

ULI Conference

Brazil: Property Development, Investment & Finance

Creating Livable Communities, Real Estate Value,
& Robust Capital Markets

Presented in cooperation with SECOVI-SP

3 August 2004

Centro de Convenções SECOVI-SP
São Paulo, Brazil

Conferência ULI

Brasil: Incorporações, Investimentos & Finanças no Mercado Imobiliário:

Criação de Comunidades Habitáveis, Valor dos Imóveis
& Mercados de Capitais Sólidos

Apresentado em cooperação com o SECOVI-SP

3 de agosto de 2004

Centro de Convenções SECOVI-SP
São Paulo, Brasil

Simultaneous Interpretation in English and Portuguese

Interpretação Simultânea em inglês e português

**Urban Land
Institute**



PRESIDENTE DA CONFERÊNCIA



Daniel Citron

Diretor Presidente
Tishman Speyer no Brasil
São Paulo, Brasil

Daniel Citron, Diretor Presidente da Tishman Speyer no Brasil, tem ampla experiência

no mercado imobiliário brasileiro e já trabalhou com algumas das maiores empresas do setor no país.

O Sr. Citron é graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas e estudou Engenharia de Produção no Instituto de Tecnologia de Israel.

Antes de assumir sua posição na TSP no Brasil, em 2001, o Sr. Citron ocupou, por cinco anos, o cargo de Diretor Financeiro da Brazil Realty. Nessa função, coordenou as áreas de Planejamento estratégico, Marketing institucional e de Relações com investidores. Foi responsável pela abertura de capital da companhia, em uma oferta pública global (IPO), assim como pela emissão de Eurobonds, iniciativa pioneira no setor imobiliário brasileiro. Além disso, criou e implementou o Primeiro Fundo Imobiliário de Varejo, garantido pelo JK Financial Center, um condomínio de escritórios de classe internacional.

Na TSP, coordenou o lançamento a mercado da Torre Norte, por intermédio de um Fundo Imobiliário e a incorporação dos dois projetos comerciais da empresa, no Rio e em São Paulo. Atualmente desenvolve o novo negócio residencial da TSP.

Veja no site do ULI o programa completo e a relação atualizada de palestrantes: <http://conferences.uli.org> ou ligue ULI Serviço de Cliente: +01 410 626 7505.

FOCO DA CONFERÊNCIA

A conferência SECOVI/ULI 2004 deverá congregiar especialistas internacionais e brasileiros, com o objetivo de examinar as mais recentes tendências e inovações, em termos de incorporações, investimentos e finanças no mercado imobiliário. As novas tendências nos mercados imobiliários globais serão comparadas e contrastadas com o que ocorre no Brasil. As discussões sobre incorporações imobiliárias deverão se concentrar

no mercado de varejo de acordo com o estilo de vida e na nova preferência por ambientes habitacionais mais urbanos fora dos grandes centros. A conferência deverá se encerrar com uma análise das tendências e oportunidades dos mercados globais de capitais/imobiliários e das oportunidades que estas tendências oferecem ao Brasil.

DESTAQUES DA CONFERÊNCIA

Não perca esta oportunidade extraordinária de avaliar a dinâmica, em constante evolução, das incorporações e investimentos no mercado imobiliário brasileiro. O participante poderá:

- Aproveitar-se dos benefícios de um programa personalizado que reflita seus interesses no mercado brasileiro e global.
- Examinar a função do Brasil como mercado global de investimentos imobiliários.
- Obter mais conhecimentos a respeito de tendências dos mercados de capitais emergentes, do mercado de varejo e residencial que devem atrair investimentos no Brasil e a partir do país nos próximos meses.
- Criar novos relacionamentos (*networking*) com investidores, financiadores e incorporadores em busca de oportunidades no Brasil.

