

# **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

**Demonstrações financeiras de acordo  
com as práticas contábeis adotadas  
no Brasil e com o IFRS em  
31 de dezembro de 2010  
e relatório dos auditores independentes**

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos Administradores e Acionistas  
EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as 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 por 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.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das 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 por 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 políticas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

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 EVEN Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 às 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 EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às 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 no Brasil, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.19.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas políticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

**Outros assuntos**

**Demonstrações do valor adicionado**

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de março de 2011

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai  
Contador CRC 1SP165875/O-6

## Índice

Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	3
Demonstrações do resultado	4
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstrações dos fluxos de caixa	6
Demonstrações do valor adicionado	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	
1 Informações gerais	8
2 Resumo das principais políticas contábeis	8
2.1 Bases de preparação das demonstrações financeiras	8
2.2 Consolidação	9
2.3 Apresentação de informação por segmentos	10
2.4 Moeda estrangeira	10
2.5 Caixa e equivalentes de caixa	11
2.6 Ativos financeiros	11
2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de <i>hedge</i>	12
2.8 Contas a receber	13
2.9 Imóveis a comercializar	13
2.10 Ativos intangíveis	14
2.11 Imobilizado	14
2.12 <i>Impairment</i> de ativos não financeiros	15
2.13 Contas a pagar aos fornecedores	15
2.14 Empréstimos, financiamentos e debêntures	15
2.15 Provisões	15
2.16 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	16
2.17 Benefícios a empregados	17
2.18 Capital social	17
2.19 Reconhecimento da receita	18
2.20 Distribuição de dividendos	19
2.21 Reservas de lucros	19
2.22 Arrendamentos	20
2.23 Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor	20
3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	24
3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas	24
3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade	25
4 Gestão de risco financeiro	25
4.1 Fatores de risco financeiro	25
4.2 Gestão de capital	30
4.3 Estimativa do valor justo	30
5 Instrumentos financeiros por categoria	32
6 Qualidade do crédito dos ativos financeiros	32
7 Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	32
8 Contas vinculadas	33
9 Contas a receber e cessão de recebíveis	33
10 Imóveis a comercializar	35
11 Investimentos	36
12 Imobilizado	51

13	Intangível	52
14	Contas a pagar por aquisição de terrenos	53
15	Empréstimos e debêntures	53
16	Adiantamentos de clientes	56
17	Provisões	56
18	Imposto de renda e contribuição social diferidos	57
19	Obrigações de benefícios de aposentadoria	58
20	Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos	59
21	Capital social e reservas	60
	21.1 Movimentação da quantidade de ações	60
	21.2 Opções de compra de ações	61
	21.3 Dividendos	63
	21.4 Reservas de lucros	64
22	Informações por segmento de negócios	64
23	Receita	66
24	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	67
25	Custos e despesas por natureza	67
26	Despesa de benefícios a empregados	68
27	Receita e despesas financeiras	68
28	Despesa de imposto de renda e contribuição social	68
29	Lucro por ação	69
30	Caixa líquido aplicado nas operações	70
31	Contingências	71
32	Compromissos	71
33	Transações com parte relacionadas	73
34	Eventos subsequentes	74
35	Seguros	75
36	Adoção das novas normas pela primeira vez	75
	36.1 Base da transição	75
	36.2 Conciliação entre BR GAAP antigo e IFRS/CPCs	77

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Balancos patrimoniais Em milhares de reais

Ativo	Controladora			Consolidado			Passivo e patrimônio líquido	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009		31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
<b>Circulante</b>							<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 2.5)	1.447	3.069	2.174	26.413	24.690	11.858	Fornecedores	5.703	153	1.271	50.069	34.592	34.114
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 7)	163.515	102.194	110.206	486.636	256.881	250.321	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)		847	5.318	26.375	17.242	31.194
Contas vinculadas (Nota 8)				15.413	32.220	59.952	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 41(c))	64	407	225	1.046	7.115	7.381
Contas a receber (Nota 9(a))	2.423	6.599	19.649	1.471.164	1.033.999	540.539	Impostos e contribuições a recolher	17.433	10.401	11.857	42.485	31.886	25.723
Imóveis a comercializar (Nota 10)	55.941	15.823	14.745	448.389	555.226	452.092	Empréstimos e financiamentos (Nota 15(a))	26.105	25.361		542.102	136.264	84.042
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 20)	37.198	16.765	12.735	45.249	40.492	20.950	Cessão de recebíveis (Nota 11(b))	1.899	2.067	5.636	14.337	15.316	12.303
Impostos e contribuições a compensar	10.559	7.485	9.178	15.036	11.506	11.152	Debêntures (Nota 15(b))	75.808	16.830	14.291	75.808	16.830	14.291
Demais contas a receber	9.520	16.079	14.039	81.009	54.891	29.404	Adiantamentos de clientes (Nota 16)	175	507	348	159.578	129.737	101.110
	<u>280.603</u>	<u>168.014</u>	<u>182.726</u>	<u>2.589.309</u>	<u>2.009.905</u>	<u>1.376.268</u>	Partes relacionadas (Nota 41)	56.663	165.443	11.801	13.224	3.050	4.967
							Dividendos propostos (Nota 22(b))	59.967	29.733	14.258	59.967	29.733	14.258
							Demais contas a pagar	35.800	13.273	1.750	80.933	30.464	12.812
								<u>279.617</u>	<u>265.022</u>	<u>66.755</u>	<u>1.065.924</u>	<u>452.229</u>	<u>342.195</u>
<b>Não circulante</b>							<b>Não circulante</b>						
Realizável a longo prazo							Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	2.425	2.425	3.121	29.004	27.752	38.627
Contas a receber (Nota 9(a))	21.629	24.105	30.287	434.904	136.577	143.999	Tributos a pagar	165	440	1.263	63.326	40.528	26.064
Imóveis a comercializar (Nota 10)				157.354	101.675	200.746	Empréstimos e financiamentos (Nota 15(a))	97.841	126.610	142.133	303.816	433.672	216.234
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 11(b))	323.270	192.372	141.363	4.129	1.165	3.606	Cessão de recebíveis (Nota 11(b))	18.000	18.090	19.570	34.942	43.788	35.173
Partes relacionadas (Nota 33)	16.410	8.916	4.479	4.793	200	601	Debêntures (Nota 15(b))	254.352	303.751	248.934	254.352	303.751	248.934
Demais contas a receber	5.774	6.866	4.963	5.899	7.341	4.976	Plano de opção de ações (Nota 21.1)		1.946	6.893		1.946	6.893
	<u>367.083</u>	<u>232.259</u>	<u>181.092</u>	<u>607.079</u>	<u>246.958</u>	<u>353.928</u>	Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 11(f))				2.684	3.552	4.115
Investimentos (Nota 11)	1.373.493	1.192.149	901.384	11	11	11	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 18)				54.350	37.413	21.640
Ágio (Nota 11)	1.601	2.511	4.615				Demais contas a pagar		428	439	8.802	4.207	
Imobilizado (Nota 12)	16.308	6.819	5.015	18.947	11.518	23.336		<u>372.783</u>	<u>453.690</u>	<u>422.353</u>	<u>742.474</u>	<u>901.204</u>	<u>601.887</u>
Intangível (Nota 13)	2.714	2.752	3.360	2.889	2.893	3.532							
	<u>1.761.199</u>	<u>1.436.490</u>	<u>1.095.466</u>	<u>628.926</u>	<u>261.380</u>	<u>380.807</u>	<b>Patrimônio líquido</b>						
							Capital social (Nota 21) atribuídos aos acionistas da controladora	1.083.266	757.264	757.262	1.083.266	757.264	757.262
							Custos de transação	(15.775)		(22.784)	(15.775)		(22.784)
							Plano de opção de ações (Nota 21.1)	12.561	10.981	8.996	12.561	10.981	8.996
							Reservas de lucros	310.071	117.547	45.610	310.071	117.547	45.610
								<u>1.390.123</u>	<u>885.792</u>	<u>789.084</u>	<u>1.390.123</u>	<u>885.792</u>	<u>789.084</u>
							Participação dos não controladores	(721)			19.714	32.060	23.909
								<u>1.389.402</u>	<u>885.792</u>	<u>789.084</u>	<u>1.409.837</u>	<u>917.852</u>	<u>812.993</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>2.041.802</u>	<u>1.604.504</u>	<u>1.278.192</u>	<u>3.218.235</u>	<u>2.271.285</u>	<u>1.757.075</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>2.041.802</u>	<u>1.604.504</u>	<u>1.278.192</u>	<u>3.218.235</u>	<u>2.271.285</u>	<u>1.757.075</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

**Demonstrações do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Operações</b>				
Receita (Nota 23)	57.220	53.509	1.955.931	1.168.205
Custo incorrido das vendas realizadas	(62.098)	(42.788)	(1.420.128)	(835.886)
<b>Lucro bruto</b>	<u>(4.878)</u>	<u>10.721</u>	<u>535.803</u>	<u>332.319</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>				
Comerciais	(6.555)	(4.896)	(86.865)	(70.880)
Gerais e administrativas	(95.005)	(64.220)	(100.217)	(68.513)
Remuneração da administração	(5.042)	(8.311)	(5.042)	(8.311)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(10.495)	1.964	(7.232)	3.276
	<u>(117.097)</u>	<u>(75.463)</u>	<u>(199.356)</u>	<u>(144.428)</u>
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro</b>	<u>(121.975)</u>	<u>(64.742)</u>	<u>336.447</u>	<u>187.891</u>
<b>Resultado das participações societárias (Nota 12)</b>				
Equivalência patrimonial	423.671	239.282		
Provisão para perdas	(1.804)	(1.262)		
Amortização do ágio	(910)	(2.104)		
<b>Resultado financeiro (Nota 27)</b>				
Despesas financeiras	(61.793)	(53.613)	(66.840)	(43.844)
Receitas financeiras	15.302	6.893	54.527	35.468
	<u>374.466</u>	<u>189.196</u>	<u>(12.313)</u>	<u>(8.376)</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<u>252.491</u>	<u>124.454</u>	<u>324.134</u>	<u>179.515</u>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 30)			(69.090)	(43.877)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>252.491</u>	<u>124.454</u>	<u>255.044</u>	<u>135.638</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			252.491	124.454
Participação dos não controladores			2.553	11.184
			<u>255.044</u>	<u>135.638</u>
Lucro por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R\$ por ação)				
Lucro básico por ação (Nota 29)			1,18	0,76
Lucro diluído por ação (Nota 29)			1,18	0,77

Não existem elementos para constituição da demonstração do resultado abrangente e, por tal motivo, esta não está sendo apresentada.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Atribuível aos acionistas da controladora								
	Capital social	Custos de transação	Plano de opção de ações	Reservas de lucros			Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
				Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados			Total
<b>Em 1º de janeiro de 2009</b>	757.262	(22.784)	8.996	2.837	24.849	17.924	789.084	23.909	812.993
Absorção dos custos de transação		22.784			(22.784)				
Aumento e integralização de capital	2						2		2
Diminuição na participação de acionistas não controladores								(3.033)	(3.033)
Plano de opção de ações			1.985				1.985		1.985
Lucro líquido do exercício						124.454	124.454	11.184	135.638
Destinação do lucro									
Reserva legal				5.524		(5.524)			
Dividendos propostos - R\$ 0,17 por ação						(29.733)	(29.733)		(29.733)
Reserva de retenção de lucros					75.228	(75.228)			
<b>Em 31 de dezembro de 2009</b>	757.264	(15.775)	10.981	8.361	77.293	31.893	885.792	32.060	917.852
Custos de transação		(15.775)					(15.775)		(15.775)
Aumento e integralização de capital (Nota 21)	326.002						326.002		326.002
Operações com não controladores									
Aumento de capital								11.495	11.495
Distribuição de lucros								(8.655)	(8.655)
Compra de participação								(17.018)	(17.018)
Plano de opção de ações (Nota 21.2(c))			1.580				1.580		1.580
Aumento de participação em sociedades controladas								(721)	(721)
Lucro líquido do exercício						252.491	252.491	2.553	255.044
Destinação do lucro									
Reserva legal				12.625		(12.625)			
Dividendos propostos - R\$ 0,27 por ação (Nota 21.3)						(59.967)	(59.967)		(59.967)
Reserva de retenção de lucros (Nota 21.2)					211.792	(211.792)			
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>	1.083.266	(15.775)	12.561	20.986	289.085		1.390.123	19.714	1.409.837

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais (Nota 30)</b>	<u>(155.291)</u>	<u>(105.484)</u>	<u>(264.997)</u>	<u>(314.758)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>				
Diminuição (aumento) em ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	(61.321)	8.012	(220.755)	(6.560)
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(13.623)	(3.670)	(17.459)	(3.670)
Aumento dos investimentos	(90.037)	(139.205)		
Lucros recebidos	332.364	93.844		
Parcela recebida (paga) na alienação (aquisição) de participação em investimento		(5.940)		
Adiantamento para futuro aumento de capital	<u>(132.702)</u>	<u>(49.747)</u>		
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<u>34.681</u>	<u>(96.706)</u>	<u>(247.214)</u>	<u>(10.230)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>				
De terceiros				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros			(3.832)	1.878
Ingresso pela emissão de debêntures		75.000		75.000
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	4.944	18.627	585.573	416.440
Ingresso (pagamento) de descontos de recebíveis, líquido	(187)		(22.196)	
Pagamento de empréstimos e financiamentos	<u>(49.989)</u>	<u>(25.491)</u>	<u>(331.686)</u>	<u>(139.726)</u>
	(45.232)	68.136	227.859	353.592
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	(116.274)	149.205	5.581	(1.516)
Integralização de capital	326.002	2	326.002	2
Gastos com oferta pública de ações	(15.775)		(15.775)	
Dividendos pagos	<u>(29.733)</u>	<u>(14.258)</u>	<u>(29.733)</u>	<u>(14.258)</u>
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<u>118.988</u>	<u>203.085</u>	<u>513.934</u>	<u>337.820</u>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(1.622)</u>	<u>895</u>	<u>1.723</u>	<u>12.832</u>
<b>Saldos de caixa e equivalentes de caixa</b>				
<b>No início do exercício</b>	<u>3.069</u>	<u>2.174</u>	<u>24.690</u>	<u>11.858</u>
<b>No final do exercício</b>	<u>1.447</u>	<u>3.069</u>	<u>26.413</u>	<u>24.690</u>

