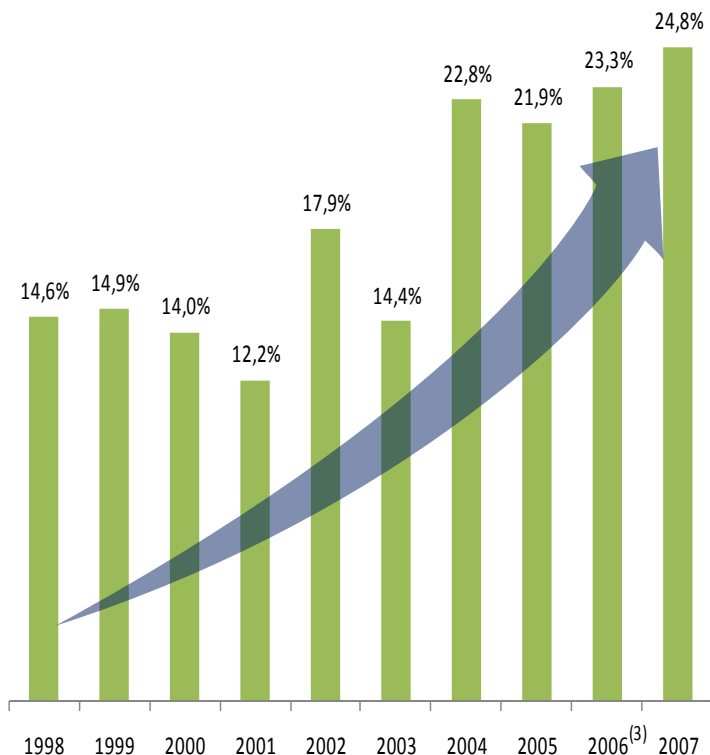
- ✓ A Abyara Brokers é uma das mais tradicionais e a 2ª maior empresa de intermediação imobiliária de São Paulo, segundo o ranking da EMBRAESP;
- ✓ 13 anos de existência;
- ✓ Concentra todos os lançamentos da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. em São Paulo, uma das maiores incorporadoras do Brasil; além de atender às maiores construtoras do país;
- ✓ Força de vendas de 1.115 corretores, distribuídos em 57 pontos de vendas⁽²⁾;
- ✓ Backlog total de lançamentos imobiliários previstos até o final de 2009 de aproximadamente R\$ 12,3 Bilhões⁽¹⁾.

(1) Dados referentes ao 1T08

(2) Dados referentes ao 2T08



Participação de Mercado ⁽¹⁾



Desempenho Operacional e Financeiro ⁽¹⁾

Indicadores Operacionais	2006 ⁽²⁾	2007	1T07	1T08
Lançamentos (R\$MM)	2.757	5.054	210	600
Empreendimentos Lançados	37	45	4	6
Vendas Escrituradas (R\$MM)	1.839	2.858	439	598
Unidades Vendidas	5.637	8.632	1.601	2.184
Comissão Média (%)	2,90%	2,85%	2,90%	2,96%
Corretores	532	1.029	630	1.158

Indicadores Financeiros	2006 ⁽²⁾	2007	1T07	1T08
Receita Líquida (R\$MM)	36,6	64,3	10,6	14,6
Lucro Bruto (R\$MM)	26,8	45,2	7,9	10,5
Margem Bruta (%)	73,1%	70,3%	74,4%	71,8%
EBITDA (R\$MM)	14,8	32,8	5,1	7,6
Margem EBITDA (%)	40,5%	51,1%	48,7%	52,4%
Lucro Líquido	14,8	27,1	3,4	5,7
Margem Líquida (%)	40,5%	42,1%	32,2%	38,9%

(1) Dados pro forma relativos às atividades de corretagem conduzidas anteriormente pela Abyara

(2) Dados referentes a 10 meses de operação

(3) 10 meses anualizado

- ✓ A Região Metropolitana de São Paulo detém 19,4% do PIB nacional⁽¹⁾;
- ✓ Possui uma população com mais de 19 milhões de habitantes⁽¹⁾;
- ✓ Mais de R\$23 Bi lançados de Jul/07 até Jun/08, mais de 20 mil unidades lançadas no mesmo período⁽²⁾;
- ✓ O Déficit habitacional da Região Metropolitana de São Paulo é de cerca de 740.000 unidades⁽³⁾.