QUEM DEVE PARTICIPAR

- Incorporadores brasileiros e outros profissionais do mercado imobiliário que desejam se informar sobre o que os investidores e financiadores internacionais estão buscando e saber como atraí-los.
- Investidores, financiadores e incorporadores internacionais em busca de oportunidades, especificamente no Brasil.
- Arquitetos, construtores e advogados do ramo imobiliário, consultores e altos funcionários do governo com interesses relacionados e gerais no mercado imobiliário brasileiro.

Brasil: Incorporações, Investimentos

Terça-feira

3 de agosto de 2004

Tradução Interpretação Inglês – Português

09h00–10h00

Inscrição

10h00–10h15

Boas Vindas

Daniel Citron

Diretor Presidente

Tishman Speyer Properties

São Paulo, Brasil

e

Stephen R. Blank

Associado Residente Sênior, Finanças

ULI - the Urban Land Institute

Washington, D.C.

10h15-11h00

**Tendências Emergentes no Mercado Imobiliário:
Efeitos Globais/Impactos Locais**

As posturas dos investidores imobiliários em relação às perspectivas de longo prazo do setor vão continuar sendo cautelosamente pessimistas? É verdade que, mesmo que as perspectivas de mercado sejam boas, más ou regulares, há mais capitais disponíveis do que nunca para o mercado imobiliário? O ano de 2004 foi um “período de transição”? Quais são as perspectivas para 2005? Nesta sessão, vamos perceber que as novas tendências são os mercados de capitais em incorporações de varejo, residenciais, de hospedagem e comerciais na América do Norte e Europa. Os participantes vão descobrir o que estas tendências significam para o mercado imobiliário brasileiro.

11h00-11h30

Intervalo

11h30-12h45

Centros de Varejo de Acordo com o Estilo de Vida: São a Resposta?

As fórmulas prontas estão fora de moda. A personalização e a experiência constituem a tendência atual. Os incorporadores estão construindo centros de varejo que se tornem atraentes aos novos estilos de vida dos consumidores. O associado residente sênior do ULI para o mercado de varejo e incorporações, Michael Beyard, vai demonstrar como os incorporadores norte-americanos estão se dedicando à criação de incorporações de varejo atraentes, em que as pessoas possam fazer compras, morar, trabalhar e se divertir. Os participantes vão conhecer as tendências de desenho/projeto, incorporações e finanças que estão ocorrendo em relação aos centros de varejo de acordo com os estilos de vida. Vão descobrir como estes centros de varejo estão sendo adaptados ao mercado varejista brasileiro.

12h45-14h45

Almoço e Apresentação do Palestrante Principal

(texto a ser fornecido)

& Finanças no Mercado Imobiliário

14h45 - 16h00

Incorporações Residenciais Suburbanas com Perfil Urbano

Há uma tendência crescente nos Estados Unidos em termos da criação de incorporações residenciais suburbanas que apresentam um perfil urbano distinto. Cidades como, por exemplo, White Plains, Nova York, Stanford, Connecticut, e North Sacramento, Califórnia, passaram por um renascimento baseado nesta tendência. Nesta sessão, os participantes vão conhecer as questões mais recentes relacionadas com o desenho/projeto, desenvolvimento e financiamento destas incorporações suburbanas. Vão saber o que funcionou ou não. Vão descobrir como esta tendência de incorporações está surgindo no mercado brasileiro e onde estão as oportunidades.

16h00-16h30

intervalo

16h30-17h45

O Que Está Impulsionando os Mercados de Capitais Globais: Ameaças Assustadoras, Grandes Oportunidades e o Avanço da Securitização

Atualmente, o desenvolvimento sustentado dos mercados de capitais globais no que se refere ao fornecimento de uma ampla gama de produtos (títulos) de dívida e participação está se tornando um fator cada vez mais importante nas incorporações imobiliárias e na formação de fortunas. Durante esta sessão, os participantes vão ouvir as opiniões de um grupo de especialistas internacionais e brasileiros, que irão examinar as tendências atuais nos mercados de capitais globais e discutir onde estão as oportunidades e desafios para o mercado brasileiro.