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Receitas</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	62.671	59.245	2.035.841	1.218.432
Outras receitas (despesas)	(17.819)	182		
Provisão para devedores duvidosos - reversão/constituição		(747)		(747)
	<u>44.852</u>	<u>58.680</u>	<u>2.035.841</u>	<u>1.217.685</u>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo	(8.272)	(5.909)	(1.366.302)	(799.005)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(23.238)	(24.485)	(120.332)	(94.066)
	<u>(31.510)</u>	<u>(30.394)</u>	<u>(1.486.634)</u>	<u>(893.071)</u>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<u>13.342</u>	<u>28.286</u>	<u>549.207</u>	<u>324.614</u>
<b>Retenções</b>				
Depreciação e amortização	(3.047)	(2.474)	(5.425)	(3.448)
Amortização de ágio em controladas	(910)	(2.104)		
	<u>(3.957)</u>	<u>(4.578)</u>	<u>(5.425)</u>	<u>(3.448)</u>
<b>Valor adicionado produzido pela sociedade</b>	<u>9.385</u>	<u>23.708</u>	<u>543.782</u>	<u>321.166</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	423.671	225.313		
Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.804)	(1.262)		
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	15.302	6.893	54.527	35.468
	<u>437.169</u>	<u>230.944</u>	<u>54.527</u>	<u>35.468</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>446.554</u>	<u>254.652</u>	<u>598.309</u>	<u>356.634</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Salários e encargos	(78.433)	(53.754)	(78.433)	(53.754)
Participação dos empregados nos lucros	(20.200)	(10.730)	(20.200)	(10.730)
Plano de opção de ações	366	2.960	366	2.960
Remuneração da administração	(5.042)	(8.311)	(5.042)	(8.311)
Impostos, taxas e contribuições	(24.533)	(18.341)	(168.689)	(104.939)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(61.793)	(53.613)	(66.839)	(43.844)
Aluguéis	(4.428)	(2.378)	(4.428)	(2.378)
Participação de minoritários no resultado			(2.553)	(11.184)
Dividendos	(59.967)	(29.733)	(59.967)	(29.733)
Lucros retidos	(192.524)	(80.752)	(192.524)	(94.721)
	<u>(446.554)</u>	<u>(254.652)</u>	<u>(598.309)</u>	<u>(356.634)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

### **1 Informações gerais**

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA) - Novo Mercado - sob a sigla EVEN3, controlada pelo FIP GENOA e membros da família Terepins.

A Companhia e suas sociedades controladas (o "Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula Compromissória constante no seu estatuto social.

A emissão das demonstrações financeiras consolidadas foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 28 de março de 2010.

### **2 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

#### **2.1 Bases de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros disponíveis para venda e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

#### **(a) Demonstrações financeiras consolidadas**

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 normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC),

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.19.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias, como é o caso da Companhia, tenham que revisar suas políticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Estas são as primeiras demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia de acordo com os novos CPCs e IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Conforme detalhado na Nota 36, não há diferenças significativas entre as práticas contábeis adotadas anteriormente no Brasil (BR GAAP antigo) e as presentes demonstrações financeiras consolidadas, as quais consideram, como já mencionado, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor.

#### **(b) Demonstrações financeiras individuais**

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

### **2.2 Consolidação**

#### **(a) Demonstrações financeiras consolidadas**

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

##### **(i) Controladas**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O Grupo usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (*goodwill*). Nas aquisições em que o Grupo atribui valor justo aos não controladores, a determinação do ágio inclui também o valor de qualquer participação não controladora na adquirida, e o ágio é determinado considerando a participação do Grupo e dos não controladores. Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício (Nota 2.11).

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

#### **(ii) Transações e participações não controladoras**

O Grupo trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando o Grupo para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

#### **(b) Demonstrações financeiras individuais**

Nas demonstrações financeiras individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

### **2.3 Apresentação de informação por segmentos**

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria-Executiva responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

### **2.4 Moeda estrangeira**

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o R\$ como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Adicionalmente, o Grupo não realiza operações significativas em moeda estrangeira.

#### **2.5 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

#### **2.6 Ativos financeiros**

##### **2.6.1 Classificação**

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

##### **(a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de *hedge*. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulante.

##### **(b) Empréstimos e recebíveis**

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a coligadas, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e determinados equivalentes de caixa.

##### **2.6.2 Reconhecimento e mensuração**

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.



## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou a melhor estimativa desse valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, BMF&BOVESPA, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

#### **2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros**

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### **2.6.4 Impairment de ativos financeiros**

##### **(a) Ativos mensurados ao custo amortizado**

O Grupo avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico do contas a receber de clientes, a administração considera como evidências objetivas a existência, por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de *impairment* a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração consolidada do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado consolidado.

#### **2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge***

O Grupo possui apenas uma operação de *hedge* em todo o período das demonstrações financeiras e encontra-se em aberto em 31 de dezembro de 2010 (ver Nota 17(b)). O Grupo documenta, no início da

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

operação, a relação entre os instrumentos de *hedge* e os itens protegidos por *hedge*, assim como os objetivos da gestão de risco e a estratégia para a realização de várias operações de *hedge*. O Grupo também documenta sua avaliação, tanto no início do *hedge* como de forma contínua, de que os derivativos usados nas operações de *hedge* são altamente eficazes na compensação de variações no valor justo ou nos fluxos de caixa dos itens protegidos por *hedge*.

O ganho ou perda relacionado com a parcela efetiva dos *swaps* de taxa de juros que protege as debêntures com taxas variáveis é reconhecido na demonstração do resultado como "Despesas financeiras". Não há ganho ou perda relacionado com a parcela não efetiva, uma vez que a operação foi efetuada com mesmo valor e vencimento (Vide Nota 15(b)).

O Grupo não possui outros instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

#### **2.8 Contas a receber**

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) (*impairment*).

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Quando concluída a construção, incide sobre o contas a receber juros e variação monetária, os quais são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

#### **2.9 Imóveis a comercializar**

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

#### **2.10 Ativos intangíveis**

##### ***Softwares***

As licenças de *software* adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

#### **2.11 Imobilizado**

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	<u>Anos</u>
Benfeitorias em imóveis	2
Instalações	10
Máquinas e equipamentos	10
Móveis e utensílios	10
Computadores	5
Estandes de vendas	(*)

(\*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica "Despesas com vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por "fases" e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, *marketing* e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Considerando que historicamente o Grupo não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado (Nota 2.12).

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outros ganhos/(perdas), líquidos" na demonstração do resultado.

#### **2.12 Impairment de ativos não financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

#### **2.13 Contas a pagar aos fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

#### **2.14 Empréstimos, financiamentos e debêntures**

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

#### **2.15 Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

#### **2.16 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto, quando aplicável, também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.17 Benefícios a empregados**

##### **(a) Obrigações de aposentadoria**

O Grupo opera Plano de Pensão de contribuição definida, administrado por entidades privadas, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre (VGBL) para os empregados e dirigentes que atendam as condições estipuladas para ingresso no mesmo. O Grupo não tem nenhuma obrigação adicional de pagamento depois que a contribuição é efetuada. As contribuições são reconhecidas como despesa de benefícios de empregados, quando devidas. As contribuições feitas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na proporção em que um reembolso em dinheiro ou uma redução de pagamentos futuros estiver disponível.

##### **(b) Benefícios a funcionários e dirigentes**

O Grupo oferece plano de bônus a seus colaboradores e executivos, o qual é usualmente reconhecido quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela administração da Companhia.

##### **(c) Remuneração com base em ações**

Conforme detalhado na Nota 21.2, até 2010 a Companhia ofereceu planos de remuneração com base em ações, dos quais o plano para os empregados seria liquidado em ações da Companhia e o plano para os executivos seria liquidado, a sua escolha, em dinheiro ou em ações, segundo os quais a Companhia recebeu os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas foi reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito foi adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos foram atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, para as opções dos empregados, e ao passivo, para as opções dos executivos, prospectivamente.

Na data-base das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2010, não havia opções a serem exercidas por empregados ou executivos. Na data-base das demonstrações financeiras comparativas, a Companhia revisou suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos deveriam ser adquiridos com base nas condições. Adicionalmente, no caso das opções registradas no passivo, revisou ainda o valor justo das opções concedidas. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, para as opções dos empregados, e em contrapartida ao passivo, para as opções dos executivos. No caso dos executivos, a opção foi pela liquidação em ações, motivo pelo qual o valor correspondente foi transferido, por ocasião do exercício, para o patrimônio líquido.

##### **(d) Participação nos resultados**

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. O Grupo reconhece provisão quando os indicadores das metas a serem atendidas indiquem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

#### **2.18 Capital social**

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido, como uma dedução do valor captado, líquida de impostos (quando aplicável).

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.19 Reconhecimento da receita**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

##### **(a) Receita de venda de imóveis**

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos foram adotados:

- . O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- . Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- . O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador, a partir de quando sobre o contas a receber passará a incidir juros de 12% ao ano acrescido de atualização monetária. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2010 de 6,2 % ao ano (31 de dezembro de 2009 - 5,7% ao ano). Subseqüentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade são transferidos.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

#### **(b) Receita de serviços**

A sociedade controladora vende serviços de administração de obra para as suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de sociedades controladas em conjunto.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

#### **(c) Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

### **2.20 Distribuição de dividendos**

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

### **2.21 Reservas de lucros**

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme



## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia, o qual estará sendo submetido a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

#### **2.22 Arrendamentos**

Nos arrendamentos contratados pela Companhia uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador, estando, dessa forma, classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos do arrendador) são reconhecidos na demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento. Não há contratos de arrendamento firmados classificados como arrendamentos financeiros.

#### **2.23 Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor**

##### **(a) Normas, alterações e interpretações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pelo Grupo**

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis do Grupo iniciados em 1º de janeiro de 2011, ou após essa data, ou para períodos subsequentes. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte do Grupo.

- IFRS 9, "Instrumentos Financeiros", emitido em novembro de 2009. Esta norma é o primeiro passo no processo para substituir o IAS 39 "Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração". O IFRS 9 introduz nova exigência para classificar e mensurar os ativos financeiros e provavelmente afetará a contabilização do Grupo para seus ativos financeiros. A norma não é aplicável até 1º de janeiro de 2013, mas está disponível para adoção prévia.

O Grupo ainda avaliará o impacto total do IFRS 9. Entretanto, as indicações iniciais são de que ele poderá afetar a contabilização do Grupo para seus ativos financeiros disponíveis para venda relativos à dívida, uma vez que o IFRS 9 permite somente o reconhecimento dos ganhos e perdas do valor justo em outros resultados abrangentes, se estes se relacionarem com investimentos patrimoniais que não são mantidos para negociação. Portanto, os ganhos e perdas de valor justo sobre os títulos de dívida disponíveis para venda, por exemplo, terão de ser reconhecidos diretamente no resultado. No atual período de apresentação dos relatórios, não houve reconhecimento desses ganhos em outros resultados abrangentes.

- IAS 24 Revisado (revisado), "Divulgações de Partes Relacionadas", emitido em novembro de 2009. Substitui o IAS 24, "Divulgações de Partes Relacionadas", emitido em 2003. O IAS 24 (revisado) é obrigatório para períodos iniciando em ou após 1º de janeiro de 2011. Aplicação prévia, no todo ou em parte, é permitida.

O Grupo aplicará a norma revisada a partir de 1º de janeiro de 2011. Quando a norma revisada é aplicada, o Grupo e a controladora precisarão divulgar quaisquer transações entre suas controladas. O Grupo está atualmente operando sistemas apropriados para captar as informações necessárias. Portanto, não é possível, neste estágio, divulgar o impacto, se houver, da norma revisada sobre as divulgações de partes relacionadas.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **(b) Interpretações e alterações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não são relevantes para as operações do Grupo**

As interpretações e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis do Grupo iniciados em 1º de janeiro de 2011, ou após essa data, ou para períodos subsequentes. Entretanto, não são relevantes para as operações do Grupo:

Apresentamos a seguir uma lista de normas/interpretações emitidas e que estão em vigor para períodos após 1º de janeiro de 2010.

