



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

PRESORTED
FIRST CLASS
U.S. POSTAGE PAID
SOUTHERN, MD
PERMIT NO. 2375

Do it the **easy** way...
register online at
www.uli.org/register.

ULI Conference and Optional Mobile Workshop

Brazil: Property Development, Investment, and Finance: Building Livable Communities— Creating Real Estate Value

Presented in cooperation with SECOVI-SP

2 August 2005 Conference

3 August 2005 Mobile Workshop

Centro de Convenções SECOVI-SP
São Paulo, Brazil

Conferência ULI e Workshop Itinerante (Opcional)

Brasil: Incorporações, Investimentos e Financiamentos no Mercado Imobiliário: Construção de Comunidades Habitáveis —Criação de Valor Imobiliário

Apresentado em cooperação com o SECOVI-SP

Conferência: 2 agosto de 2005

Workshop Itinerante (Opcional): 3 agosto de 2005

Centro de Convenções SECOVI-SP
São Paulo, Brasil

Simultaneous Interpretation in English and Portuguese

Tradução simultânea em inglês e português

**Urban Land
Institute**



Mensagem do Chairman

A conferência anual ULI—SECOVI, Incorporações, Investimentos e Financiamentos no Mercado Imobiliário, a realizar-se em São Paulo, Brasil, nos dias 2 e 3 de agosto de 2005, deverá congregará líderes do setor imobiliário da comunidade internacional e do Brasil. Neste evento ímpar estarão reunidos os mais eminentes incorporadores, investidores, consultores e autoridades públicas para analisar como o crescimento das cidades latino-americanas pode ser convertido em valor imobiliário e oportunidades de investimento.

A conferência deste ano trará apresentações dos seguintes palestrantes: Dr. Tim Campbell consultor urbanístico, gestão municipal e desenvolvimento urbano do Instituto do Banco Mundial (WBI) e Banco Mundial (TWB); Kenneth H. Hughes, presidente da Kenneth H. Hughes, Inc.; Charles F. Lowrey, oficial executivo principal da Prudential Real Estate Investors; Maureen L. McAvey, associada sênior, Presidente de Desenvolvimento Urbano do ULI/Klingbeil Family, Instituto das Áreas Urbanas (ULI – Urban Land Institute) e Paris Rutherford, vice presidente da RTKL Associates, Inc.

Além disso, a agenda promete uma gama ampla de discussões oportunas, significativas e estimulantes dos seguintes temas:

- Como oferecer produtos imobiliários com perfis de menor risco.
- O que é preciso para criar mercados de capital imobiliário fortes e sustentáveis.
- Necessidade de elaborar um balanço do investimento interno em imóveis, combinado com oportunidades de investimento em mercados estrangeiros.
- Análise das melhores práticas de revitalização do centro e da área comercial, das comunidades criadas segundo um plano diretor e do desenvolvimento para uso misto orientado para o trânsito (TOD).

O evento incluirá ainda um workshop itinerante, opcional, com duração de um dia, que apresentará duas incorporações imobiliárias inovadoras e desafiadoras em São Paulo e arredores. Este workshop dará aos seus participantes a oportunidade de, pela primeira vez, observar estes princípios na prática.

Se esta for a sua primeira conferência ULI no Brasil ou se estiver repetindo a experiência de estar conosco, temos absoluta certeza de que este evento oferecerá novas oportunidades e perspectivas, fornecendo-lhe as ferramentas necessárias para acrescentar valor ao seu negócio. Esperamos tê-lo conosco no Brasil em agosto próximo.

Cordialmente,



Steve Dolman

Vice-presidente
Hines
São Paulo, Brasil



Steve Dolman
Hines
São Paulo, Brazil

Steve Dolman ocupa cargo executivo na área de projetos, é responsável pelo desenvolvimento de novos negócios e pela supervisão dos projetos da Hines na América do Sul. Desde seu ingresso na Hines em 1991, o Sr. Dolman tem sido responsável pela administração, locação, desenvolvimento e redesenvolvimento de mais de 465.000 m² em empreendimentos comerciais dos mercados imobiliários nacional e internacional. Entre os projetos de maior destaque citam-se: o Panamérica Park de 41.800 m² e o Louveira Distribution Park de 102.200 m² em São Paulo, Brasil; o Torre Almirante de 36.300 m² no Rio de Janeiro, Brasil; e o Northpark de 22.000 m² em Buenos Aires, Argentina.

Palestrantes



Tim Campbell
Instituto do Banco
Mundial
Banco Mundial
Washington, D.C.,
EUA

Dr. Tim Campbell

Consultor Urbanístico, Gestão Municipal e
Desenvolvimento Urbano
Instituto do Banco Mundial
Banco Mundial
Washington, D.C., EUA

Dr. Tim Campbell é consultor do Instituto do Banco Mundial (WBI) no programa para o desenvolvimento da capacidade das cidades dos países clientes do Banco. Antes de ingressar no WBI, o Sr. Campbell era responsável pela identificação na alteração da demanda e pelo desenvolvimento de novos produtos e serviços urbanos do Banco. Era coordenador global do banco em Estratégias de Desenvolvimento Urbano (CDS), uma nova ferramenta de análise com enfoque nas cidades como a unidade de análise do desenvolvimento nacional. Anteriormente, liderou a parceria urbana estabelecida pelo Banco, em 1997, para desenvolver novas ferramentas que atendessem às necessidades da agenda de desenvolvimento urbano do Banco. De 1995 a 1997 atuou como membro do grupo consultivo da América Latina e Região do Caribe e chefiou as unidades urbana e de água. O Sr. Campbell trabalhou mais de 30 anos em desenvolvimento urbano e tem experiência em classificação de países e de centenas de cidades na América Latina, Ásia, no Leste Europeu e na África.