17h45-18h00

Comentários Finais

18h00-19h30

Recepção

19h30

Final da Conferência

CONFERENCE CHAIR



Daniel Citron

Diretor Presidente
Tishman Speyer no Brazil
São Paulo, Brasil

Daniel Citron, managing director of Tishman Speyer Brazil has great expertise in the

Brazilian real estate market, having worked with some of the major companies in the sector in the country.

Before taking on his new position at TSP in Brazil, Citron was the chief financial officer of Brazil Realty for five years where he coordinated such areas as: strategic planning, institutional marketing, and relationship with investors. He was responsible for the company going public, in a global IPO, and for the issue of Eurobonds, the first one ever for a Brazilian real estate company, and for the creation and implementation of the First Retail Real Estate Fund, secured by JK Financial Center, a Class A office building.

In TSP Citron has led the North Tower sale through a Real Estate Fund, and the development of two commercial projects, one in Rio and one in São Paulo, as well as the structuring of TSP's new residential business.

Visit the ULI Web site for program and speaker updates at

<http://conferences.uli.org>

or call ULI Customer Service at

1-800-321-5011. Outside the U.S. call +1-626-7505.

CONFERENCE FOCUS

The 2004 SECOVI/ULI conference will bring together international and Brazilian experts to examine the latest trends and innovations in property development, investment, and finance. Emerging trends in real estate markets across the globe will be compared and contrasted with developments in Brazil. Discussions on real estate development will focus on lifestyle retail and

the emerging preference for more urban living environments in suburban locations. The conference will conclude with a review of trends and opportunities in the global real estate capital markets and the opportunities these global trends offer Brazil.

CONFERENCE HIGHLIGHTS

Don't miss this extraordinary opportunity to assess the changing dynamics of real estate development and investment in Brazil. You will:

- Take advantage of a customized program that reflects your interest in Brazil and the global market.
- Examine the role of Brazil as a global real estate investment.
- Learn more about emerging capital market, retail, and residential trends that will drive investment in and from Brazil in the coming months.
- Network with investors, lenders, and developers looking for opportunities in Brazil.

WHO SHOULD ATTEND

- Brazilian developers and other real estate professionals who want to know what international investors and lenders are looking for, and how to attract them.
- International investors, lenders, and developers who are searching for opportunities specifically in Brazil.
- Architects, builders, real estate attorneys, consultants, and government officials who have related and general interests in Brazil's real estate market.

Brazil: Property Development, Investment

**Tuesday,
3 August, 2004**

0900–1000

Registration Opens

1000–1015

Welcome Remarks

Daniel Citron

Managing Director
Tishman Speyer Brazil
São Paulo, Brazil

and

Stephen R. Blank

Senior Resident Fellow, Finance
ULI—the Urban Land Institute
Washington, D.C.

1015–1100

Emerging Trends in Real Estate: Global Effects/Local Impacts

Will real estate investors' attitudes toward the industry's long-range outlook continue to be cautiously pessimistic? Is it true that whether or not markets are good, bad, or mediocre, more capital is available for real estate than ever before? Was 2004 a "transition" period? What's the outlook for 2005? In this session, we will explore what the emerging trends are for capital markets in retail, residential, hospitality, and commercial development in North America and Europe. Discover what these trends will mean for the Brazilian real estate market.

1100–1130

Break

1130–1245

Lifestyle Retail: Is It the Answer?

Formulas are out, customization and experiences are in. Developers are creating retail centers aimed at appealing to consumers' changing lifestyles. ULI's senior resident fellow for retail and development, Michael Beyard, will discuss how North American developers are striving to create vibrant retail developments where people can shop, live, work, and play. Learn about the design, development, and finance trends that are occurring around lifestyle retailing. Discover how such retailing is being and can be adapted to the Brazilian retail market.