<b><u>Tópico</u></b>	<b><u>Exigências-chave</u></b>	<b><u>Data da entrada em vigor</u></b>
Alteração no IAS 32 - "Instrumentos Financeiros: Apresentação - Classificação dos Direitos de Ações"	O IASB alterou o IAS 32 para permitir que direitos, opções ou <i>warrants</i> para adquirir um número fixo dos próprios instrumentos de capital da entidade por um valor fixo em qualquer moeda sejam classificados como instrumentos de capital, contanto que a entidade ofereça direitos, opções ou <i>warrants</i> de maneira proporcional a todos os seus proprietários da mesma classe de seus próprios instrumentos de capital não derivativos.	1º de fevereiro de 2010
IFRIC 19 - "Extinção dos Passivos Financeiros com Instrumentos de Capital"	Esclarece as exigências do IFRS quando uma entidade renegocia os termos de um passivo financeiro com seu credor, e este concorda em aceitar as ações da entidade ou outros instrumentos de capital para liquidar o passivo financeiro total ou parcialmente.	1º de julho de 2010
Alteração no IFRS 1 - "Primeira Adoção de IFRS - Isenção Limitada a Partir das Divulgações Comparativas do IFRS 7 para as Entidades que Fazem a Adoção pela Primeira Vez"	Oferece para aquelas entidades que a adotam pela primeira vez o IFRS as mesmas opções que foram dadas aos usuários atuais do IFRS na adoção das alterações ao IFRS 7. Também esclarece as regras de transição das alterações ao IFRS 7.	1º de julho de 2010
IAS 24 - "Divulgações de Partes Relacionadas" (revisado em 2009)	Altera a definição de uma parte relacionada e modifica determinadas exigências de divulgação da parte relacionada para entidades relacionadas com o governo.	1º de janeiro de 2011
Alteração ao IFRIC 14, IAS 19 - "Limite de Ativo de Benefício Definido,	Retira as consequências não intencionais que surgem do tratamento de pagamentos antecipados, no qual há uma exigência	1º de janeiro de 2011

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

<b>Tópico</b>	<b>Exigências-chave</b>	<b>Data da entrada em vigor</b>
Exigências Mínimas de Provimento de Recursos ( <i>funding</i> ) e sua Interação"	mínima de provimento de recursos. Os resultados nos pagamentos antecipados das contribuições em determinadas circunstâncias são reconhecidos como ativo, em vez de despesa.	
IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros"	<p>O IFRS 9 é o primeiro padrão emitido como parte de um projeto maior para substituir o IAS 39. O IFRS 9 retém, mas simplifica, o modelo de mensuração e estabelece duas categorias de mensuração principais para os ativos financeiros: custo amortizado e valor justo. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos ativos financeiros. A orientação incluída no IAS 39 sobre <i>impairment</i> dos ativos financeiros e contabilização de <i>hedge</i> continua a ser aplicada.</p> <p>Períodos anteriores não precisam ser rerepresentados se uma entidade adotar a norma para os períodos iniciados ou a iniciar antes de 1º de janeiro de 2012.</p>	1º de janeiro de 2013

#### **Aprimoramentos aos IFRS em 2010**

As alterações geralmente são aplicáveis para períodos anuais iniciando após 1º de janeiro de 2011, a não ser que seja indicado de outra forma. A aplicação antecipada, embora permitida pelo IASB, não está disponível no Brasil.

<b>Norma</b>	<b>Principais exigências</b>	<b>Aplicações</b>
IFRS 3 - "Combinações de Negócios"	<p><b>(a) Exigências de transição para contraprestação contingente a partir de uma combinação de negócios que ocorreu antes da data da entrada em vigor do IFRS revisado.</b></p> <p>Esclarece que as alterações ao IFRS 7 - "Instrumentos Financeiros: Divulgações", IAS 32 - "Instrumentos Financeiros: Apresentação", e IAS 39 - "Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração", que</p>	Aplicável a períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2010. Aplicado retroativamente.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Norma</b>	<b>Principais exigências</b>	<b>Aplicações</b>
	<p>eliminam a isenção da contraprestação contingente, não se aplicam à contraprestação contingente que surgiu de combinações de negócios cujas datas de aquisição precedem a aplicação do IFRS 3 (como revisado em 2008).</p>	
	<p><b>(b) Mensuração de participações não controladoras</b></p> <p>A escolha de mensurar as participações não controladoras ao valor justo ou pela parcela proporcional dos ativos líquidos da adquirida aplica-se somente a instrumentos que representam as atuais participações acionárias e dão direito aos seus detentores a uma parcela proporcional dos ativos líquidos no caso de liquidação. Todos os outros componentes de participação não controladora são mensurados ao valor justo, a menos que outra mensuração seja exigida pelo IFRS.</p>	<p>Aplicável a períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2010. Aplicado prospectivamente, a partir da data em que a entidade aplicar o IFRS 3.</p> <p>Aplicável a períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2010. Aplicado prospectivamente.</p>
	<p><b>(c) Concessões de pagamentos com base em ações não substituídos ou substituídos voluntariamente</b></p> <p>A orientação da aplicação em IFRS 3 aplica-se a todas as transações de pagamentos com base em ações que formam parte de uma combinação de negócios, incluindo concessões de pagamentos com base em ações não substituídos ou substituídos voluntariamente.</p>	
IFRS 7 - "Instrumentos Financeiros"	Enfatiza a interação entre divulgações quantitativas e qualitativas sobre a natureza e a extensão dos riscos associados com os instrumentos financeiros.	1º de janeiro de 2011 Aplicado retroativamente.
IAS 1 - "Apresentação das Demonstrações Financeiras"	Esclarece que uma entidade apresentará uma análise de outros resultados abrangentes para cada componente do patrimônio, na demonstração das mutações	1º de janeiro de 2011 Aplicado retroativamente.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Norma</b>	<b>Principais exigências</b>	<b>Aplicações</b>
	do patrimônio ou nas notas explicativas às demonstrações financeiras.	
IAS 27 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas"	Esclarece que as conseqüentes alterações a partir do IAS 27 feitas ao IAS 21 - "Efeito das Mudanças nas Taxas de Câmbio", IAS 28 - "Investimentos em Coligadas" e IAS 31 - "Participações em <i>Joint Ventures</i> ", aplicam-se prospectivamente a períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2009, ou antes dessa data, quando o IAS 27(R) é aplicado antecipadamente.	Aplicável a períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2010. Aplicado retroativamente.
IAS 34 - "Apresentação de Relatórios Financeiros Intermediários"	Oferecer orientação para ilustrar como aplicar os princípios de divulgação no IAS 34 e acrescentar exigências de divulgação acerca de: <ul style="list-style-type: none"><li>. circunstâncias que provavelmente afetarão os valores justos dos instrumentos financeiros e sua classificação;</li><li>. transferências de instrumentos financeiros entre níveis diferentes da hierarquia do valor justo;</li><li>. mudanças na classificação dos ativos financeiros;</li><li>. mudanças nos passivos e ativos contingentes.</li></ul>	1º de janeiro de 2011  Aplicado retroativamente.
IFRIC 13 - "Programas de Fidelização de Clientes"	O significado de "valor justo" é esclarecido no contexto de mensuração de concessão de créditos nos programas de fidelização de clientes.	1º de janeiro de 2011

### **3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### **3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas**

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

O Grupo usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Se os custos orçados a incorrer apresentar uma diferença acima de 10% em relação às estimativas da administração, a receita reconhecida no exercício sofreria queda de R\$ 55.621; caso a diferença fosse inferior a 10% em relação às estimativas da administração, a receita reconhecida no exercício aumentaria em R\$ 60.617.

#### **3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade**

O Grupo segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, o Grupo avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), no qual o Grupo estava representado através da Associação Brasileira das Companhias Abertas (ABRASCA), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

## **4 Gestão de risco financeiro**

### **4.1 Fatores de risco financeiro**

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo. O Grupo não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central do Grupo. A tesouraria do Grupo identifica, avalia e protege o Grupo contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as unidades operacionais do Grupo.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

**(a) Risco de mercado**

**(i) Risco cambial**

Considerado praticamente nulo em virtude do Grupo não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, o Grupo não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

**(ii) Risco de volatilidade no preço das debêntures**

O Grupo está exposto ao risco de mudanças no preço das debêntures em razão dos investimentos mantidos pelo Grupo e classificados no balanço patrimonial consolidado como mensurados ao valor justo através do resultado. Os investimentos do Grupo em debêntures são basicamente em empresas de geração de energia de capital nacional.

Baseado na premissa de que as debêntures apresentem variações de 5%, sendo mantidas todas as outras variáveis constantes, o impacto das variações dos preços sobre o lucro do exercício após o cálculo do imposto de renda e da contribuição social monta R\$ 44.

**(iii) Risco do fluxo de caixa**

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 9(a), incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Notas 15(a) e 15(b), respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado nas Notas 33 e 33(b), parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Com base nas simulações realizadas, o impacto sobre o lucro, depois do cálculo do imposto de renda e da contribuição social, com uma variação em torno de 0,25% corresponderia uma variação (aumento ou redução) máximo de R\$ 7.858 (2009 - R\$ 5.269). A simulação é feita trimestralmente para verificar se o potencial máximo de prejuízo está dentro do limite determinado pela administração.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; e (ii) debêntures e financiamento e contas a pagar de terrenos, os quais estão parcialmente sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI), para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade.

Eventualmente, o Grupo também efetua operações de *swap* de taxa de juros, a fim de proteger o risco de taxa de juros decorrente de debêntures emitidas e sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2010, se as taxas de juros sobre os empréstimos, debêntures, financiamentos e contas a pagar de terrenos, líquido dos montantes aplicados no mercado financeiro e remunerados sobre as mesmas taxas, variassem em torno de 0,25%, considerando que todas as demais variáveis fossem mantidas constantes, o lucro do exercício após o cálculo do imposto de renda e da contribuição social apresentaria variação (aumento ou redução) de R\$ 3.079 (2009 - R\$ 2.611), principalmente, em decorrência de despesas de juros mais altas ou mais baixas nos empréstimos de taxa variável.

#### **(b) Risco de crédito**

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. As informações contábeis consolidadas contemplam provisão no montante de R\$ 1.743 (2009 - R\$ 1.281), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos e com parcelas vencidas há mais de 180 dias, dos contratos que não preveem a alienação fiduciária do bem negociado (abrange determinadas operações de vendas ocorridas em período anterior a 2008), representando 0,7% dessa carteira.

#### **(c) Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais do Grupo e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis (Nota 15(a)) a qualquer momento, a fim de que o Grupo não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida do Grupo e cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o Fundo exclusivo para aplicação pelo Grupo, o qual investe o excesso de caixa em contas correntes com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis nas datas.

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Entre dois e cinco anos</b>	<b>Total</b>
Em 31 de dezembro de 2010				
Empréstimos - crédito imobiliário	515.997	167.775	38.200	721.972
Empréstimos - financiamento de terreno	26.105	90.372	7.469	123.946
Contas a pagar de terreno	26.375	12.148	16.856	55.379
Debêntures	75.808	149.462	104.890	330.160



## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Entre dois e cinco anos</b>	<b>Total</b>
Em 31 de dezembro de 2009				
Empréstimos - crédito imobiliário	112.717	276.536	30.522	419.775
Empréstimos - financiamento de terreno	25.361	26.554	100.056	151.971
Contas a pagar de terreno	17.242	12.746	15.006	44.994
Debêntures	16.830	49.400	254.352	320.582
Em 1º de janeiro de 2009				
Empréstimos - crédito imobiliário	84.042	41.287	32.815	158.144
Empréstimos - financiamento de terreno		71.066	71.066	142.132
Contas a pagar de terreno	31.194	23.902	14.725	69.821
Debêntures	14.291	(368)	249.302	263.225

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM**

	<u>31 de dezembro de 2010</u>		<u>31 de dezembro de 2009</u>		<u>1º de janeiro de 2009</u>		<u>Risco</u>	<u>Provável</u>	<u>25%</u>	<u>50%</u>
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>				
Empréstimos (Nota 15(a))		845.918		569.936						
CDI		123.946		151.970			Alta do CDI	1.239	1.549	1.849
TR		721.972		417.966			Alta da TR	7.220	9.025	10.830
Debêntures (Nota 15(b))		305.000		305.000						
IPCA		100.000		100.000			Alta do IPCA	1.000	1.250	1.500
CDI		205.000		205.000			Alta do CDI	2.050	2.563	3.075
Mútuos (Nota 33(a))	30.701		17.146							
CDI	30.701		17.146				Alta do CDI	307	384	461

A Companhia utilizou para a análise de sensibilidade uma variação de 1% nos indexadores CDI, TR e IPCA. A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, CDI ou TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI e recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o passivo de custo de construção e obrigações financeiras.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### **4.2 Gestão de capital**

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, o Grupo pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Em 2010, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2009, foi a de manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Total dos empréstimos e debêntures (Nota 15(a) e 15(b))	1.176.078	890.517	563.531
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(26.413)	(24.690)	(11.858)
(-) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 7)	(486.636)	(256.881)	(250.321)
(-) Contas vinculadas (Nota 8)	(15.413)	(32.220)	(59.952)
Dívida líquida	<u>647.617</u>	<u>576.726</u>	<u>241.400</u>
Total do patrimônio líquido	<u>1.409.837</u>	<u>917.852</u>	<u>812.993</u>
Total do capital	<u>2.057.454</u>	<u>1.494.578</u>	<u>1.054.393</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>31</u>	<u>39</u>	<u>30</u>

#### **4.3 Estimativa do valor justo**

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

O Grupo aplica CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- . Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- . Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (nível 2).



## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:

- preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares;
- o valor justo de *swaps* de taxa de juros é calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado;
- o valor justo dos contratos de câmbio futuros é determinado com base nas taxas de câmbio futuras na data do balanço, com o valor resultante descontado ao valor presente;
- outras técnicas, como a análise de fluxos de caixa descontados, são utilizadas para determinar o valor justo para os instrumentos financeiros remanescentes.