(1) Fonte: IBGE

(2) Fonte: EMBRAESP

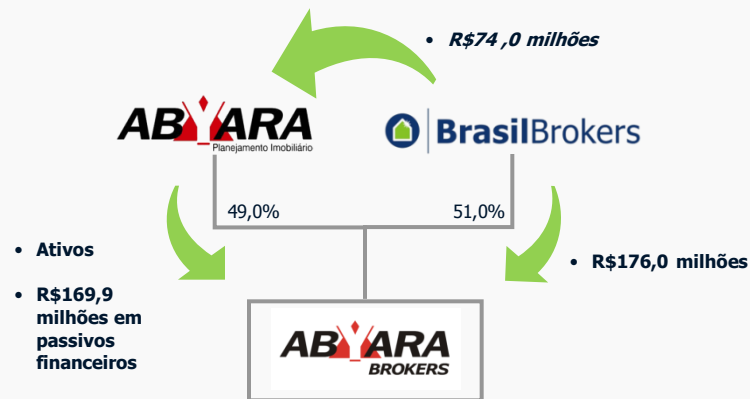
(3) Fonte: Fundação João Pinheiro



- ✓ Criação da Abyara Brokers, a quem serão contribuídos os ativos de corretagem ora detidos por empresas do grupo Abyara e todos os funcionários relacionados a atividade de corretagem;
- ✓ Pagamento pela Brasil Brokers de R\$250 milhões em dinheiro por 51,0% da Abyara Brokers, sendo:
 - R\$150 milhões à vista, R\$50 milhões em até 120 dias e R\$50 milhões em até 180 dias;
 - Opção de compra e venda (*put/call*) para os 49,0% restantes, exercíveis por 3 anos (14,5% após 1 ano, 14,5% após 2 anos e 20,0% após 3 anos) em combinação de caixa ou ações da Brasil Brokers;
- ✓ Avaliação da Abyara Brokers na data de exercício da opção calculada pelo Lucro Líquido da Abyara Brokers multiplicado pelo P/E da Brasil Brokers com desconto de 35%;
 - O múltiplo P/E Brasil Brokers é limitado a 20x e a avaliação da Abyara Brokers é limitada a 20% do *market cap* da Brasil Brokers;
- ✓ A parcela devida em cada *earn-out* é calculada com base na participação acionária da Brasil Brokers na data (já incluindo a opção exercida) multiplicada pelo Lucro Líquido da Abyara Brokers e pelo P/E da Brasil Brokers com desconto de 35%, deduzidos os valores previamente pagos;
- ✓ Distribuição de 100% do resultado da Abyara Brokers (após constituição de reserva legal) via dividendos de acordo com a participação de cada acionista no capital da Abyara Brokers.