1245–1445

Luncheon and Keynote Presentation

ment, & Finance

1445–1600

Suburban Residential Development That Feels Urban

There is a growing trend in the United States to create suburban residential developments that have a distinct urban feel to them. Cities such as White Plains, New York, Stamford, Connecticut, and North Sacramento, California, have experienced a renaissance resulting from this development trend. In this session, you will learn what the latest issues in the designing, developing, and financing these suburban developments. Hear what worked and what didn't. Discover how this development movement is emerging in the Brazilian market and learn where the opportunities lie.

1600–1630

Break

1630–1745

What's Driving the Global Capital Markets: Looming Threats, Major Opportunities, and the March of Securitization

Today, the sustained development of global capital markets in supplying an extensive range of debt and equity products is becoming an increasingly critical factor in the development of real estate and the creation of wealth. During this session, you will hear from a panel of international and local experts who will examine the current trends in the global capital markets and discuss where the opportunities and challenges lie for the Brazilian market.

1745–1800

Closing Remarks

1800–1930

Reception

1930

Conference Ends

SPONSORS

ULI would like to thank the following firms for their generous support of this conference:

ULI Corporate Partners

Benefactors



GE Real Estate



BRAZIL CONFERENCE SPONSORS

Principal Sponsor

- Tishman Speyer Properties

Senior Sponsor

- Brazilian Capital/Brazilian Mortgages/Brazilian Securities

Sponsors

- CB Richard Ellis
- Camargo Corrêa
- Even Construtora e Incorporadora

- Hines
- Jones Lang La Salle
- Paladin Realty Partners

This list of sponsors is current as of print date. For information on sponsorship or showcase opportunities, contact Susana Romero at 202-624-7153 or E-mail sromero@uli.org.

MEDIA SUPPORT



ULI—THE URBAN LAND INSTITUTE

ULI is a nonprofit research and education organization located in Washington, D.C., and is supported by its members. Established in 1936, ULI's mission is to provide responsible leadership in the use of land to enhance the total environment.

As the preeminent, multidisciplinary real estate forum, ULI facilitates the open exchange of ideas, information, and experience among local, national, and international industry leaders and policy makers. ULI sponsors educational programs and forums, initiates research,

provides advisory services, and publishes a wide variety of materials. ULI's 22,000 members are located in more than 80 countries and represent the entire spectrum of land use and real estate development disciplines.

For more information about ULI and ULI membership, please call 800-321-5011, visit the ULI Web site at www.uli.org or E-mail joinuli@uli.org.

SECOVI-SP

Conference Co-Organizer

SECOVI-SP (Syndicate for the Sales, Purchasing, Rental, and Administration of Residential and Commercial Real Estate Companies of São Paulo) was established in June 1946 to further the development and improvement of real estate activities in the São Paulo area. Today, SECOVI-SP boasts a membership of

approximately 10,000 companies that are involved in the Brazilian real estate market, and is considered one of the leading organizations of its kind in Latin America. You can learn more about SECOVI-SP by visiting www.secovi-sp.com.br.

CONFERENCE LOCATION

SECOVI-SP

Rua Dr. Bacelar, 1043 – Vila Mariana
04026-002 São Paulo – SP Brasil

REGISTRATION

Hotel Reservations

Intercontinental São Paulo
Alameda Santos, 1123
São Paulo, Brazil 01419-001
Reservations: +55 11 3179 2600
Fax: +55 11 3179 2619
Room rate: US\$138 plus 5% tax
and US\$2 per day city tax.

Please call Monica Castelao at +55 11 3179 2628. Mention that you are a Secovi/ULI Conference attendee.

Registration Information

You can register three ways before **July 23, 2004** (see back page of this brochure for registration and form). Written confirmation will be sent to participants who register and pay in full by **July 23, 2004**.

Registrations will be processed only when full payment is received.

Cancellation and Transfer Policy

Cancellations, which must be made in writing and faxed to ULI's Events Management Department at 01 202 624 7147, will be subject to a US\$100 administrative fee. No refunds can be made after Wednesday, July 23, 2004. You may, however, transfer your registration to another member of your company or organization, subject to a US\$50 transfer fee.