#### **5 Instrumentos financeiros por categoria**

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Notas 4.3 e 7), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

#### **6 Qualidade do crédito dos ativos financeiros**

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes:

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Contas a receber de clientes	25.795	31.984	50.469	1.907.790	1.171.857	685.072
Provisão para devedores duvidosos	(1.743)	(1.280)	(533)	(1.743)	(1.281)	(534)
Total de contas a receber de clientes	<u>24.052</u>	<u>30.704</u>	<u>49.936</u>	<u>1.906.047</u>	<u>1.170.576</u>	<u>684.538</u>
Unidades entregues						
Com alienação fiduciária	25.795	25.471	27.575	382.820	260.574	92.772
Sem alienação fiduciária				1.743	1.281	534
Unidades em construção						
Com alienação fiduciária		6.513	22.894	1.523.227	910.002	591.766
Total de contas a receber de clientes	<u>25.795</u>	<u>31.984</u>	<u>50.469</u>	<u>1.907.790</u>	<u>1.171.857</u>	<u>685.072</u>

#### **7 Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	<b>Controladora</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Operações compromissadas	48.649	10.230	12.717
Títulos e renda fixa			
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	19.111		
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	31.376	18.020	5.115
Certificados de depósito bancário	64.081	73.338	92.374
Debêntures de empresas de energia	298	606	
	<u>163.515</u>	<u>102.194</u>	<u>110.206</u>

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Operações compromissadas			
Debêntures de conglomerados financeiros	91.997	12.364	23.388
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	52.787	13.351	5.496
Títulos e renda fixa			
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	56.875		
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	93.379	45.295	11.619
Certificados de depósito bancário	190.711	184.346	209.818
Debêntures de empresas de energia	885	1.525	
	<u>486.634</u>	<u>256.881</u>	<u>250.321</u>

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados em "Atividades operacionais" como parte das variações do capital circulante na demonstração do fluxo de caixa.

As variações dos valores justos de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas como "Receitas financeiras" no resultado (Nota 27).

O valor justo de todas as debêntures de empresas, Letras Financeiras e Notas do Tesouro Nacional é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo.

## **8 Contas vinculadas**

Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

## **9 Contas a receber e cessão de recebíveis**

### **(a) Contas a receber**

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Empreendimentos concluídos	25.795	25.471	27.575	384.563	261.855	93.306
Empreendimentos em construção						
Receita apropriada		73.183	65.879	2.673.743	1.783.059	1.221.129
Ajuste a valor presente			(245)	(43.169)	(25.928)	(31.272)
Parcelas recebidas		(66.670)	(42.740)	(1.107.326)	(847.129)	(598.091)
		<u>6.513</u>	<u>22.894</u>	<u>1.523.248</u>	<u>910.002</u>	<u>591.766</u>
Contas a receber apropriado	25.795	31.984	50.469	1.907.811	1.171.857	685.072
Realizável a longo prazo	(21.629)	(24.105)	(30.287)	(434.904)	(136.577)	(143.999)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(1.743)	(1.280)	(533)	(1.743)	(1.281)	(534)
Ativo circulante	<u>2.423</u>	<u>6.599</u>	<u>19.649</u>	<u>1.471.164</u>	<u>1.033.999</u>	<u>540.539</u>

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Dessa forma, o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentados ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.19(a)), líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo. O total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente (Nota 2.19(a)), pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

Ano	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
Vencidas	2.816	4.080	2.907	41.590	29.462	26.743
A vencer						
2009			26.013			555.954
2010		9.183	7.463		1.025.337	552.873
2011	1.736	5.495	6.431	1.548.863	729.974	376.234
2012	1.532	4.592	5.374	843.373	345.402	78.248
2013	2.025	3.070	3.309	663.348	74.325	57.986
2014 em diante	17.686	5.644	5.546	363.323	239.475	224.858
	<u>25.795</u>	<u>32.064</u>	<u>57.043</u>	<u>3.460.497</u>	<u>2.443.975</u>	<u>1.872.896</u>

Conforme mencionado na Nota 4.1, a administração considera praticamente nulo o risco de crédito dos empreendimentos em construção.

A análise de vencimentos do saldo contábil das contas a receber de clientes está apresentada abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
Vencidas						
Até três meses				158	1.045	624
De três a seis meses				266	438	222
Mais de seis meses	2.816	4.080	2.907	6.565	6.956	3.984
A vencer	<u>22.979</u>	<u>21.391</u>	<u>24.668</u>	<u>377.574</u>	<u>253.416</u>	<u>88.476</u>
Imóveis concluídos	<u>25.795</u>	<u>25.471</u>	<u>27.575</u>	<u>384.563</u>	<u>261.855</u>	<u>93.306</u>
Vencidas						
Até três meses				14.341	8.979	6.642
De três a seis meses				4.036	2.286	1.286
Mais de seis meses				16.224	9.758	13.985
A vencer		<u>6.513</u>	<u>22.894</u>	<u>1.488.647</u>	<u>888.979</u>	<u>569.853</u>
Imóveis em construção		<u>6.513</u>	<u>22.894</u>	<u>1.523.248</u>	<u>910.002</u>	<u>591.766</u>
	<u>25.795</u>	<u>31.984</u>	<u>50.469</u>	<u>1.907.811</u>	<u>1.171.857</u>	<u>685.072</u>

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2010, contas a receber de clientes no consolidado, no total de R\$ 1.906 (2009 - R\$ 1.170) estavam *impaired*, dos quais R\$ 1.743 (2009 - R\$ 1.281) provisionadas. As contas a receber individualmente *impaired* referem-se ao saldo de contas a receber de clientes cujas unidades já foram entregues e com parcelas vencidas há mais de 180 dias, dos contratos que não preveem a alienação fiduciária do bem negociado (abrange determinadas operações de vendas ocorridas em período anterior a 2008).

A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor contábil de cada classe de contas a receber mencionada acima.

As movimentações na provisão para créditos de liquidação duvidosa (*impairment* de contas a receber de clientes) do Grupo são as seguintes:

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Em 1º de janeiro	1.281	534	708
Complemento de provisão	462	747	(174)
Em 31 de dezembro	<u>1.743</u>	<u>1.281</u>	<u>534</u>

A constituição e a baixa da provisão para contas a receber *impaired* foram registradas no resultado do exercício como "Despesas comerciais".

#### **(b) Cessão de recebíveis**

Os recursos obtidos nas operações de cessão de recebíveis, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios, no montante de R\$ 19.899 na controladora (2009 - R\$ 20.157) e R\$ 49.279 no consolidado (2009 - R\$ 59.104), estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) e correspondem a desconto de contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas entre 10% e 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou IPCA.

Adicionalmente, em garantia das operações de cessão de recebíveis foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar com o pagamento de eventual crédito inadimplente.

## **10 Imóveis a comercializar**

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Adiantamentos para aquisição de terrenos	30.894	2.422	2.493	66.239	12.278	28.862
Terrenos	24.347	10.230	8.890	122.361	132.344	202.924
Imóveis em construção		571		363.392	480.175	409.543
Adiantamento a fornecedores				7.272	5.996	7.023
Imóveis concluídos	700	2.600	3.362	46.479	26.108	4.486
	<u>55.941</u>	<u>15.823</u>	<u>14.745</u>	<u>605.743</u>	<u>656.901</u>	<u>652.838</u>
Realizável a longo prazo				(157.354)	(101.675)	(200.746)
Ativo circulante	<u>55.941</u>	<u>15.823</u>	<u>14.745</u>	<u>448.389</u>	<u>555.226</u>	<u>452.092</u>



## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota 15(a).

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção (referidos na Nota 2.9), pode ser assim demonstrada:

	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Saldo nos estoques no início do exercício	36.612	20.645	491
Encargos financeiros incorridos no exercício			
Financiamentos de terrenos (i)	16.989	16.701	8.834
Operações de crédito imobiliário	51.449	29.418	14.969
Demais operações de financiamento (ii)	(277)	9.218	18.268
	68.161	55.337	42.071
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(68.130)	(39.370)	(21.917)
Saldo nos estoques no fim do exercício	36.643	36.612	20.645

(i) Não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com esta destinação específica.

(ii) Decorrentes, basicamente, das operações de emissão de debêntures.

## **11 Investimentos**

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Em sociedades controladas	1.373.482	1.192.138	901.374			
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11	11	11
Investimentos	1.373.493	1.192.149	901.385	11	11	11
Ágio a amortizar	1.601	2.511	4.615			

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresas	Participação - %			Lucro líquido (prejuízo) do exercício			Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado			Investimento		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
Sociedades controladas de forma integral												
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(366)	462	1.407	4.138	4.504	5.841	4.138	4.504	5.841
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	333	(595)	(65)	5.588	5.256	4.470	5.588	5.256	4.470
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	11.039	1.635	(1.379)	19.157	13.134	10.084	19.157	13.134	10.084
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	615	(94)	222	9.311	9.706	6.987	9.311	9.706	6.987
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			100			(21)			3.250			3.250
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(4)	180	180	125	180	180	125
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	84	786	657	6.017	11.335	8.338	6.017	11.335	8.338
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.996	1		2.002	6		2.002	6	
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(10)		(3)	411	420	421	411	420	421
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	356	(434)	338	6.562	6.136	6.325	6.562	6.136	6.325
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1)		(2)	3	3	(2)	3	3	
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(676)		(2)	(667)	9	(3)		9	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.676	4.554	4.690	10.732	21.756	21.267	10.732	21.756	21.267
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.027	13	(1)	2.040	13	11	2.040	13	11
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6.288	838	1.799	16.834	18.113	8.630	16.834	18.113	8.630
Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			5.802			13.482			13.482		
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		1	(1)	181	181	38	181	181	38
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	25.460	12.111	11.838	28.351	45.986	35.496	28.351	45.986	35.496
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		7	(4)	90	90	84	90	90	84
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.570	5.665	98	14.930	5.769	98	14.930	5.769	98
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	10.739	9.159	1.369	31.672	32.223	22.688	31.672	32.223	22.688
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	12.355	5.436	4.261	31.309	31.978	20.419	31.309	31.978	20.419
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	10.273	1.899	1.672	17.303	17.765	14.486	17.303	17.765	14.486
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	19.173	4.836	1.746	53.152	30.513	23.033	53.152	30.513	23.033
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(2.963)	2.153	765	22.631	23.664	11.785	22.631	23.664	11.785
City Projects Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	50	(2.917)	(2.383)	5.094	253	18.979	31.234	253	18.979	15.617
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	456	(1.416)	(4.108)	9.224	8.769	9.979	9.224	8.769	9.979
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	3.908	11.756	4.111	14.963	22.126	17.524	14.963	22.126	17.524
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(635)	1.750	3.243	1.398	6.532	6.633	1.398	6.532	6.633
Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(109)			3.702			3.702		
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	8.922	286	651	41.132	30.162	29.596	41.132	30.162	29.596
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	3	2	(3)	3	2	
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.133		(2)	5.137	4	(2)	5.137	4	
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		1	(1)	4	4		4	4	
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	24	24	18	24	24	18
Elk Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(326)			(326)					
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	36	2.362	6.930	6.807	9.271	11.859	6.807	9.271	11.859
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		2	4	11	11	4	11	11	4
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		17	7	172	172	269	172	172	269
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(214)	1.714	880	7.086	9.351	8.536	7.086	9.351	8.536
Even MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			(1)			(1)					
Even MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			(1)			(1)					
Even MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			(1)			(1)					
Even SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			3.699			(113)					
Even SP 13/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			4.241			4.241			4.241		

38 de 78

G:\DEZ\EVEN10.DEZ.MOD

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Participação - %			Lucro líquido (prejuízo) do exercício			Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado			Investimento		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
	Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			2.356			2.356			2.356	
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.189	4.266	4.356	10.824	15.495	13.989	10.824	15.495	13.989
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1.478)	11.051	2.409	6.715	22.194	7.427	6.715	22.194	7.427
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(3.989)	1.646	1.610	7.471	11.459	9.814	7.471	11.459	9.814
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(279)	(24)	(1.322)	(977)	(698)	(674)	213	142	156
Evenpar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00					(1)					
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	13.650	2.692	1.526	42.120	37.470	26.078	42.120	37.470	26.078
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		104	71	897	857	69	897	857	69
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(173)	(16)	(80)	3.874	4.046	4.062	3.874	4.046	4.062
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	7	106	154	444	437	920	444	437	920
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.808	(580)	48	6.948	3.651	3.549	6.948	3.651	3.549
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	2	3	(2)	2	3	
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	538	1.239	1.465	14.768	13.753	10.218	14.768	13.753	10.218
Green Prestação de Serviço de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00		(2.912)	(3.161)		(1.630)	(1.580)				
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(2)	56	57	57	56	57	57
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.730	1.517	(728)	6.334	4.384	1.380	6.334	4.384	1.380
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	16.568	3.710	3.104	13.940	23.182	19.472	13.940	23.182	19.472
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	56	56	56	56	56	56
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	50	3	7	75	26	6	75	26	6
Illuminato Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	813	1.822	6.405	6.757	12.243	16.821	6.757	12.243	16.821
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(4)	459	459	459	459	459	459
Irigny Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00		814			814			814		
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(2)	3	3	(1)	3	3	
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.171	697	2.063	2.665	6.995	7.217	2.665	6.995	7.217
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(6)		(2)	2	8	(3)	2	8	
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	17	17	12	17	17	12
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		(257)	278	84	84	336	84	84	336
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.235	2.762	(399)	13.718	8.378	3.381	13.718	8.378	3.381
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	4.708	6.321	(3)	14.549	14.561	5.836	14.549	14.561	5.836
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.994		(3)	13.808	64	59	13.808	64	59
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	4.462	33	(1.064)	12.899	5.984	3.909	12.899	5.984	3.909
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	19		(2)	22	3	(1)	22	3	
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	7.785			19.505	20	1	19.505	20	1
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(2)	16	(2)	49	50	840	49	50	840
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	3.636	556	(1.029)	11.047	7.411	5.065	11.047	7.411	5.065
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	26	26	17	26	26	17
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.479	5.784	2.058	19.233	18.544	12.192	19.233	18.544	12.192
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	100	963	2.155	7.905	1.303	6.320	12.606	1.303	6.320	12.606
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6	158	123	3.626	299	142	3.626	299	142
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			822			4.945			4.945		
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	935	65	(642)	22.099	21.165	12.045	22.099	21.165	12.045
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.442	4.714	3.682	11.800	18.908	10.644	11.800	18.908	10.644
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6.177	1.877	(811)	15.056	12.348	10.094	15.056	12.348	10.094
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.627	6.935	904	16.273	23.011	15.311	16.273	23.011	15.311
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	10.715	3.013	517	15.276	9.955	8.352	15.276	9.955	8.352
Panther Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		(1)	(2)	2	2	(1)	2	2	
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1)		(5)	284	285	116	284	285	116
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(2)	3	3	(1)	3	3	
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	15	15	10	15	15	10