Kenneth H. Hughes

Presidente
Kenneth H. Hughes, Inc.
Dallas, Texas, EUA

Desde 1983, as empresas Hughes têm desenvolvido inúmeros projetos no Sudoeste dos Estados Unidos e prestado consultoria em vários projetos de destaque no México. A área de atuação principal da Hughes é bastante diversificada com incorporações de uso misto nos centros antigos das cidades com apartamentos tipo loft, escritórios, comércio de varejo e entretenimento. As incorporações refletem o enfoque da Hughes desde o seu início: desenvolver, locar e administrar projetos especiais em terrenos de primeira

linha, com enfoque específico no varejo de especialidades, moradia nos centros antigos e projetos urbanos de uso misto, orientados para o trânsito. Nos últimos anos, o desenvolvimento orientado para o trânsito tem sido um dos principais enfoques da empresa. A Hughes foi a empresa incorporadora do projeto Mockingbird Station, de uso misto, com apartamentos tipo loft luxuosos, escritórios, shopping center/ entretenimento, complexo hoteleiro de 4 estrelas, estruturado, com estacionamentos no subsolo e na superfície, sendo o primeiro projeto do Texas instalado diretamente sobre uma estação de trens.

Charles F. Lowrey

Oficial Executivo Principal
Prudential Real Estate Investors
Parsippany, New Jersey, EUA

Charles F. Lowrey ingressou na Prudential Real Estate Investors em março de 2001 e, hoje, é o oficial executivo principal da empresa. Anteriormente, o Sr. Lowrey era diretor administrativo e chefe do Real Estate and Lodging Investment Banking Group do J.P.Morgan para as Américas onde, em 1988, deu início à sua carreira em bancos de investimento. Antes de ingressar no J.P.Morgan, o Sr. Lowrey trabalhou 4 anos como sócio-gerente de uma firma de arquitetura e desenvolvimento por ele constituída na cidade de Nova York. O Sr. Lowrey é presidente do conselho da NAREIM, participa do conselho da PREA e é membro da AFIRE, NAREIT e do ULI. A Prudential Real Estate Investors (PREI) é o negócio de administração de investimentos imobiliários da Prudential Financial. A PREI está presente em 13 países do mundo, inclusive Brasil e México. As unidades operacionais especializadas da PREI oferecem oportunidades de investimento muito diversificadas, além dos serviços de administração de investimentos nos Estados Unidos, na Europa, Ásia e América Latina.



Kenneth H. Hughes
Kenneth H. Hughes,
Inc.
Dallas, Texas, EUA



Charles F. Lowrey
Prudential Real
Estate Investors
Parsippany, New
Jersey, EUA

Palestrantes continuado...



Maureen L. McAvey
Instituto de Áreas Urbanas (ULI—the Urban Land Institute)
Washington, D.C., EUA

Maureen L. McAvey

Associada Sênior
Chair de Desenvolvimento Urbano do
ULI/Klingbeil Family
Instituto de Áreas Urbanas (ULI - the Urban Land Institute)
Washington, D.C., EUA

Maureen L. McAvey é associada sênior de desenvolvimento urbano do Instituto de Áreas Urbanas (ULI - the Urban Land Institute) em Washington, DC, EUA. Há mais de 25 anos trabalha com desenvolvimento e consultoria de imóveis e na criação de estruturas de financiamento públicas e privadas. A Sra. McAvey foi diretora da área de desenvolvimento comercial do Federal Realty Investment Trust (FRIT), proprietário e gestor de incorporações de varejo e de uso misto, com ações negociadas na Bolsa de Valores de Nova York. Nesse cargo, a Sra. McAvey participou do estabelecimento de uma estrutura de financiamento público/privado para uma incorporação de uso misto (residencial e comercial) no Condado de Arlington, Estado da Virginia, EUA. Além disso, realizou uma parceria pública/privada similar com a cidade de San Antonio para ampliar o projeto de uso misto Houston Street do FRIT nesse local. A Sra. McAvey atuou como diretora de desenvolvimento da cidade de St. Louis, cargo em nível de secretaria municipal. Na execução dessas funções, ela também foi diretora executiva da St. Louis Development Corporation, presidindo sete conselhos e comissões envolvidas em desenvolvimento urbano.