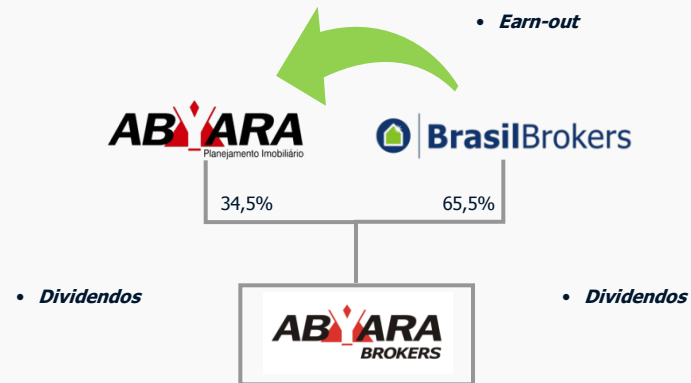


Criação da Abyara Brokers



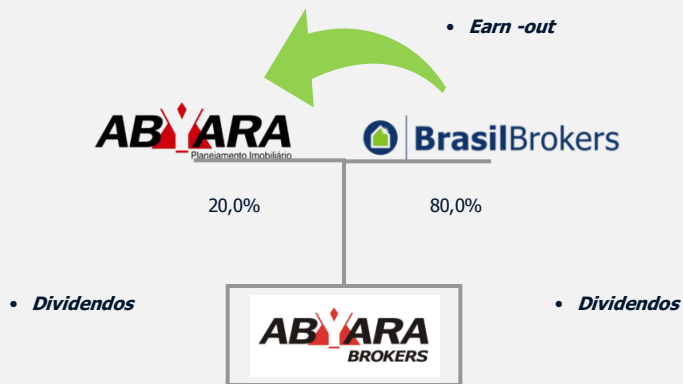
Possibilidade Futura de Compra

Assumindo-se *put/call* exercida – Setembro 2009



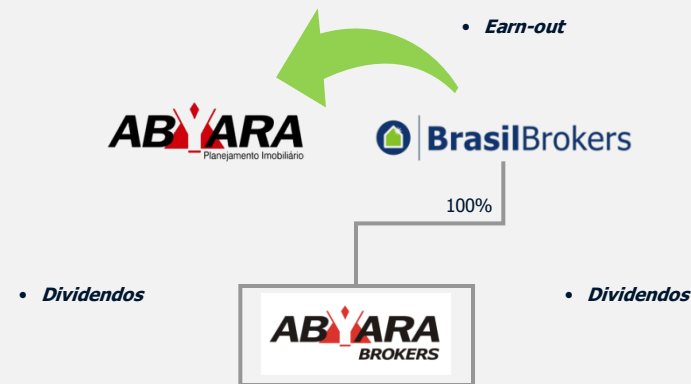
Possibilidade Futura de Compra

Assumindo-se *put/call* exercida – Setembro 2010



Possibilidade Futura de Compra

Assumindo-se *put/call* exercida – Setembro 2011





- ✓ Aquisição do controle acionário (51%);

Pagamento de R\$ 250MM (SINAL) sendo R\$150MM à vista, R\$ 50MM em 120 dias e R\$ 50MM em 180 dias;

- ✓ Agosto de 2009 – Possibilidade de compra de mais 14,5%, com base no lucro líquido da Abyara Brokers dos últimos 4 trimestres (LL1) e do múltiplo P/E da Brasil Brokers dos últimos 60 pregões, descontado de 35% (M1);

$$\text{Preço de Exercício 1 (PE1)} = \text{LL1} \times \text{M1} \times 65,50\% - \text{SINAL}$$

- ✓ Agosto de 2010 – Possibilidade de compra de mais 14,5%, com base no lucro líquido da Abyara Brokers dos últimos 4 trimestres (LL2) e do múltiplo P/E da Brasil Brokers dos últimos 60 pregões, descontado de 35% (M2);

$$\text{Preço de Exercício 2 (PE2)} = \text{LL2} \times \text{M2} \times 80\% - \text{SINAL} - \text{PE1}$$

- ✓ Agosto de 2011 – Possibilidade de compra do saldo de 20%, com base no lucro líquido da Abyara Brokers dos últimos 4 trimestres (LL3) e do múltiplo P/E da Brasil Brokers dos últimos 60 pregões, descontado de 35% (M3), e utilizando a média dos LL's e M's dos períodos para o cálculo do Preço de Exercício 3 (PE3);

$$\text{PE3} = ((\text{LL 1} \times \text{M1} + \text{LL 2} \times \text{M2} + \text{LL 3} \times \text{M3}) \quad 3) - \text{PE1} - \text{PE2} - \text{SINAL}$$