ULI Membership

For detailed information about individual and corporate membership options, benefits, and annual dues, please visit ULI's Web site at www.uli.org or telephone ULI's membership department at 01 410 626 7505 (from outside the United States) or 01 800 321 5011 (toll-free from within the United States).

Questions

Content of conference program:
Contact Geoffrey Booth at gbooth@uli.org.

In Brazil:

Contact Laerte Temple at ltemple@secovi.com.br.

Special Add-On Bonus Workshop* Financing and Investing in Real Estate Projects

Wednesday, 4 August 2004
0900–1200

Instructor: Stephen Blank
Senior Fellow, ULI—the Urban Land Institute

This dynamic workshop, taught by ULI's top instructor, Steve Blank, will look at components of the real estate deal—capital structure, cash flow, and appreciation.

Participants will develop a framework for analyzing alternative structuring that can be used to understand the

different perspectives of investors and the business deals to accommodate them.

This bonus event offers you the opportunity to enhance your skills and your understanding of difficult finance strategies. The registration fees are US\$100 for members and US\$125 for nonmembers (see registration form).

***Register early: this workshop is limited to 40 participants.**

COMO SE INSCREVER

Reserva de Hotel

Hotel do Evento: Intercontinental São Paulo

Alameda Santos, 1123

01419-001 – São Paulo, SP

fone 11 3179 2600

fax 11 3179 2666

Para reservas, contate Monica Castela 11 3179 2628 e peça a tarifa de grupo do ULI/Secovi.

Informações Sobre as Inscrições

Há 3 opções para inscrições até o dia **23 de julho de 2004**. (Veja no formulário de inscrição que integra este folder.)

Serão enviadas confirmações por escrito aos participantes que se inscreverem e pagarem a inscrição até o dia **23 de julho**.

As inscrições somente serão processadas após a confirmação do recebimento do pagamento.

Política de Cancelamento e Transferência

Os cancelamentos precisam ser feitos por escrito, diretamente da Gerência de Eventos do ULI (fax nº 202 624 7147) e estarão sujeitos à retenção de despesas administrativas de US\$100. Nenhum reembolso será feito após a sexta-feira, 23 de julho de 2004. É possível, entretanto, transferir o valor de sua inscrição para outro membro de sua organização, mediante uma taxa de transferência de US\$50.

Filiação ao ULI

Para informação detalhada sobre associação individual e corporativa, benefícios e contribuição anual por favor visite o site da ULI www.uli.org ou telefone para o departamento de sócios do ULI +01 410 626 7505 (de fora dos EUA).

Perguntas

Conteúdo do programa do congresso: Contate Laerte Temple: ltemple@secovi.com.br.

Workshop—Bonificação Adicional Especial* Financiamentos e Investimentos em Projetos Imobiliários

Quarta-feira, 4 de agosto de 2004
09h00–12h00

Instructor: Stephen Blank

Associado Sênior, ULI—the Urban Land Institute

Este workshop dinâmico, liderado pelo instrutor-chefe do ULI, Steve Blank, vai examinar os componentes da negociação imobiliária - estrutura de capital, fluxos de caixa e valorização. Os participantes vão desenvolver uma base para analisar uma estruturação alternativa que poderá ser utilizada para a compreensão das difer-

entes perspectivas dos investidores e as negociações para acomodá-las.

Este evento adicional oferece a oportunidade de aperfeiçoamento das habilidades dos participantes e a compreensão de estratégias financeiras complexas. As taxas de inscrição são US\$ 100 para associados e US\$ 125 para não associados (veja ficha de inscrição)

*** Inscreva-se o quanto antes: o número de participantes deste workshop é limitado a 40.**

ULI – THE URBAN LAND INSTITUTE

O ULI – the Urban Land Institute é um instituto educacional e de pesquisa sem finalidade lucrativa sustentado por seus membros. A sua missão é fornecer liderança responsável no uso de terras a fim de valorizar todo o meio ambiente. Fundado em 1936, o Instituto tem hoje mais de 22.000 membros e associados de 80 países, representando todo o espectro do uso e disciplinas de desenvolvimento da terra.