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Participação - %			Lucro líquido (prejuízo) do exercício			Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado			Investimento		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
	Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			1	20	20	10	20	20
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(135)	53	53	184	53	53	184
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.932	4.355	3.498	13.612	13.775	10.950	13.612	13.775	10.950
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.028	499	613	16.284	14.950	12.800	16.284	14.950	12.800
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.483	2.841	(159)	11.598	9.115	5.649	11.598	9.115	5.649
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	3.378	462	(702)	10.172	5.310	2.058	10.172	5.310	2.058
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			1	27	27	12	27	27	12
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(2)	223	223	197	223	223	197
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	908	335	(986)	9.234	4.435	400	9.234	4.435	400
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(1)	14	15	9	14	15	9
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			17	257	256	234	257	256	234
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	153	3.262	4	11.246	10.253	6.192	11.246	10.253	6.192
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6.949	3.526	494	27.725	19.914	14.719	27.725	19.914	14.719
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	4.518	627	(331)	12.893	4.025	2.179	12.893	4.025	2.179
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	145	2.276	794	8.220	6.685	3.424	8.220	6.685	3.424
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			555	1.173	1.173	614	1.173	1.173	614
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	3.047	91	72	10.627	424	323	10.627	424	323
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	138	(18)	(7)	13.978	13.530	13.528	13.978	13.530	13.528
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	618	897	989	11.468	9.435	7.583	11.468	9.435	7.583
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.573			1.573			1.573		
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.932	(112)	113	8.706	154	256	8.706	154	256
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6.744	1.549	(97)	15.051	6.752	5.418	15.051	6.752	5.418
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	34.532	12.884	3.613	56.365	45.433	39.649	56.365	45.433	39.649
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	7.986	2.315	771	15.982	13.352	8.176	15.982	13.352	8.176
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	8.529	958	(1.094)	28.554	19.894	15.616	28.554	19.894	15.616
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			(26)	(9)	17	2.588	8	17	2.588	8	17
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	11.458	10.362	504	33.835	32.378	16.207	33.835	32.378	16.207
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.854	2.633	(2)	12.786	10.633	3.335	12.786	10.633	3.335
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	80,00	80	7.090	3.475	980	9.116	6.948	4.774	9.116	5.761	3.933
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	7.594	7.137	95	21.904	18.255	10.387	21.904	18.255	10.387
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	244	1.602	4.224	3.710	7.966	10.671	3.710	7.966	10.671
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	100	832	(11)	3.309	555	7.138	7.648	555	7.138	7.648
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	824	1.233	3.791	3.669	8.275	8.701	3.669	8.275	8.701
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	11.815	3.533	(400)	21.262	13.297	9.764	21.262	13.297	9.764
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			780	1.725	1.725	945	1.725	1.725	945
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	361	(724)	4.810	1.227	5.866	6.591	1.227	5.866	6.591
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	100	270	(40)	494	401	331	371	401	331	371
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(4)	6	6	(4)	6	6	(4)
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.378	501	(327)	5.530	4.753	1.736	5.530	4.753	1.736
										1.117.034	1.004.115	757.115
Sociedades controladas com participação de terceiros												
Campo Belissimo Participações Imobiliárias S.A.		50,92	50,92	1.336	17.258	20.647		54.698	37.440		27.852	19.064
Carp Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,00			1.315			22.167			14.630		
Dragon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00		10.226			34.036	2		27.229	2	
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(2)	13	18	160	154	141	137	138	124
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(288)	34	46	(142)	127	93	106	124	89
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(104)	(2.139)	(503)	(2.239)	(2.143)	(4)	44	45	31

40 de 78

G:\DEZ\EVEN10.DEZ.MOD

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Participação - %			Lucro líquido (prejuízo) do exercício			Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado			Investimento		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	75	13	(6)	346	271	259	294	231	220
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	2.681	1.952	(1.852)	3.475	770	(1.182)	2.954	675	48
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85		14	(2)	63	60	45	54	54	39
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	2.713	(8)	(10)	2.694	(18)	(10)	2.289		
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(1)	(3)	(3)	(7)	(6)	(3)			
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(1)	(2)	(2)	(4)	(4)	(2)	2	2	1
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	4.746	3.060	327	10.966	6.153	3.093	9.321	5.287	2.629
GD-VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00											
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	75	(5.682)	19.298	24.710	10.380	46.058	36.760	7.785	34.547	27.572
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	64,29	269	780	1.173	4.350	6.634	6.620	2.796	4.266	4.257
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	66,67	(1.018)	(1.140)	1.941	4.864	5.882	9.085	3.243	3.922	6.057
										<b>70.884</b>	<b>77.145</b>	<b>60.131</b>
Sociedades sob controle comum (*)												
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	50	(939)	(2.853)	5.399	3.102	4.030	6.889	1.552	2.021	3.448
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50	10.282	7.008	5.148	23.009	12.727	5.719	11.505	6.364	2.860
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50	1.165	383	80	34.352	32.460	32.077	17.176	16.595	16.213
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	40	(1.192)	(619)	363	221	2.813	6.108	88	1.134	2.452
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	(135)	208	(71)	721	820	440	166	196	104
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,9	45,8	(838)	(5)	(11)	3.527	(15)	(10)	808	1	2
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	1.126	455	(242)	4.049	2.691	1.767	931	622	406
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	(189)	(1.453)	326	4.305	2.830	2.250	986	1.331	961
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	45,8	(12)	(32)	(40)	737	350	302	168	166	140
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	(8)	(51)	(53)	417	406	362	97	98	84
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	120	55	(49)	871	647	431	199	148	102
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	32	206	(160)	1.664	1.629	1.181	382	374	270
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50	(377)	2.745	1.847	4.398	6.562	3.876	2.199	3.291	1.941
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	50	18.203	2.333	(4.874)	49.571	24.140	11.035	24.784	12.070	5.518
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	50	7	(8)	(91)	7.502	7.493	7.500	3.749	3.748	3.754
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50	6.124	1.007	1.621	8.398	1.892	862	4.200	946	431
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	50	24.791	29.442	4.578	53.129	28.338	3.896	26.566	14.169	1.948
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	100	18.079		(2)	37.749	5.897	(1)	18.874	5.897	
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00			9.721			27.838			9.743		
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00			2.625			8.794			4.397		
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	50	16.174	6.670	8.256	113.988	82.534	85.875	56.994	41.707	43.145
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			7,5			(25)			4.656			349
										<b>185.564</b>	<b>110.878</b>	<b>84.128</b>
										<b>1.373.482</b>	<b>1.192.138</b>	<b>901.374</b>

(\*) Consolidadas de forma proporcional.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:

<b>Empresas</b>	<b>Participação indireta - %</b>			<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>			<b>Patrimônio líquido</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50	50	50	(1.018)	(1.140)	1.941	4.864	5.882	9.085
Norteven Empreendimentos Ltda. (iii)		50	50		48	1.567		2.368	20.012
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)		50	50		462	(293)		10.024	5.019
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50		6.584	5		17.963	11.379	
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25	46,25		3.154	(36)		7.342	4.621	
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50		16.115	13		32.119	16.011	
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50		(2.491)	(40)		(322)	2.170	

(i) Consolidada de forma proporcional.

(ii) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

(iii) A sociedade controladora adquiriu a totalidade da participação societária, passando a ser subsidiária integral.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

(c) Ágio a amortizar:

	<b>Controladora</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	4	3
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	434	592	696
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	548	973	1.396
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	421	721	1.253
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	115	198	239
Demais sociedades	<u>81</u>	<u>23</u>	<u>1.028</u>
	<u>1.601</u>	<u>2.511</u>	<u>4.615</u>

Oriundo de operações realizadas em período anterior a data de transição (1º de janeiro de 2009), o ágio corresponde, basicamente, a mais-valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao custo contábil destes. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas ou SCP.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, os saldos a amortizar estão apresentados na rubrica "Imóveis a comercializar" (Nota 10).

(d) A movimentação dos investimentos no exercício pode ser assim apresentada:

	<b>No início do exercício</b>	<b>Subscrição (redução) de capital</b>	<b>Lucros distribuídos</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Demais</b>	<b>No final do exercício</b>
Sociedades controladas com participação de terceiros (ii)	77.145	32.164	(23.500)	11.539	(26.464)	70.884
Sociedades controladas sob controle comum (i)	110.878	19.561	(4.468)	49.815	9.778	185.564
Sociedades controladas de forma integral (ii)	<u>1.004.115</u>	<u>20.265</u>	<u>(304.396)</u>	<u>362.317</u>	<u>34.733</u>	<u>1.117.034</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2010	<u>1.192.138</u>	<u>71.990</u>	<u>(332.364)</u>	<u>423.671</u>	<u>18.047</u>	<u>1.373.482</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2009	<u>901.374</u>	<u>138.638</u>	<u>(93.844)</u>	<u>239.282</u>	<u>6.688</u>	<u>1.192.138</u>

(i) Em 11 de março de 2010 foram adquiridas participações societárias nas sociedades Residencial Ernesto Igel SPE Ltda. e Residencial Guarulhos SPE Ltda, correspondente, respectivamente, a 35 % e 50% do capital social naquelas sociedades, pelo valor de R\$ 6.341 e R\$ 3.085, respectivamente.

(ii) Em 2 de maio de 2010, a sociedade controlada de forma integral EVEN SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. incorporou a totalidade da participação da Companhia no acervo patrimonial da então sociedade controlada com participação de terceiros Campo Belissimo Participações Imobiliárias S.A., no montante de R\$ 26.464.

Em 1º de dezembro de 2010 foram adquiridas as parcelas remanescentes de participação de terceiros nas sociedades sob controle comum, Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda., equivalente a 50% de participação no capital social, uma vez que a

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Even já possuía 50% de participação indireta através da sociedade controlada Tricity Empreendimentos e Participações Ltda., pelos montantes de R\$ 4.123 e R\$ 2.606, respectivamente, tendo apurado um ganho no montante de R\$ 332 e R\$ 68, respectivamente. Em novembro de 2010 foi adquirida a totalidade da participação de terceiros na sociedade controlada, Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., equivalente a 20% de participação no capital social, no total de R\$ 1.664, apurando uma perda no montante de R\$ 1.121. O resultado líquido destas operações no montante de R\$ 721 está refletido em contrapartida da "Participação de acionistas não controladores".