Paris Rutherford
RTKL Associates, Inc.
Dallas, Texas, EUA

Paris Rutherford

Vice-presidente e Diretor
RTKL Associates, Inc.
Dallas, Texas, EUA

Paris Rutherford é vice-presidente e diretor da RTKL Associates Inc., firma multidisciplinar de planejamento e arquitetura com 12 escritórios nas Américas, Europa e Ásia. O Sr. Rutherford coordena todo o planejamento da empresa e também é chefe do estúdio de projetos urbanos em Dallas, Texas - EUA, com enfoque na criação de áreas de meio ambiente ideais baseadas no sucesso financeiro, político, social e experimental. Para tanto, utiliza uma abordagem orientada à solução, fundamentada na criatividade, na realidade do mercado e na contribuição dos participantes. Recebeu inúmeros prêmios de planejamento (locais, regionais e nacionais); atuou como projetista de alguns dos trabalhos de maior destaque da firma, inclusive desenvolvimentos de uso misto orientados para o trânsito, revitalização de centros antigos, reinvenção de subúrbios, estudos de corredores, desenvolvimento de novas cidades internacionais e diretrizes de projetos urbanos, entre outros.

Visite o site do ULI na Internet, no endereço www.uli.org/conferences, para conhecer o programa e as atualizações sobre os palestrantes. Se preferir, ligue para o Serviço de Atendimento do Cliente do ULI: 1-800-321-5011. As ligações de outros países devem ser feitas para +1-410-626-7505.



LUCIANO CANDISANI

The Genesis

Programa

Terça-feira, 2 de agosto de 2005

9h00-10h00

Abertura das inscrições/Welcome Coffee

10h00-10h15

Abertura

Steve Dolman, Presidente da Conferência

Vice-presidente

Hines

São Paulo, Brasil

10h15-11h30

PALESTRA DE HONRA

Técnicas para revitalizações bem-sucedidas de centros antigos e zonas comerciais

Apresentação:

Maureen McAvey

Associada Sênior

Instituto de Áreas Urbanas (ULI - the Urban Land Institute)

Washington, D.C., EUA

Vários centros urbanos e bairros comerciais de subúrbio nos Estados Unidos presenciaram a mudança de seus inquilinos e residentes para novas localizações metropolitanas-exatamente como no centro de São Paulo e nos bairros comerciais dos arredores que seguiram o mesmo padrão. Nesta sessão, faremos uma análise das técnicas e dos projetos bem-sucedidos implementados ou em fase de implementação em cidades de todo o mundo, que visam aumentar a população residencial e as densidades nessas zonas de comércio para revigorar a base tributária e recriar a vitalidade de um verdadeiro centro urbano.

11h30-11h45

Intervalo

11h45-13h00

Tendências e inovações em comunidades criadas de acordo com um plano diretor

Apresentação:

Paris Rutherford

Vice-presidente e Diretor

RTKL Associates, Inc.

Dallas, Texas, EUA

Considerado no passado um empecilho do crescimento inteligente, o plano diretor para criação de comunidades torna-se, cada vez mais, a forma da incorporação residencial preferida nas cidades dos Estados Unidos e da América Latina. Nesta sessão, analisaremos os elementos de projeto que fazem com que as comunidades criadas de acordo com um plano diretor sejam tão atraentes e os impulsionadores demográficos que as tornam tão bem-sucedidas. Abordaremos também os desafios que enfrentarão no futuro e as estratégias para atender a esses desafios.

13h00-15h00

ALMOÇO COM PALESTRA ESPECIAL

O desafio da rápida urbanização: uma oportunidade para criar valor imobiliário e comunidades habitáveis

Apresentação:

Dr. Tim Campbell

Consultor Urbanístico, Gestão Municipal e

Desenvolvimento Urbano

Instituto do Banco Mundial

Banco Mundial

Washington, D.C., EUA

Com o empréstimo de mais de 20 bilhões de dólares norte-americanos a cada ano, o Banco Mundial busca realizar uma de suas principais premissas: reduzir a pobreza. A criação de valor imobiliário tendo como base o atual crescimento rápido e sem precedentes da população urbana pode ser uma estratégia importante na redução

Program continuado...

da pobreza nas cidades. Nesta palestra especial, o Sr. Campbell demonstrará como o Banco Mundial e o ULI se concentram no crescimento das cidades. O Sr. Campbell também abordará como poderemos criar valor imobiliário e fluxos de receita tributária sustentável que podem ser reinvestidos nessas cidades para criar áreas metropolitanas melhor projetadas, com melhor qualidade de vida e de custo mais competitivo. Saiba como o controle desse crescimento pode ser útil ao aumento do dividendo sobre o programa de empréstimos do Banco Mundial e o que isso significa para a América Latina e para o Brasil.

15h00-16h15

Conhecendo bem a fórmula- Desenvolvimentos mistos e orientados para o trânsito, com resultado positivo.

Apresentação:

Kenneth H. Hughes

Presidente

Kenneth H. Hughes, Inc.

Dallas, Texas, EUA

O congestionamento de tráfego torna-se, a cada dia, o principal problema de todas as grandes cidades do mundo enquanto o uso do veículo particular continua a esgotar a capacidade e o investimento em infra-estrutura rodoviária. Conheça dois incorporadores de empreendimentos de uso misto e orientados para o trânsito, bem-sucedidos, que conceitualizaram, constituíram e produziram desenvolvimentos que representam as melhores práticas em todo o mundo.