Licença de Uso e Parceria Comercial

- ✓ Licença de uso não remunerada da marca Abyara por 5 anos na Região Metropolitana de SP e Litoral de SP;
- ✓ Parceria comercial entre a Abyara Incorporadora e a Brasil Brokers:
 - A Abyara Brokers terá exclusividade nas vendas dos empreendimentos onde a Abyara Incorporadora tenha 100% do projeto, e participará das vendas dos demais empreendimentos da Abyara Incorporadora na Região Metropolitana de SP e Litoral de SP
 - A Brasil Brokers, através de suas demais subsidiárias, participará das vendas dos empreendimentos que a Abyara Incorporadora tenha fora da Região Metropolitana de SP e Litoral de SP, excetuando-se:
 - empreendimentos onde a Abyara não seja majoritária, nos quais envidará melhores esforços para participação da Brasil Brokers;
 - em mercados específicos nos quais já possua compromissos com outros parceiros

Retenção de Executivos

- ✓ A administração da Abyara Brokers ficará a cargo dos atuais executivos da Abyara ligados à atividade de corretagem, competindo à Brasil Brokers a indicação do Diretor Financeiro;
- ✓ Plano de retenção para os demais executivos principais pelo prazo de 5 anos.



- ✓ 5 de Agosto de 2008: assinatura do Contrato de Investimento e anúncio da transação;
- ✓ 6 de Agosto de 2008: convocação da AGE da Abyara Incorporadora e *conference call*/apresentação para investidores;
- ✓ 21 de Agosto de 2008: AGE da Abyara Incorporadora para aprovação da transferência dos ativos de corretagem para a Abyara Brokers e aprovação da transação;
- ✓ Até 26 de Agosto de 2008: liquidação financeira da primeira parcela de R\$150 milhões;
- ✓ Dezembro de 2008: liquidação financeira da segunda parcela de R\$50 milhões;
- ✓ Fevereiro de 2009: liquidação financeira da terceira parcela de R\$50 milhões;
- ✓ ***O fechamento da Operação está sujeito a condições precedentes usuais em transações dessa natureza, incluindo-se a aprovação dos acionistas em assembléia e a realização dos atos societários necessários.***



Governança Corporativa

- ✓ Existência de acordo de acionistas;
- ✓ Diretor Financeiro da companhia será indicado pela Brasil Brokers;
- ✓ Brasil Brokers indicará 2 das 3 cadeiras do conselho de administração;
- ✓ Quorum qualificado com necessidade de 100% de aprovação para matérias-chave tais como:
 - Aquisição ou alienação de ativos relevantes
 - Obtenção de financiamento e prestação de garantias acima de R\$ 5MM
 - Operações societárias tais como: oferta pública de ações ou fusão
 - Partes relacionadas

Fortalece a Brasil Brokers em São Paulo e consolida sua liderança nacional



(1) Dados referentes ao 1T08

(2) Dados referentes ao 2T08



✓ Sinergias Operacionais

- Parceria estratégica com a Abyara Incorporadora em função da alta capilaridade geográfica da Brasil Brokers;
- Alta sobreposição geográfica entre Abyara Incorporadora e a Brasil Brokers;
- Excelente receptividade por parte das incorporadoras clientes desde o anúncio preliminar da transação em 5 de junho;

✓ Alinhamento de Interesses

- Estrutura de *earn-out* promove o total alinhamento de interesses entre a Abyara Incorporadora e a Brasil Brokers.



✓ Geração de Valor para a Brasil Brokers

- Estrutura de compra baseada em *earn-out* sobre o lucro líquido da Abyara Brokers, tendo como limitadores o múltiplo de mercado da Brasil Brokers com desconto de 35% e valor total da aquisição limitado a 20% do valor de mercado da BBRK3 ("CAP");
- Operação será sempre *Accretive* para a companhia, garantida através do deságio de 35% no múltiplo de mercado da Brasil Brokers.