**EVEN Construtora e Incorporadora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- (e) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidos a seguir:

				<b>Ativo</b>	
	<b>Participação - %</b>	<b>Circulante</b>	<b>Realizável</b>	<b>Investimentos e imobilizado</b>	<b>Total</b>
Em 31 de dezembro de 2010					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	1.262			1.262
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	107.552	25.160	1.542	134.254
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.376			7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.306			10.306
Nova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	21.387			21.387
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	128.048			128.048
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	8.843	2		8.845
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	43.798			43.798
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	14.055	28.206		42.261
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	41.790	1.860		43.650
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	22.829			22.829
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	147.593		3.547	151.140
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	8.276			8.276
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	394		23	417
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	960			960
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	5.203			5.203
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.669			3.669
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	952			952
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	703		36	739
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	10.429			10.429
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	11.511			11.511
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	34.425			34.425
Em 31 de dezembro de 2009					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	3.285			3.285
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	58.795	7.235	23.460	89.490
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	16.238			16.238
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	19.801	950		20.751
Nova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	24.030			24.030
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	179.634			179.634
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	9.578			9.578
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	35.081			35.081
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	36.324		233	36.557
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	22.707			22.707

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

				<b>Ativo</b>	
	<b>Participação - %</b>	<b>Circulante</b>	<b>Realizável</b>	<b>Investimentos e imobilizado</b>	<b>Total</b>
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	56.051		2.864	58.915
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.051			3.051
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	402		22	424
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	673			673
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.169			2.169
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	806			806
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	911			911
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	352		18	370
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	8.487			8.487
Em 1º de janeiro de 2009					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.949			6.949
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	69.302	15.988	16.715	102.005
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.186		14	26.200
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.132	26		7.158
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.505			17.505
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686		103.982
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.688			28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.427		232	34.659
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	21.810			21.810
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	24.436	146	867	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.680		95	1.775
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	345		17	362
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	413		18	431
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.119		62	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	3			3
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	422		18	440
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	284		14	298
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.122		1.336	3.458

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	<b>Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>				
	<b>Participação - %</b>	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>	<b>Patrimônio de líquido</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	716	325	221	1.262
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.462	15.804	113.988	134.254
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	3.163	1.111	3.102	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.195	2.713	4.398	10.306
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	11.915	1.074	8.398	21.387
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	65.139	9.780	53.129	128.048
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	3.849	132	4.864	8.845
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.945	1.844	23.009	43.798
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.070	2.442	37.749	42.261
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	7.943	1.355	34.352	43.650
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.330		7.499	22.829
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	95.939	5.630	49.571	151.140
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.722	505	4.049	8.276
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			417	417
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	52	38	870	960
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.237	302	1.664	5.203
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	142		3.527	3.669
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	10	221	721	952
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2		737	739
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	5.724	400	4.305	10.429
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	1.981	736	8.794	11.511
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	4.397	2.190	27.838	34.425
<b>Em 31 de dezembro de 2009</b>					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	44	407	2.834	3.285
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.482	3.353	81.655	89.490
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	10.789	1.409	4.040	16.238
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.081	11.087	6.583	20.751
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.853	1.288	1.889	24.030
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	64.909	86.387	28.338	179.634
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.172	2.182	12.727	35.081
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	3.365		33.192	36.557
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.213		7.494	22.707
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	33.446	1.329	24.140	58.915
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	198	137	2.716	3.051
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	(1)		425	424
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		25	648	673
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	419	119	1.631	2.169

47 de 78

G:\DEZ\EVEN10.DEZ.MOD

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>				
	<b>Participação - %</b>	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>	<b>Patrimônio de líquido</b>	<b>Total</b>
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	834		(28)	806
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4	51	856	911
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	9		361	370
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.423	252	5.812	8.487
Em 1º de janeiro de 2009					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	266	575	6.108	6.949
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.875	102.005
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.889	26.200
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.876	7.158
Nova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	862	17.505
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	2.582		32.077	34.659
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310		7.500	21.810
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	12.736	1.678	11.035	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	8		1.767	1.775
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			362	362
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			431	431
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			1.181	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	13		(10)	3
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			440	440
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	(4)		302	298
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.208		2.250	3.458

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Resultado do exercício</b>						
	<b>Receita líquida</b>	<b>Custos</b>	<b>Despesas operacionais</b>	<b>Resultado financeiro</b>	<b>Outras receitas e despesas</b>	<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>
Em 31 de dezembro de 2010							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	99	(394)	(442)	(433)		(22)	(1.192)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	100.722	(63.433)	(12.894)	1.439	(6.296)	(3.364)	16.174
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	4.720	(5.164)	(84)	40	(357)	(94)	(939)
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.966	(4.388)	(206)	(540)		(209)	(377)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.453	(2.659)	(224)	(1.061)	1	(347)	6.163
Parqueven Empreendimentos Ltda.	87.615	(60.656)	(1.225)	1.507		(2.450)	24.791
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)		(16)	(35)	(953)		(14)	(1.018)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.169	(12.001)	(114)	954	278	(1.004)	10.282
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47.437	(24.998)	(3.184)	283		(1.459)	18.079
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	32.414	(24.278)	(6.039)	135		(1.072)	1.160
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.		(20)	(12)	46		(11)	3
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	113.032	(77.149)	(15.412)	1.674	(198)	(3.744)	18.203
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.285	(4.884)	(115)	39		(199)	1.126
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(1)	(7)				(8)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	329	(183)	(18)	2		(10)	120
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.562	(3.409)	(14)			(107)	32
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(9)	(829)				(838)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(74)	(43)	(15)	(2)		(1)	(135)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(1)	(11)				(12)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.199	(2.747)	(549)			(92)	(189)
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	14.454	(9.895)	(1.475)	4		(463)	2.625
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	39.490	(26.810)	(1.703)	(9)	51	(1.298)	9.721
Em 31 de dezembro de 2009							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	358	(956)	(90)	82		(13)	(619)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	596	(500)	5.529	936	(112)	(244)	6.205
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	3.978	(6.375)	(198)	57	(186)	(125)	(2.849)
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.482	(8.070)	39	(275)	6	(422)	2.760
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.923	(8.600)	(210)	(822)	12	(296)	1.007
Parqueven Empreendimentos Ltda.	112.104	(77.221)	(2.868)	1.362		(3.935)	29.442
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.013	(10.382)	(417)	459		(665)	7.008
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários			(2)				(2)
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.			(2)				(2)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	47.760	(37.459)	(7.456)	1.138	55	(1.705)	2.333
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.364	(1.914)	(879)	1		(97)	475
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16	(52)	(3)			(39)

49 de 78

G:\DEZAEVEN10.DEZ.MOD

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Resultado do exercício</b>						
	<b>Receita líquida</b>	<b>Custos</b>	<b>Despesas operacionais</b>	<b>Resultado financeiro</b>	<b>Outras receitas e despesas</b>	<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	371	(216)	(98)	(3)		(12)	42
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.550	(1.667)	(595)	(5)		(75)	208
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(6)	(4)				(10)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	799	(403)	(136)	(3)		(25)	232
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11	(37)				(26)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.039	(2.557)	(3.102)	(3)		(126)	(1.749)
Em 1º de dezembro de 2009							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.151	(4.740)	(112)	22		42	363
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	18.177	(15.938)	(2.008)	584	8.069	(1.042)	7.842
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	19.641	(12.770)	(690)	(178)	5	(609)	5.399
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.197	(5.031)	(311)	307		(315)	1.847
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.572	(9.922)	(500)	(101)		(428)	1.621
Parqueven Empreendimentos Ltda.	31.335	(23.307)	(2.093)	(265)		(1.092)	4.578
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.777	(10.600)	(1.456)	1		(574)	5.148
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários		349	(269)				80
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.		7	(93)	(5)			(91)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	5.398	(3.148)	(6.484)	(448)		(192)	(4.874)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2	(244)				(242)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2	(55)				(53)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4	(53)				(49)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(160)				(160)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2	(13)				(11)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4	(75)				(71)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4	(44)				(40)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.		578	(252)				326

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados e ainda não foram capitalizados para as seguintes sociedades controladas:

	<b>Ativo</b>					
	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Sociedades controladas com participação de terceiros	43.497	35.558	35.008			
Sociedades controladas sob controle comum	80.784	56.536	50.701	4.129	1.165	2.136
Sociedades controladas de forma integral	205.107	104.592	58.706			1.470
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(6.118)	(4.314)	(3.052)			
	<u>323.270</u>	<u>192.372</u>	<u>141.363</u>	<u>4.129</u>	<u>1.165</u>	<u>3.606</u>

O saldo consolidado de adiantamentos para futuro aumento de capital no passivo é decorrente de aportes efetuados nas sociedades controladas sob controle comum por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para serem capitalizados, podendo sua composição ser assim apresentada:

	<b>Passivo</b>		
	<b>Controladora</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
<i>Quality Building</i>			
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.684	2.685	2.685
Empreendimento The Gift (Parqueven)			571
	<u>2.684</u>	<u>2.685</u>	<u>3.256</u>
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		867	859
	<u>2.684</u>	<u>3.552</u>	<u>4.115</u>

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em quotas que consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de quotas, motivo pelo qual os saldos não estão sendo classificados como investimento ou patrimônio líquido, permanecendo classificados como ativo/passivo não circulante.

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 12 Imobilizado

### (a) Composição dos saldos e taxas de depreciação

	Controladora			Consolidado			Depreciação - %
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	
Máquinas e equipamentos (custo)	7.265	1.423	371	7.797	1.863	413	10
Depreciação acumulada	(515)	(159)	(98)	(579)	(176)	(101)	
Móveis e utensílios (custo)	3.497	1.994	1.888	4.356	2.728	2.477	10
Depreciação acumulada	(804)	(550)	(367)	(995)	(659)	(407)	
Computadores (custo)	3.216	1.905	1.855	3.837	2.392	2.199	20
Depreciação acumulada	(1.435)	(973)	(617)	(1.683)	(1.111)	(662)	
Instalações (custo)	480	1.762	1.758	1.206	2.460	2.396	10
Depreciação acumulada	(133)	(504)	(329)	(314)	(614)	(371)	
Benefeitorias em imóveis	2.927	980	492	2.940	980	492	50
Depreciação acumulada	(439)	(329)	(156)	(439)	(329)	(156)	
Estandes de vendas (custo)				6.793	7.023	20.335	(*)
Depreciação acumulada				(6.324)	(4.314)	(3.589)	
Demais (custo)	2.410	1.291	239	2.517	1.296	338	
Depreciação acumulada	(161)	(21)	(21)	(165)	(21)	(28)	
Tangível	<u>16.308</u>	<u>6.819</u>	<u>5.015</u>	<u>18.947</u>	<u>11.518</u>	<u>23.336</u>	

(\*) 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 o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, o qual varia de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

### (b) Movimentação dos saldos

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
No início do exercício	6.819	5.015	3.823	11.518	23.336	3.923
Adições	12.486	2.781	1.965	16.235	2.771	23.908
Depreciação	(1.872)	(977)	(773)	(4.196)	(1.910)	(4.495)
Baixa de imobilizado						
Estande de vendas				(3.485)	(12.679)	
Outros	(1.125)			(1.125)		
No final do exercício	<u>16.308</u>	<u>6.819</u>	<u>5.015</u>	<u>18.947</u>	<u>11.518</u>	<u>23.336</u>

Os montantes consolidados de depreciação de R\$ 4.196 (2009 - R\$ 1.910), (i) R\$ 2.010 (2009 - R\$ 1.097) como "Despesas de vendas"; (ii) R\$ 2.186 (2009 - R\$ 813) como "Despesas administrativas".

### Revisão e ajuste da vida útil estimada

Conforme previsto na Interpretação Técnica ICPC 10 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, aprovada pela Deliberação CVM nº 619/09, a administração da Companhia efetuou a primeira das análises periódicas com o objetivo de revisar e ajustar a vida útil-econômica estimada para o cálculo da depreciação, bem como para determinar o valor residual dos itens do imobilizado.



## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ressalta-se que a revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda, já vinha sendo efetuada em bases mensais, levando-se em consideração os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão para sua demolição.

Para fins de análise dos demais itens, a Companhia considerou seu planejamento operacional para os próximos exercícios, antecedentes internos, como o nível de manutenção e utilização dos itens. Considerando que historicamente a Companhia não efetua a alienação de seus principais itens do imobilizado, o valor residual dos itens do imobilizado foi considerado como sendo igual a zero. Referida revisão não trouxe impactos na estimativa de vida útil remanescente dos itens do imobilizado, de forma comparativa com as atuais, não trazendo impacto no encargo de depreciação do resultado do exercício a findo em 31 de dezembro de 2010.

### **13 Intangível**

#### **(a) Composição dos saldos**

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Software (custo)	7.484	6.347	5.458	7.774	6.549	5.650
Depreciação acumulada	(4.770)	(3.595)	(2.098)	(4.885)	(3.656)	(2.118)
Intangível	<u>2.714</u>	<u>2.752</u>	<u>3.360</u>	<u>2.889</u>	<u>2.893</u>	<u>3.532</u>

#### **(b) Movimentação dos saldos**

	<b>Controladora</b>			<b>Intangível Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
No início do exercício	2.752	3.360	3.442	2.893	3.532	3.442
Adições	1.137	889	1.263	1.225	899	1.455
Amortização	(1.175)	(1.497)	(1.345)	(1.229)	(1.538)	(1.365)
No final do exercício	<u>2.714</u>	<u>2.752</u>	<u>3.360</u>	<u>2.889</u>	<u>2.893</u>	<u>3.532</u>

O montante consolidado de amortização de R\$ 1.229 (2009 - R\$ 1.538) foi registrado como "Despesas administrativas".

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 14 Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a						
Variação do INCC			4.658			4.658
Variação do INCC				31.230	17.478	18.343
Variação do INPC, acrescido de juros de 8% ao ano				4.324	6.367	7.810
Variação do IGPM, acrescido de juros de 10% ao ano						4.510
Variação do IGPM, acrescido de juros de 12% ao ano	2.425	3.272	3.781	2.439	3.273	17.311
Demais				17.386	17.876	17.189
	<u>2.425</u>	<u>3.272</u>	<u>8.439</u>	<u>55.379</u>	<u>44.994</u>	<u>69.821</u>
Passivo circulante		(847)	(5.318)	(26.375)	(17.242)	(31.194)
Passivo não circulante	<u>2.425</u>	<u>2.425</u>	<u>3.121</u>	<u>29.004</u>	<u>27.752</u>	<u>38.627</u>

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
2009			3.121			23.902
2010		2.425			12.746	3.584
2011	2.425			12.148	4.423	11.141
2012				6.516	10.382	
2013				9.349		
2014 em diante				991	201	
	<u>2.425</u>	<u>2.425</u>	<u>3.121</u>	<u>29.004</u>	<u>27.752</u>	<u>38.627</u>

#### 15 Empréstimos e debêntures

##### (a) Empréstimos e financiamentos bancários

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
Em moeda nacional						
Financiamento de terreno (i)	123.946	151.971	142.133	123.946	151.970	142.133
Crédito imobiliário (ii)				721.972	417.966	158.143
	<u>123.946</u>	<u>151.971</u>	<u>142.133</u>	<u>845.918</u>	<u>569.936</u>	<u>300.276</u>

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Passivo circulante	(26.105)	(25.361)		(542.102)	(136.264)	(84.042)
Passivo não circulante	<u>97.841</u>	<u>126.610</u>	<u>142.133</u>	<u>303.816</u>	<u>433.672</u>	<u>216.234</u>

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

- (i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescida de *spread* de 2,0% ao ano.
- (ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros (TR), acrescida de 11% a 12% ao ano.