16h15-16h30

Intervalo

16h30-18h00

SESSÃO DE ENCERRAMENTO ESPECIAL:

Como alavancar nosso crescimento? Principais impulsionadores e engenharia financeira inovadora

Apresentação:

Charles F. Lowrey

Oficial Executivo Principal

Prudential Real Estate Investors

Parsippany, New Jersey, EUA

Será que haverá continuidade do atual e farto suprimento de capital em investimento imobiliário dos EUA com o objetivo de garantir rentabilidade elevada das atividades externas? Será que o Brasil fez o necessário para alavancar a própria oferta doméstica de capital em investimento imobiliário? Com base na experiência da Prudential na região, os Sr. Lowrey compartilharão his perspectivas sobre as barreiras que ainda existem no Brasil para o desenvolvimento de um mercado de capital imobiliário forte e sustentável. Quais mercados estão se transformando em forte concorrência para o investimento de capital em imóveis e como o Brasil deveria reagir?

18h00-18h10

Encerramento

18h10-19h10

Coquetel

Quarta-feira, 3 de agosto de 2005

0900-1500

Workshop itinerante, opcional 

NOVIDADE DESTE ANO!

Workshop itinerante, opcional*

Quarta-feira, 3 de agosto de 2005

9h00–15h00

Com a conferência deste ano, o ULI e o SECOVI organizaram um workshop itinerante, opcional, que apresentará duas incorporações na área metropolitana de São Paulo que criaram valor imobiliário: Century Plaza (Brascan) e Gênesis (Takaoka). Participe e saiba, com base nestes dois projetos, como criar valor imobiliário a partir de taxas de urbanização expressivas.

Century Plaza: Brascan

O Century Plaza da Brascan representa um complexo arquitetônico inovador, localizado em um bairro de alta classe de São Paulo, com três torres. Foi projetado para empresas de grande porte, escritórios comerciais, residências e flats, cujos espaços são integrados por um shopping aberto que oferece opções de lazer e de compras aos seus usuários. A incorporação introduziu no Brasil o conceito do uso múltiplo e, por isso, recebeu o “Prix d’Excellence 2005” da FIABCI (Federação Internacional das Profissões Imobiliárias).



Brascan Century Plaza



Brascan Century Plaza

Gênesis: Takaoka

O projeto Gênesis é único em sua abordagem para a criação de um ambiente urbano mais sustentável. Descartando a abordagem brasileira convencional da urbanização de um terreno que se inicia com a remoção de toda a vegetação permitida por lei e substituindo apenas uma pequena fração do que foi destruído com reflorestamento, a Takaoka conseguiu aumentar 24,8%, em média, o volume de mata atlântica e, ainda assim, ter um retorno sobre o investimento comparável. (No caso do Gênesis I, a taxa de inflação foi de 40%, os certificados de depósito interbancário cresceram 48% e os preços dos terrenos subiram 80%). Veja, em primeira mão, como a Takaoka conseguiu alcançar este feito excepcional.



LUCIANO CANDISANI

The Genesis

** Haverá taxa extra. Será preciso inscrever-se na conferência para participar do workshop opcional, limitado a 40 pessoas. Será servido um lanche, incluso na taxa extra.*

Chairman's Welcome Message

ULI and SECOVI will bring industry leaders from the international community and Brazil to its annual Property Development, Investment, and Finance conference 2-3 August 2005, in São Paulo, Brazil. At this unique event, leading developers, investors, advisors, and public officials will convene to examine how growth in Latin American cities can be translated into real estate value and investment opportunities.

This year's conference will feature presentations from Dr. Tim Campbell, urban advisor, city management and urban development, World Bank Institute and The World Bank; Kenneth H. Hughes, president, Kenneth H. Hughes, Inc.; Charles F. Lowrey, chief executive officer, Prudential Real Estate Investors; Maureen L. McAvey, senior resident fellow, ULI/Klingbeil Family Chair for Urban Development, ULI—the Urban Land Institute; and Paris Rutherford, vice president, RTKL Associates, Inc.

In addition, the agenda promises a wide range of timely, substantive, and provocative discussions on such issues as:

- How to provide lower risk profiles for real estate.
- What it takes to create strong and sustainable real estate capital markets.
- The need to provide a balance of domestic real estate capital investment along with opportunities for foreign investment.
- A look at best practices in downtown and business revitalization, master-planned communities, and transit-oriented mixed-use development.

The event will also include an optional daylong mobile workshop featuring innovative and challenging real estate developments in and around São Paulo. This workshop will give you an opportunity to see firsthand these principles in practice.

If this is your first ULI Brazil conference, or you are joining us once again, we are confident that you will find this event full of new opportunities and new perspectives, and that it will provide you with the necessary tools to add value to your business. We hope you will join us in Brazil this August.

Kind Regards,



Steve Dolman
Vice President
Hines
São Paulo, Brazil



Steve Dolman
Hines
São Paulo, Brazil

Dolman is the project officer responsible for new business development and project oversight for Hines in South America. Since joining Hines in 1991, he has managed, leased, developed/redeveloped more than five-million square-feet of commercial real estate in both domestic and international real estate markets. Notable projects include: the 420,000 square-foot Panamerica Park; the 1,100,000 square-foot Louveira distribution Park in São Paulo, Brazil; the 390,000 square-foot Torre Almirante in Rio de Janeiro, Brazil; and the 230,000 square-foot Northpark in Buenos Aires, Argentina.