O ULI patrocina programas educacionais e fóruns para encorajar o compartilhamento de experiências e trocas de idéias de forma global e aberta; inicia pesquisas que antecipam as questões e tendências emergentes de utilização das terras, e propõe soluções criativas baseadas nestas pesquisas; oferece serviço de consultoria; e pub-

lica uma ampla variedade de material para divulgar informações sobre uso e desenvolvimento de terras.

Para maiores informações sobre a ULI visite o site www.uli.org ou ligue para 01 410 626 7505.

SECOVI - SP

Co-organizador da conferência

SECOVI-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo) foi fundada em junho de 1946 para promover o desenvolvimento e aperfeiçoamento das atividades imobiliárias na área de São Paulo. Hoje o SECOVI-SP ostenta

um quadro de aproximadamente 10.000 empresas membro que estão envolvidas no mercado imobiliário brasileiro e 30.000 condomínios, e é considerada uma das organizações líderes deste tipo na América Latina. Você pode saber mais sobre a SECOVI-SP visitando www.secovi.com.br.

Brazil: Property Development, Investment, & Finance




Brasil: Incorporações, Investimentos, & Finanças no Mercado Imobiliário

3 August 2004 • São Paulo, Brazil

Seating is limited, so be sure to register as soon as possible!

Vagas limitadas. Inscreva-se o quanto antes!

You can register three ways before 23 July; after this date, plan to register on site.

-  Fax your completed registration form with credit card information to ULI in Washington, D.C., at 01 202 624 7147.
Para pagamento com cartão de crédito, envie a ficha de inscrição preenchida para o ULI, em Washington, D.C., pelo fax nº 202 624 7147.
-  Call ULI in Washington, D.C., between 9:00 a.m. and 5:00 p.m. at 01 410 626 7505 from outside the United States, 1 800 321 5011 toll-free from within the United States.
Direto no ULI, em Washington, DC, entre 9 e 17h, pelo telefone 01 410 626 7505 de fora dos Estados Unidos, 1 800 321 5011 exclusivamente dentro dos Estados Unidos.
-  Visit the ULI Web site and register online with a credit card at www.conferences.uli.org.
Registre-se, com cartão de crédito, através do site www.uli.org.

Name *Nome*

Name for Badge *Nome para crachá*

Title *Cargo*

Company *Empresa*

Street Address *Endereço*

City *Cidade*

State/Country *Estado/País*

Zip/Postal Code *CEP*

Telephone *Telefone*

Fax *Fax*

E-Mail *E-Mail*

Please check appropriate delegate fee:

Confira os valores adequados:

ULI and SECOVI-SP Members: US\$320

ID Number: _____

Sócios do ULI e do SECOVI-SP:

Sócio nº: _____

Nonmembers: US\$420

Não Sócios:

Bonus Workshop

Workshop Especial

ULI and SECOVI-SP Members: US\$100

Sócios do ULI e do SECOVI-SP:

Nonmembers: US\$125

Não Sócios:

Total: US\$ _____

Please indicate your payment option below:

Indique por favor sua opção do pagamento abaixo:

Credit Card

American Express

Diners Club

Discover

MasterCard

VISA

Cardholder Name _____

Cardholder Signature _____

Card Number _____ Expiration Date _____



the Urban Land Institute
1025 Thomas Jefferson Street, N.W.
Suite 500 West
Washington, D.C. 20007-5201

MARK YOUR CALENDAR

ULI Fall Meeting

November 1–5, 2004
New York, New York

Visit the ULI Web site at
<http://meetings.uli.org>
for details.

PLAN NOW TO ATTEND!

PRESORTED
FIRST CLASS
U.S. POSTAGE PAID
FREDERICK, MD.
PERMIT NO. 224