BrasilBrokers



BrasilBrokers

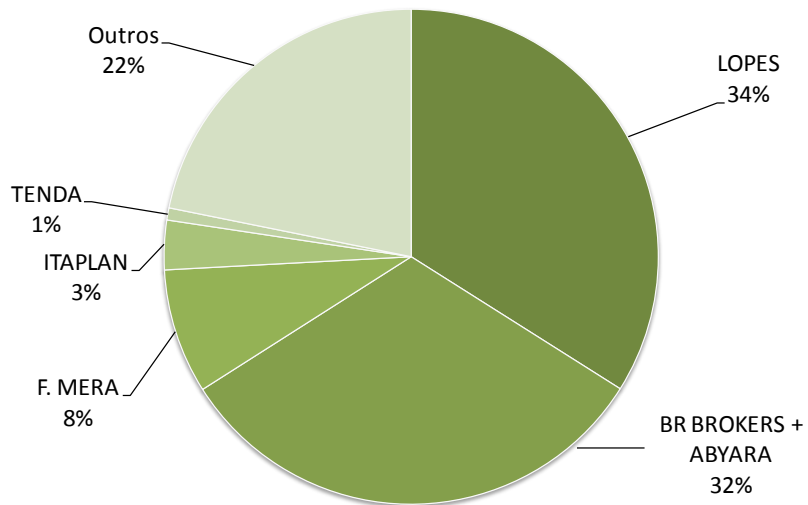
Backlog de Lanç. até 2009 (R\$ bi) ⁽¹⁾	32,0	12,3	44,3
Lançamentos (R\$ mi) ⁽¹⁾	3.199	600	3.799
Unidades Vendidas (R\$ mil) ⁽¹⁾	11.360	2.184	13.544
Vendas Contr. (R\$ mi) ⁽¹⁾	2.404	598	3.002
Força de Vendas ⁽²⁾	7.076	1.115	8.191

(1) Dados referentes ao 1T08

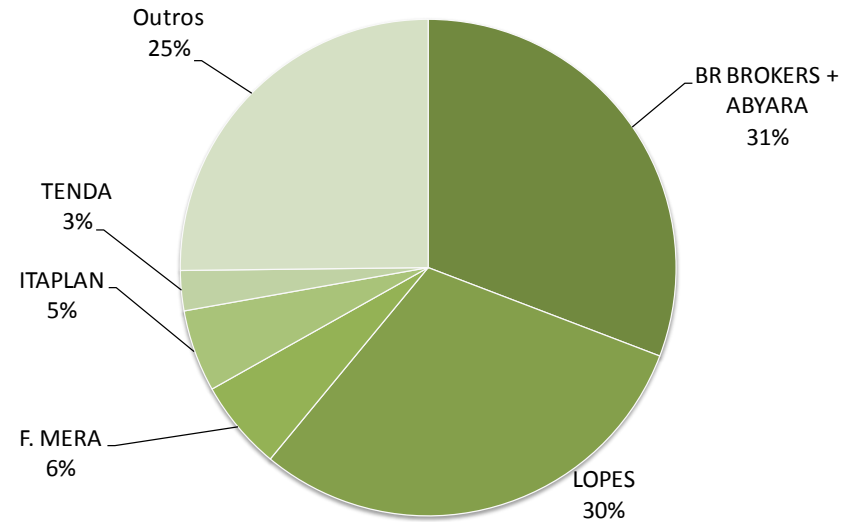
(2) Dados referentes ao 2T08



VGV Lançado de Jul/07 a Jun/08*



Unidades Lançadas de Jul/07 a Jun/08*



*Participação segundo EMBRAESP para lançamentos que utiliza o critério de pontos na região metropolitana de São Paulo.