Speakers



Dr. Tim Campbell

Urban Advisor
City Management and Urban Development
World Bank Institute, The World Bank
Washington, D.C., USA

Tim Campbell
World Bank Institute,
The World Bank
Washington, D.C.,
USA



Kenneth H. Hughes
Kenneth H. Hughes,
Inc.
Dallas, Texas, USA

Campbell advises the World Bank Institute (WBI) on its program for developing capacity in cities of the Bank's client countries. Before joining WBI, Campbell was responsible for identifying changing demand and developing new Bank products and services for cities. He was the bankwide coordinator for City Development Strategies (CDS), a new analytical tool focusing on cities as the unit of analysis in national development. Previously, he led the urban partnership, established by the Bank in 1997, to develop new tools to meet the needs of the Bank's urban development agenda. From 1995 to 1997, he served as a member of the advisory group in Latin America and the Caribbean Region and was chief of the urban and water unit. Campbell has worked for more than 30 years in urban development with experience in scores of countries and hundreds of cities in Latin America, Asia, eastern Europe, and Africa.

Kenneth H. Hughes

President
Kenneth H. Hughes, Inc.
Dallas, Texas, USA



Charles F. Lowrey
Prudential Real
Estate Investors
Parsippany, New
Jersey, USA

Since 1983, Hughes' companies have developed numerous projects in the Southwest of the United States and have consulted on several major projects in Mexico. The area of emphasis for Hughes has been large, inner-city mixed-use developments containing loft apartments, office, retail and entertainment uses. The developments reflect Hughes' focus since its inception: developing, leasing and managing special projects in prime locations, particularly focusing on specialty retail, inner-city housing and urban mixed-use and transit oriented projects. Transit-oriented development has been one of the company's focuses in recent years. Hughes was the developer of Mockingbird Station, which includes

mixed-use luxury loft apartments, office, shopping/entertainment, four star hotel complex, structured, underground, and surface parking, and was the first project in Texas to be located directly atop a light-rail station.

Charles F. Lowrey

Chief Executive Officer
Prudential Real Estate Investors
Parsippany, New Jersey, USA

Lowrey joined Prudential in March 2001. He is currently chief executive officer of Prudential Real Estate Investors. Previously, Lowrey was a managing director and head of the Americas for J.P. Morgan's Real Estate and Lodging Investment Banking Group, where, in 1988, he began his investment banking career. Prior to joining J.P. Morgan, he spent four years as a managing partner of an architecture and development firm he founded in New York City. Lowrey is the chairman of the board of NAREIM, on the Board of PREA and a member of AFIRE, NAREIT and ULI. Prudential Real Estate Investors (PREI) is the real estate investment management business of Prudential Financial. PREI has offices in thirteen countries throughout the world including Brazil and Mexico. PREI's specialized operating units offer a broad range of investment opportunities and investment management services in the United States, Europe, Asia, and Latin America.



LUCIANO CANDISANI

The Genesis

Speakers continued...



Maureen L. McAvey
ULI—the Urban Land
Institute
Washington, D.C.,
USA

Maureen L. McAvey

Senior Resident Fellow
ULI/Klingbeil Family Chair for
Urban Development
ULI—the Urban Land Institute
Washington, D.C., USA

McAvey is senior resident fellow for urban development at the Urban Land Institute in Washington, D.C. She has over 25 years of experience in real estate development, consulting, and the creation of public/private financial structures. McAvey was director, business development for Federal Realty Investment Trust (FRIT), a NYSE traded owner and manager of retail developments and mixed-use developments. In that capacity, McAvey assisted in the establishment of a public/private financial structure of a mixed-use retail/housing development in Arlington County, Virginia. She also completed a similar public/private partnership with the city of San Antonio to further FRIT's Houston Street mixed-use project there. McAvey served as the director of development for the city of St. Louis, a cabinet level position to the mayor. In that capacity, she was also executive director of the St. Louis Development Corporation, leading seven development-related boards and commissions.



Paris Rutherford
RTKL Associates, Inc.
Dallas, Texas, USA

Paris Rutherford

Vice President and Director
RTKL Associates, Inc.
Dallas, Texas, USA

Rutherford is a vice president and director of RTKL Associates Inc., a multi-disciplinary planning and architectural firm with 12 offices in the Americas, Europe and Asia. He coordinates the firm-wide planning practice while leading the urban design studio in Dallas. His focus is the creation of Great Places that are based on financial, political, social, and experiential success. To get there, he uses a solution-oriented approach grounded in creativity, market reality, and stakeholder input. He is the recipient of numerous local, regional and national planning awards, he has served as designer for some of the firm's most high profile work including mixed-use and transit-oriented development, downtown revitalization, suburban reinvention, corridor studies, international new town development, and urban design guidelines among others.