Os valores contábeis dos empréstimos de curto e longo prazos aproxima-se de seu valor justo.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	432.453	367.448	73.116
Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)	271.809	183.532	
Terrenos	33.186	52.886	137.125
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)			349
	<u>737.448</u>	<u>603.866</u>	<u>210.590</u>

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

<b>Ano</b>	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
2010			71.066			112.353
2011		26.553			303.090	25.827
2012	90.372	93.102	71.067	258.147	115.622	74.598
2013	7.469	6.955		30.407	14.960	3.456
2014				15.262		
	<u>97.841</u>	<u>126.610</u>	<u>142.133</u>	<u>303.816</u>	<u>433.672</u>	<u>216.234</u>

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

O Grupo possui as seguintes linhas de crédito não utilizadas:

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Taxa variável			
Com vencimento em até um ano	94.139		32.200
Com vencimento em mais de um ano	462.140	1.109.155	931.728
	<u>556.279</u>	<u>1.109.155</u>	<u>963.928</u>

As linhas de crédito que vencem em até um ano são linhas de crédito sujeitas à revisão anual em diferentes datas durante o exercício de 2010.

#### **(b) Debêntures**

	<b>Controladora e consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Primeira emissão	130.000	130.000	150.000
Segunda emissão	100.000	100.000	100.000
Terceira emissão	75.000	75.000	
Principal	305.000	305.000	250.000
Custos de transação a apropriar	(1.236)	(1.852)	(1.442)
Operação de <i>swap</i> de taxas de juros	1.299		
Juros a pagar	25.097	17.433	14.697
	<u>330.160</u>	<u>320.581</u>	<u>263.255</u>
Passivo circulante	<u>(75.808)</u>	<u>(16.830)</u>	<u>(14.291)</u>
Passivo não circulante	<u>254.352</u>	<u>303.751</u>	<u>248.934</u>

Características das debêntures:

	<b>Primeira emissão</b>	<b>Segunda emissão</b>	<b>Terceira emissão</b>
Data de registro	30 de janeiro de 2008	20 de fevereiro de 2008	9 de dezembro de 2009
Conversível em ações	Não	Não	Não
Data de liquidação	6 de fevereiro de 2008	21 de agosto de 2008	4 de dezembro de 2009
Datas de vencimento (*)	1º de outubro de 2013	15 de outubro de 2012	4 de junho de 2013
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 1,85	IPCA + 8,75	CDI + 1,9
Espécie de garantia	subordinada	subordinada	subordinada
Valor nominal	10	10	1.000
Quantidade de títulos emitidos	15.000	10.000	75
Montante emitido	150.000	100.000	75.000

(\*) As amortizações das debêntures da primeira emissão serão realizadas da seguinte forma: R\$ 50.000 em 1º de outubro de 2011, R\$ 50.000 em 1º de outubro de 2012 e R\$ 30.000 em 1º de outubro de 2013 e o pagamento da remuneração será efetuado semestralmente em 1º de abril e 1º de outubro (2010 a 2013). As amortizações das demais emissões serão realizadas em parcela única, em seu vencimento final.

Em 20 de agosto de 2010 foi contratada operação de *swap* de taxa de juros, com data de efetivação a partir de 1º de outubro de 2010, para as debêntures da primeira emissão, substituindo a remuneração de CDI + 1,85% para IPCA + 7,64%, tendo sido apurada perda de R\$ 1.299 no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, reconhecido na demonstração do resultado como "Despesas financeiras".

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Há condições restritivas conforme definido nos prospectos definitivos de Distribuição Pública das Debêntures de emissão da Companhia, datados de 31 de janeiro de 2008, 20 de fevereiro de 2008 e 19 de novembro de 2009, relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.

Os custos de transação relacionados com emissão das debêntures totalizaram R\$ 2.581, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2010 será amortizado conforme abaixo demonstrado:

<u>Ano</u>	<u>Primeira emissão</u>	<u>Segunda emissão</u>	<u>Terceira emissão</u>	<u>Total</u>
2011	149	218	221	588
2012	135	182	221	538
2013			110	110
Custos de transação a amortizar	<u>284</u>	<u>400</u>	<u>552</u>	<u>1.236</u>

## **16 Adiantamentos de clientes**

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31 de dezembro de 2010</u>	<u>31 de dezembro de 2009</u>	<u>1º de janeiro de 2009</u>	<u>31 de dezembro de 2010</u>	<u>31 de dezembro de 2009</u>	<u>1º de janeiro de 2009</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	<u>175</u>	<u>507</u>	<u>348</u>	<u>1.988</u>	<u>1.473</u>	<u>1.811</u>
Unidades vendidas de empreendimentos em construção						
Receita apropriada						(92.847)
Parcelas recebidas em espécie						113.417
Parcelas recebidas em permuta por terrenos				<u>157.590</u>	<u>128.264</u>	<u>78.729</u>
	<u>175</u>	<u>507</u>	<u>348</u>	<u>159.578</u>	<u>129.737</u>	<u>101.110</u>

## **17 Provisões**

	<u>Consolidado</u>				
	<u>Garantias</u>	<u>Participação nos resultados</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Em 1º de janeiro de 2010	12.233	10.730		667	23.630
Debitado à demonstração do resultado	6.361	20.200	1.892	35	28.488
Pago no exercício		(10.730)			(10.730)
Em 31 de dezembro de 2010	<u>18.594</u>	<u>20.200</u>	<u>1.892</u>	<u>702</u>	<u>41.388</u>

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

As provisões estão apresentadas como item integrante da rubrica “demais contas a pagar” do passivo circulante do balanço patrimonial.

#### **(a) Garantias**

O Grupo concede período de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

#### **(b) Participação nos resultados**

O programa de participação de resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo como um todo.

#### **(c) Trabalhistas e cíveis**

O Grupo é parte envolvida em processos trabalhistas e cíveis, em andamento, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais. Referidos processos referem-se, substancialmente, a processos trabalhistas movidos por ex-funcionários de prestadores de serviços nas obras do Grupo. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração, amparada pelo apoio de seus consultores legais externos.

## **18 Imposto de renda e contribuição social diferidos**

O Grupo possui os seguintes créditos a compensar e obrigações a tributar:

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Créditos a compensar - lucro real (i)						
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	400.187	238.107	133.079	404.282	239.703	134.544
Ágio a amortizar	14.272	16.991	19.710	14.272	16.991	19.710
Exclusões e adições temporárias	<u>37.352</u>	<u>9.821</u>	<u>(60.611)</u>	<u>38.379</u>	<u>10.845</u>	<u>(65.665)</u>
Obrigações a tributar - lucro real (i)						
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência		<u>4.359</u>	<u>12.565</u>	<u>1.938</u>	<u>6.238</u>	<u>17.618</u>
Obrigações a tributar - lucro presumido (ii)						
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência				<u>1.743.182</u>	<u>1.193.961</u>	<u>649.188</u>

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O ágio a amortizar decorre da incorporação da sociedade Donnevile Participações Ltda., aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, e que passou a ser acionista da Companhia em 17 de março de 2006. O acervo líquido patrimonial incorporado, avaliado a valor contábil por empresa especializada, com data-base em 30 de setembro de 2006, estava representado pela participação que a incorporada mantinha no capital social da Companhia e do correspondente ágio, fundamentado com base na expectativa de lucratividade futura, no montante de R\$ 27.186, líquido da provisão constituída em igual montante, não produzindo efeitos no acervo líquido patrimonial. A referida provisão foi constituída pela incorporada em virtude da inexistência de expectativa da geração de lucros tributáveis futuros por esta e pela Companhia que a incorporou, para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

Em decorrência dos créditos e obrigações tributárias como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

- (i) Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação, o imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, sendo assim anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.
- (ii) O imposto de renda e a contribuição social sobre a diferença de lucro nas atividades imobiliárias das sociedades tributadas com base no lucro presumido foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente, sobre uma base de cálculo determinada à razão de 8% sobre as receitas brutas para fins do imposto de renda e de 12% para fins da contribuição social sobre o lucro, cuja movimentação segue abaixo demonstrada:

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
No início do exercício				37.413	21.640	14.219
Despesa no resultado (Nota 28)				16.937	15.773	7.421
No final do exercício				54.350	37.413	21.640

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

### **19 Obrigações de benefícios de aposentadoria**

Em abril de 2008 a Companhia implantou um plano de previdência complementar na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre (VGBL). Nos termos do regulamento desse plano, o custeio é paritário, de modo que a parcela da Companhia equivale a 100% daquela efetuada pelo funcionário de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas salariais, que variam de 1% a 6% da remuneração do funcionário. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:

- (a) UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa.  
(b) UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa.  
(c) PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 302 (2009 - R\$ 210).

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### **20 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos**

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Em empreendimentos						
Duo Alto de Pinheiros	311	7.965	3.857	311	7.965	3.857
Granja Julieta				5.053	3.862	2.644
Particolare	2.246	1.187	3.129	2.246	1.187	3.129
Demais	<u>1.668</u>	<u>561</u>	<u>48</u>	<u>1.751</u>	<u>771</u>	<u>(8)</u>
	<u>4.225</u>	<u>9.713</u>	<u>7.034</u>	<u>9.361</u>	<u>13.785</u>	<u>9.622</u>
Mútuo com parceiros						
Baucis Participações Ltda.	6	6	14	6	6	14
Brisa Empreendimentos Ltda.	784	784	772	784	784	772
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71	71	570	71	71	570
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda.			26			26
ARC Engenharia Ltda.	611	564	321	611	564	321
Melnick Participações Ltda.	24.810			24.810	13.554	
Krill Empreendimentos Imobiliários Ltda.	737			737		
Inmax Construções		1.628	400		1.628	400
JCR Construção Civil Ltda.					450	2.154
	<u>27.019</u>	<u>3.053</u>	<u>2.103</u>	<u>27.019</u>	<u>17.057</u>	<u>4.257</u>
Em consórcios						
Consórcio Roseira	5.890	3.592	3.373	5.891	3.592	3.373
Consórcio Rossi				2.915	2.869	1.621
Colinas do Morumbi				(983)	(6.584)	(7.184)
Consórcio Cidade Jardim					2.658	1.880
	<u>5.890</u>	<u>3.592</u>	<u>3.373</u>	<u>7.823</u>	<u>2.535</u>	<u>(310)</u>
	<u>37.134</u>	<u>16.358</u>	<u>12.510</u>	<u>44.203</u>	<u>33.377</u>	<u>13.569</u>
Saldo apresentado no ativo circulante	37.198	16.765	12.735	45.249	40.492	20.950
Saldo apresentado no passivo circulante	<u>(64)</u>	<u>(407)</u>	<u>(225)</u>	<u>(1.046)</u>	<u>(7.115)</u>	<u>(7.381)</u>
	<u>37.134</u>	<u>16.358</u>	<u>12.510</u>	<u>44.203</u>	<u>33.377</u>	<u>13.569</u>

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.



## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos de mútuos mantidos com parceiros estão, substancialmente, sujeitos à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescido de juros de 3,5% a 4% ao ano, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto os saldos mantidos com a Brisa Empreendimentos Ltda. e com a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre os quais não incidem encargos financeiros.

## **21 Capital social e reservas**

### **21.1 Movimentação da quantidade de ações**

	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>
Em 1º de janeiro	178.730.052	178.500.030
Plano de opção de compra de ações	230.022	230.022
Oferta pública de ações	48.666.667	
Opção do lote suplementar	5.666.667	
Em 31 de dezembro	<u>233.293.408</u>	<u>178.730.052</u>

O capital está representado por 233.293.408 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 1.083.266. A Companhia tem somente uma classe de ações ordinárias.

De acordo com o estatuto social, conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de 9 de fevereiro de 2010, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento de capital social até o limite de R\$ 2.000.000. Não há nenhuma condição a ser satisfeita para que haja aumento do Capital após deliberação pelo Conselho de Administração.

O acordo de acionistas pertencentes ao bloco controlador estabelece, entre outros, relações de voto nas Assembleias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2010, foi deliberado o aumento do capital social em R\$ 2, mediante a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de abril 2010, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 21.2.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de março de 2010, a Companhia foi autorizada a realizar oferta pública de ações (primária e secundária). Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 e 16 de abril de 2010, no contexto da oferta pública de ações, foi ratificado o aumento de capital em R\$ 292.000, com a emissão de 48.666.667 ações ordinárias, sem valor nominal. Também nesse ato, foi aprovado o preço de R\$ 6,00 por ação, de acordo com o resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("procedimento de *bookbuilding*") e autorizada a diretoria da Companhia a praticar todos os atos necessários à conclusão da oferta. O capital social após a oferta passou a ser de R\$ 1.049.266, tendo sido totalmente integralizado em 22 de abril de 2010.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Conforme previsto no prospecto de oferta pública de ações, em 15 de abril de 2010 foi exercida a opção do Lote Suplementar, correspondente a 5.666.667 ações ordinárias, totalizando R\$ 34.000, o qual foi integralizado em 6 de maio de 2010. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 5 de maio de 2010, foi deliberado o aumento do capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, para fazer face a emissão das ações do Lote Suplementar, passando o capital social para R\$ 1.083.266, representado por 233.293.408 ações ordinárias, sem valor nominal.