Visit the ULI Web site for program and speaker updates at www.uli.org/conferences, or call ULI Customer Service at 1-800-321-5011. Outside the U.S. call +1-410-626-7505.



LUCIANO CANDISANI

The Genesis

Program

Tuesday, 2 August 2005

0900–1000

Registration Open/Networking Coffee Hour

1000–1015

Welcome Remarks

Featuring

Steve Dolman, Conference Chair
Vice President

Hines
São Paulo, Brazil

1015–1130

OPENING KEYNOTE ADDRESS

Techniques of Successful Downtown and Business District Revitalization

Featuring

Maureen McAvey
Senior Resident Fellow
ULI—the Urban Land Institute
Washington, D.C., USA

Many U.S. downtowns and suburban business districts have seen tenants and residents move to new metropolitan locations—just as in downtown São Paulo and the city's regional business districts which have followed the same pattern. In this session, we will explore the successful techniques and projects that have been implemented, or are being implemented, in cities around the world to increase residential populations and densities in these business districts, thus reinvigorating the tax base and re-creating the vitality of a true urban village.

1130–1145

Break

1145–1300

Trends and Innovations in Master- Planned Communities

Featuring

Paris Rutherford
Vice President and Director
RTKL Associates, Inc.
Dallas, Texas, USA

Once considered the nemesis of smart growth, the master-planned community is increasingly becoming the residential development of choice in both U.S. and Latin American cities. In this session, we will explore the design elements that make master-planned communities so attractive and the demographic drivers that make them so successful. We will also look at challenges they will face in the future and strategies to meet these challenges.

Program continues on next
page...



Brascan Century Plaza

Program continued...

1300–1500

LUNCHEON AND KEYNOTE ADDRESS

The Challenge of Rapid Urbanization: The Opportunity to Create Real Estate Wealth and Livable Communities

Featuring

Dr. Tim Campbell

Urban Advisor, City Management and Urban Development

World Bank Institute, The World Bank
Washington, D.C., USA

Lending over 20 billion U.S. dollars every year, the World Bank has, as one of its key mandates, the reduction of poverty. The creation of real estate value from today's unprecedented rapid urban population growth can be a major strategy in reducing urban poverty. In this keynote address, Campbell will demonstrate how both the World Bank and ULI are focused on the growth of cities. He will also look at how we can create real estate value and sustainable tax income streams that can be reinvested in these cities to create more livable, better-designed, and more cost competitive metropolitan areas. Hear how harnessing this growth can serve to increase the dividend on the World Bank's lending program and what that means for Latin America and Brazil.

1500–1615

Getting the Formula Right—Mixed-Use Transit-Oriented Developments that Work

Featuring

Kenneth H. Hughes

President

Kenneth H. Hughes, Inc.
Dallas, Texas, USA

Traffic congestion is becoming a major problem in all major cities of the world as private vehicle usage continues to outstrip road infrastructure capacity and investment. Hear from a successful mixed-use transit-oriented developer who conceptualized, funded, and delivered best-practice developments throughout the world.

1615–1630

Break

1630–1800

CLOSING KEYNOTE SESSION

How do we Leverage our Growth?: Major Drivers and Innovative Financial Engineering

Featuring

Charles F. Lowrey

Chief Executive Officer

Prudential Real Estate Investors
Parsippany, New Jersey, USA

Will the current abundant supply of U.S. real estate investment capital looking to secure offshore high-yielding returns continue? Has Brazil done enough to leverage its own domestic supply of real estate investment capital? Drawing on Prudential's experience in the region, Lowrey will share his perspective on barriers that still exist in Brazil to the development of a deep and sustainable real estate capital market. What markets are putting up strong competition for foreign real estate capital investment and how should Brazil react?

1800–1810

Closing Remarks

1810–1910

Reception

1910

Conference Ends

Wednesday, 3 August 2005

0900–1500

Optional Workshop

NEW THIS YEAR! Daylong optional mobile workshop tour.

Daylong Optional Mobile Workshop Tour*

Wednesday, 3 August 2005

0900–1500

In conjunction with this year's conference, ULI and SECOVI have organized an optional mobile workshop tour of two development projects in metropolitan São Paulo that have created real estate value—Century Plaza, developed by Brascan; and The Genesis, developed by Takaoka. Come and learn from these projects how to create real estate value from dramatic rates of urbanization.

Century Plaza: Brascan

Brascan Century Plaza is an innovative architectural complex located at a high-class district in Sao Paulo with three towers. It was designed for large corporations, commercial offices, and housing and lodging flats, integrated by an open mall offering leisure and shopping options to its users. The development introduced in Brazil the "multi use" concept, and it was awarded with the "Prix d'Excellence 2005" by FIABCI.



Brascan Century Plaza



Brascan Century Plaza

The Genesis: Takaoka

The Genesis Project is unique in its approach to creating a more sustainable urban environment. By eschewing the traditional Brazilian approach for urbanization of a land plot which begins with the removal of all vegetation legally allowed and replacing just a small fraction of the lost vegetation with new plantings, Takaoka was able to increase the amount of Atlantic forest by an average of 24.8% while still receiving a comparable return on investment. (In the case of Genesis I, the inflation rate was 40%, certificates of inter-bank deposit were 48% and plot prices were raised by 80%). See firsthand how Takaoka was able to achieve this remarkable feat.



LUCIANO CANDISANI

The Genesis

**An additional fee applies. You must register for the conference in order to attend the optional tour. Tour is limited to 40 people and will include a boxed lunch.*

Related ULI Offerings



Green Office Buildings: A Practical Guide to Development

Anne Frej et al

Extremely practical, this how-to book gives you the information to develop cost effectively an environmentally sustainable office building. Learn about the business case for green buildings, and the nuts and bolts of site planning, design, sustainable construction, facilities management, financing and leasing, government policies, and trends. Includes lots of successful examples and 15 detailed case studies of high performance green office projects in the United States, Europe, and Africa.

Order #G13

\$69.95 ULI Members

\$79.95 Retail Price

Prices do not include shipping.

Order online at www.bookstore.uli.org
or call 800-321-5011.

Residential Development Handbook, Third Edition

Adrienne Schmitz et al

Written by a team of leading experts in residential development, this comprehensive book covers everything you need to know to develop large and small for-sale residential communities. Bursting with color photographs, site plans, the latest trends, and how-to information, the book covers each stage of the development process—from feasibility and financing to marketing and community associations. Case studies describe how successful projects were developed for diverse markets and price ranges. Products include condominiums, townhouses, and single-family homes.

Order #R41

\$79.95 ULI Members

\$94.95 Retail Price

Prices do not include shipping.

Order online at www.bookstore.uli.org
or call 800-321-5011.



LUCIANO CANDISANI

The Genesis

ULI Corporate Partners

ULI Benefactors



GE Commercial Finance
Real Estate



imagination at work



LEHMAN BROTHERS



Patron

ULI Executive Sponsors



JONES LANG
LASALLE

EXPERIENCE A WORLD OF DIFFERENCE.



LASALLE
INVESTMENT MANAGEMENT

Principal Sponsor

Tishman Speyer Properties

Senior Sponsor

Brazilian Capital/Brazilian Mortgages/Brazilian Securities

Sponsors

Beck
Camargo Corrêa
CB Richard Ellis
Company S.A.
Even Construtora

Hines
Jones Lang LaSalle
Paladin Realty Partners
Tozzini, Freire, Teixeira & Silva

This list is current as of June 27, 2005.

Sponsorship Opportunities

For information on sponsorships or showcase opportunities, contact Susana Romero at 202-624-7153 or E-mail sromero@uli.org.

Upcoming ULI Events

Place Making: Developing Town Centers, Transit Villages, and Main Streets

September 26–27, 2005

The Woodlands Waterway Marriott
The Woodlands, Texas

Visit www.uli.org/conferences for updates.



© TED WASHINGTON

2005 ULI Fall Meeting

November 1–4, 2005

Los Angeles Convention Center
Los Angeles, California

Visit www.uli.org/meetings for updates.



© BRAND X PICTURES

Latin America: Property Development, Investment & Finance

June 7–8, 2006

Eden Roc Resort and Spa
Miami Beach, Florida

Visit www.uli.org/conferences for updates.



© BRAND X PICTURES

ULI—the Urban Land Institute

O ULI é uma organização imobiliária multidisciplinar de destaque que possibilita a troca aberta de idéias, informações e experiências entre líderes do setor e criadores de políticas dedicados à construção de um meio ambiente melhor.

O ULI patrocina programas e fóruns educacionais para incentivar a troca aberta de idéias e o compartilhamento de experiências em nível global; inicia pesquisas que antecipam as questões e as tendências emergentes do uso da terra, propondo soluções criativas baseadas nestas pesquisas; oferece serviços de consultoria e publica uma grande variedade de documentos para divulgar informações sobre o uso e o desenvolvimento da terra.

Fundado em 1936, o instituto tem hoje mais de 26.000 membros em todo o mundo, em mais de 80 países, representando todas as áreas do setor imobiliário: incorporadores, proprietários, investidores, financiadores, construtores, arquitetos, planejadores, advogados, analistas, administradores públicos, jovens líderes e alunos.

SECOVI-SP

Co-Organizador da conferência

O SECOVI-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo) foi fundado em junho de 1946 para promover o desenvolvimento e o aperfeiçoamento das atividades imobiliárias na área de São Paulo. Atualmente, o SECOVI-SP ostenta um quadro de associados com aproximadamente 10.000 empresas do mercado imobiliário brasileiro e é considerado uma das principais organizações deste tipo na América Latina. Para obter mais informações sobre o SECOVI-SP, visite o site da Internet no endereço www.secovi.com.br.

Local da conferência

Milenium Centro de Convenções - SECOVI-SP

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

ULI—the Urban Land Institute

ULI is the preeminent, multidisciplinary real estate organization that facilitates the open exchange of ideas, information, and experience among industry leaders and policy makers dedicated to creating better places.

ULI sponsors education programs and forums to encourage the open, global exchange of ideas and sharing of experiences; initiates research that anticipates emerging land use trends and issues and proposes creative solutions based on that research; provides advisory services; and publishes a wide variety of materials to disseminate information on land use and development.

Established in 1936, the Institute now has more than 26,000 members worldwide, in over 80 countries, representing every area of the real estate industry, including: developers, owners, investors, lenders, builders, architects, planners, lawyers, analysts, public officials, young leaders, and students.

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.com.br.

Conference Location

SECOVI-SP

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

Como se inscrever

Reservas de Hotel

Intercontinental São Paulo
Alameda Santos, 1123
São Paulo, Brasil 01419-001
Reservas: +55 11 3179 2600
Fax: +55 11 3179 2619
Diária: US\$150 mais 5% de imposto
e US\$2/dia de imposto municipal.

Ligue para +55 11 3179 2600 e mencione que você participará da conferência SECOVI/ULI.

Informações sobre as inscrições

Até o dia 22 de julho de 2005 as inscrições podem ser feitas de três formas: (i) visite o site do ULI na Internet www.uli.org/register e inscreva-se online utilizando cartão de crédito; (ii) envie por fax 01 202 624 7147 para o ULI em Washington, DC, EUA, o formulário de inscrição preenchido, com os dados do cartão de crédito; (iii) ligue para o ULI em Washington, DC, EUA, das 9h às 17h (Hora do Leste) pelo número 1 800 321 5011. As ligações de outros países devem ser feitas para 01 410 626 7505. Confirmações por escrito serão enviadas aos participantes que se inscreverem e pagarem a inscrição até 22 de julho de 2005.

As inscrições somente serão processadas após o recebimento do total do pagamento.

Política de Cancelamento e Transferência

Os cancelamentos deverão ser feitos por escrito ao Departamento de Administração de Eventos do ULI (FAX: 01-202-624-7147) e estarão sujeitos a uma taxa administrativa de US\$100. Nenhum reembolso será feito após sexta-feira, 22 de julho de 2005. Entretanto, será possível transferir a inscrição para outro membro de sua empresa ou organização mediante taxa de transferência de US\$50.

Filiação ao ULI

Para mais informações sobre as opções de associação individual ou empresarial, benefícios e contribuições anuais, visite o site do ULI na Internet www.uli.org ou ligue para o departamento de sócios do ULI 01-800-321-5011 (discagem gratuita nos Estados Unidos) ou para 01-410-626-7505 (ligações de outros países)

Outros esclarecimentos

Conteúdo do programa da conferência:
Geoffrey Booth no endereço gbooth@uli.org.

No Brasil:

Laerte Temple no endereço ltemple@secovi.com.br.

Registration Details

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\$150 plus 5% tax
and US\$2 per day city tax.

Call +55 11 3179 2600. Mention that you are a Secovi/ULI Conference attendee.

Registration Information

You can register three ways before **22 July 2005**. Visit the ULI Web site and register online with a credit card at www.uli.org/register. Fax your completed registration form with credit card information to ULI in Washington, D.C. at 01 202 624 7147. Call ULI in Washington, D.C. between 9:00 a.m. and 5:00 p.m. ET at 01 410 626 7505 from outside the United States, 1 800 321 5011 from within the United States. Written confirmation will be sent to participants who register and pay in full by **22 July 2005**. 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 Friday, July 22, 2005. 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.

Brazil: Property Development, Investment, and Finance Brasil: Incorporações, Investimentos e Financiamentos no Mercado Imobiliário

2–3 August 2005 • Centro de Convenções SECOVI-SP • São Paulo, Brazil


Seating is limited, so be sure to register as soon as possible!*Vagas limitadas. Increva-se o quanto antes!***Each registrant must complete a separate registration form.***Cada participante precisa preencher uma ficha de inscrição em separado.***You can register three ways before 22 July;** after this date, plan to register on site.*Você pode se inscrever de três formas antes de 22 de julho; depois dessa data, somente no dia e local do evento.*

 Visit the ULI Web site and register online with a credit card at www.uli.org/register.

Registre-se, com cartão de crédito, através do site www.uli.org.

 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 a dos Estados Unidos, 1 800 321 5011 exclusivamente dentro dos Estados Unidos.*Name *Nome* ID Number *Sócio nº:*Name for Badge *Nome para crachá*Title *Cargo*Company *Empresa*Street Address *Endereço*City *Cidade* State/Country *Estado/Pais* Zip/Postal Code *CEP*Telephone *Telefone* Fax *Fax* E-Mail *E-Mail*

Please check appropriate delegate fee

*Confira os valores adequados***ULI/SECOVI-SP Member***Sócios do ULI e do SECOVI-SP***Nonmember***Não Sócios* 1st person from company*Primeira inscrição de uma empresa* US\$350 US\$450 Additional person from company*Inscrições adicionais de uma mesma empresa* US\$280 US\$360 Students / *Estudantes:* US\$50 US\$50 Optional Real Estate Mobile Workshop*Workshop Imobiliário Opcional* US\$50 US\$50**Total: US\$ _____****Total: US\$ _____**Please indicate your payment option below / *Indique por favor sua opção do pagamento abaixo* Credit Card American Express Diners Club Discover MasterCard VISACardholder Name *Titular do cartão de crédito*Card Number *Número do cartão de crédito* Expiration Date *Data de validade*Cardholder Signature *Assinatura igual à do cartão*