As despesas relacionadas com a captação estão representadas substancialmente por comissões do coordenador da distribuição, totalizando R\$ 15.775, estando apresentadas no patrimônio líquido, conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 08 - "Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários", aprovado pela Deliberação CVM nº 556, de 12 de novembro de 2008.

#### **21.2 Opções de compra de ações**

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovada a inclusão dos funcionários da Companhia entre os beneficiários dos Planos de Opções de Compra de Ações, cujas diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pela Assembleia Geral de Acionistas realizada em 13 de fevereiro de 2007. Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 29 de junho de 2007 e 14 de setembro de 2007, foram aprovadas as outorgas dos 1º e 2º lotes, respectivamente, de opções de compra de ações a beneficiários administradores e empregados, observando o limite estatutário de 5% do total de ações do capital da companhia, que apresenta os seguintes termos e condições:

##### **(a) Características dos lotes emitidos**

##### **(i) Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007**

- . Número de opções de ações aos beneficiários - 0,82% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.
- . Valor da subscrição - o valor de exercício foi de R\$ 0,01 por ação, preço esse que foi pago pelos beneficiários, em dinheiro, no ato da subscrição.
- . Prazos e condições para exercício:
  - .. Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações que foram subscritas ou compradas pelos administradores.
  - .. A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 do total de opções de ações ora concedidas.

Em 2007 e 2008 foram deliberadas a emissão de 715.056 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes às parcelas relativas ao primeiro e segundo 1/4 das ações compradas pelos administradores e ao terceiro e ao quarto 1/4 das ações compradas por ocasião da saída de determinado administrador, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 9.274.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Em 1º de abril de 2009, foi deliberada a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante os meses de abril e junho de 2009, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao terceiro 1/4, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 715.

Em 1º de abril de 2010, foi deliberada a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de abril de 2010, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes última parcela, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 1.518.

#### **(ii) Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007**

- Número de opções de ações aos beneficiários - 0,43% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.
- Valor da subscrição - o valor de exercício seria de R\$ 15,11 por ação, corrigido pelo IPCA do IBGE, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios conforme item (iii) a seguir.

Prazos e condições para exercício: a partir de 14 de setembro de 2007, as carências e os exercícios foram:

- um ano para 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
- dois anos para mais 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
- até o terceiro ano para o exercício total das opções de ações.

Não foi realizado o exercício por parte dos beneficiários, não tendo sido deliberada a emissão de novas ações para atender ao segundo lote.

#### **(b) Movimentação das opções**

As variações na quantidade de opções de compra de ações e seus correspondentes preços médios ponderados estão apresentados a seguir:

	<b>2010</b>		<b>2009</b>	
	<b>Preço médio de exercício por ação em reais</b>	<b>Opções - milhares</b>	<b>Preço médio de exercício por ação em reais</b>	<b>Opções - milhares</b>
Em 1º de janeiro		833.804		1.063.826
Exercidas	0,01	(230.022)	0,01	(230.022)
Vencidas		(603.782)		
Em 31 de dezembro				833.804

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Não ocorreu outorga de opções nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009. Conforme mencionado no item (a), em abril de 2010 ocorreu o exercício da última parcela das opções dos administradores, não existindo assim mais opções em aberto relacionadas com o primeiro lote e o prazo para o exercício do segundo lote, relacionado com as opções dos funcionários, venceu em setembro de 2010, não tendo ocorrido qualquer exercício pelos beneficiários.

#### **(c) Metodologia de precificação e contabilização**

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções.

No caso das opções do segundo lote (empregados), a estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$ 1.054, estando refletido em rubrica específica do patrimônio líquido e, no caso das opções do primeiro lote (administradores), em virtude dos mesmos possuírem a escolha de recebimento do montante equivalente em dinheiro, a estimativa foi atualizada até o exercício final. Em virtude dos administradores terem efetuado a escolha do recebimento em ações, o valor correspondente, atualizado até a data do exercício, foi reclassificado do passivo para o patrimônio líquido.

As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

O total acumulado do encargo relacionado com tais planos monta R\$ 12.561, integralmente apresentado em contrapartida do patrimônio líquido.

#### **21.3 Dividendos**

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é assim demonstrado:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Lucro líquido do exercício (*)	252.491	110.485
Constituição da reserva legal	(12.625)	(5.524)
Base de cálculo	239.866	104.961
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R\$ 0,27 por ação (2009 - R\$ 0,15 por ação)	59.967	26.240
Dividendo suplementar		3.493
Dividendo proposto pela administração - R\$ 0,26 por ação (2009 - R\$ 0,17 por ação)	59.967	29.733

(\*) Lucro líquido do exercício de 2009, como originalmente apresentado nas demonstrações financeiras daquele exercício social (Nota 29).

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 9 de abril de 2010 foi aprovado o pagamento dos dividendos propostos pela administração, o qual ocorreu em 22 de abril de 2010. O valor total dos dividendos propostos pela administração em 2009 e pagos em 2010 corresponde ao dividendo estatutário calculado com base no lucro líquido consolidado originalmente apurado naquele exercício, que coincide com o lucro líquido consolidado apurado naquele exercício ajustado pelas novas normas contábeis e apresentados na demonstração do resultado daquele exercício para fins comparativos nestas demonstrações financeiras.

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e o IFRS, os dividendos mínimos obrigatórios são reconhecidos no final do exercício, ainda que os dividendos não tenham sido oficialmente declarados, o que ocorrerá no exercício seguinte.

#### **21.4 Reservas de lucros**

##### **(a) Legal**

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

##### **(b) Retenção de lucros**

Como indicado na Nota 32, em 31 de dezembro de 2010 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas monta a R\$ 1.076.426 (2009 - R\$ 904.979) e das unidades a comercializar R\$ 295.791 (2009 - R\$ 495.353), representando um total de R\$ 1.372.217 (2009 - R\$ 1.400.332) em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$ 211.792 (2009 - R\$ 75.228) seja destinado a reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

#### **22 Informações por segmento de negócios**

A administração definiu os segmentos operacionais do Grupo com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas, revisados pela Diretoria Executiva.

A Diretoria-Executiva efetua sua análise do negócio segmentando-o sob a perspectiva geográfica. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre majoritariamente nos estados de São Paulo ("SP"), Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

Os segmentos de Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul não atendem aos limites individuais quantitativos exigidos pelo IFRS 8, e, dessa forma, a Companhia não vai divulgá-los individualmente neste momento. Na medida em que estes segmentos apresentem crescimento, é provável que ao longo dos exercícios seguintes passem a ser reportados individualmente.

A receita gerada pelos nossos segmentos operacionais reportados é oriunda, principalmente, da venda de imóveis.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

A Diretoria Executiva avalia o desempenho dos segmentos operacionais com base em uma mensuração do Lucro Bruto ajustado pelas despesas comerciais, como a seguir resumido:

<b><u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2010</u></b>	<b><u>SP</u></b>	<b><u>Outros</u></b>	<b><u>Total</u></b>
Receita bruta operacional	1.688.554	347.287	2.035.841
Deduções da receita bruta	<u>(64.355)</u>	<u>(15.555)</u>	<u>(79.910)</u>
Receita líquida operacional	<u>1.624.199</u>	<u>331.732</u>	<u>1.955.931</u>
Custo incorrido das vendas realizadas	<u>(1.150.098)</u>	<u>(270.030)</u>	<u>(1.420.128)</u>
Lucro bruto	474.101	61.702	535.803
Despesas comerciais	<u>(68.785)</u>	<u>(18.080)</u>	<u>(86.865)</u>
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	<u>405.316</u>	<u>43.622</u>	<u>448.938</u>
<b><u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2009</u></b>	<b><u>SP</u></b>	<b><u>Outros</u></b>	<b><u>Total</u></b>
Receita bruta operacional	1.031.315	187.117	1.218.432
Deduções da receita bruta	<u>(42.535)</u>	<u>(7.692)</u>	<u>(50.227)</u>
Receita líquida operacional	<u>988.780</u>	<u>179.425</u>	<u>1.168.205</u>
Custo incorrido das vendas realizadas	<u>(687.493)</u>	<u>(148.393)</u>	<u>(835.886)</u>
Lucro bruto	301.287	31.032	332.319
Despesas comerciais	<u>(62.441)</u>	<u>(8.439)</u>	<u>(70.880)</u>
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	<u>238.846</u>	<u>22.593</u>	<u>261.439</u>

Apresenta-se a seguir, a conciliação lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de:

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais		
Segmento "SP"	405.316	238.846
Segmento "Outros"	<u>43.622</u>	<u>22.593</u>
	448.938	261.439
Despesas administrativas	(105.259)	(76.824)
Despesas financeiras, líquidas	(12.313)	(8.376)
Outras despesas, líquidas	(7.232)	3.276
Imposto de renda e contribuição social	<u>(69.090)</u>	<u>(43.877)</u>
Lucro líquido do exercício	<u>255.044</u>	<u>135.638</u>

Os valores fornecidos à Diretoria-Executiva com relação ao total do ativo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses ativos são alocados com base nas operações do segmento.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Os ativos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do ativo, conforme segue:

	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>
Segmento "SP"	2.301.718	1.694.104
Segmento "Outros"	621.535	396.408
	<u>2.923.253</u>	<u>2.090.512</u>
Corporativo	294.982	180.773
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u><u>3.218.235</u></u>	<u><u>2.271.285</u></u>

Os valores fornecidos à Diretoria Executiva com relação ao total do passivo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses passivos são alocados com base nas operações do segmento.

Os passivos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do passivo, conforme segue:

	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>
Segmento "SP"	1.106.801	633.397
Segmento "Outros"	428.656	230.195
	<u>1.535.457</u>	<u>863.592</u>
Corporativo	272.941	489.841
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u><u>1.808.398</u></u>	<u><u>1.353.433</u></u>

## **23 Receita**

A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida é como segue:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	1.901	7.567	2.008.093	1.198.130
Prestação de serviços	60.770	51.678	27.748	20.302
Deduções da receita bruta	(5.451)	(5.736)	(79.910)	(50.227)
Receita líquida operacional	<u><u>57.220</u></u>	<u><u>53.509</u></u>	<u><u>1.955.931</u></u>	<u><u>1.168.205</u></u>

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### **24 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Contingências trabalhistas e tributárias	(1.892)		(1.892)	2.009
<i>Stock options</i>	369	2.960	369	2.960
Instalações baixadas devido a mudança de sede	(1.084)		(1.084)	
Venda de imobilizado		442		442
Despesas de garantias	(5.078)	(2.497)	(3.944)	(2.751)
Outras receitas (despesas)	(2.810)	1.059	(681)	(616)
	<u>(10.495)</u>	<u>1.964</u>	<u>(7.232)</u>	<u>3.276</u>

Durante o exercício de 2010 foram incorridos gastos adicionais de garantia em função de eventos extraordinários ocorridos em determinados empreendimentos.

#### **25 Custos e despesas por natureza**

##### **(a) Custos e despesas comerciais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Terrenos			340.672	192.581
Obra	2.654	5.193	887.992	546.674
Incorporação			77.100	19.850
Manutenção em garantia			8.932	7.245
Gerenciamento de obra	59.444	37.595	37.302	30.116
Despesa financeira alocada ao custo (Nota 10)			68.130	39.370
Despesas comerciais	<u>6.555</u>	<u>4.896</u>	<u>86.865</u>	<u>70.880</u>
Total de custos e despesas comerciais	<u>68.653</u>	<u>47.684</u>	<u>1.506.993</u>	<u>906.716</u>

##### **(b) Despesas administrativas e remuneração dos administradores**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Benefícios a empregados (Nota 29)	50.031	38.578	52.409	40.243
Viagens e deslocamentos	1.494	1.119	1.580	1.158
Consultoria	14.496	13.034	16.825	15.283
Consumos diversos	13.826	9.070	14.245	9.410
Bônus	<u>20.200</u>	<u>10.730</u>	<u>20.200</u>	<u>10.730</u>
	<u>100.047</u>	<u>72.531</u>	<u>105.259</u>	<u>76.824</u>



## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### **26 Despesa de benefícios a empregados**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Salários	23.653	20.154	25.006	21.219
Encargos	20.552	13.861	21.349	14.273
Treinamentos	1.238	786	1.266	797
Custos de planos de contribuição definida	244	170	244	170
Outros benefícios	4.344	3.607	4.544	3.784
	<u>50.031</u>	<u>38.578</u>	<u>52.409</u>	<u>40.243</u>
Número de empregados	<u>867</u>	<u>707</u>	<u>1.066</u>	<u>860</u>

#### **27 Receita e despesas financeiras**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Despesa financeira				
Juros	(57.265)	(49.278)	(59.213)	(38.574)
Perdas <i>swap</i> de taxa de juros	(1.299)		(1.299)	
Outras despesas financeiras	(3.229)	(4.335)	(6.328)	(5.270)
	<u>(61.793)</u>	<u>(53.613)</u>	<u>(66.840)</u>	<u>(43.844)</u>
Receita financeira				
Juros com aplicações financeiras	14.214	6.005	42.416	23.129
Juros recebidos		281	4.625	4.268
Outras (inclui encargos do contas a receber)	1.088	607	7.486	8.071
	<u>15.302</u>	<u>6.893</u>	<u>54.527</u>	<u>35.468</u>
Despesas financeiras, líquidas	<u>(46.491)</u>	<u>(46.720)</u>	<u>(12.313)</u>	<u>(8.376)</u>

#### **28 Despesa de imposto de renda e contribuição social**

##### **(a) Do exercício**

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro real	(1.463)	(5.448)
Lucro presumido	(50.690)	(22.656)
	<u>(52.153)</u>	<u>(28.104)</u>
Imposto diferido		
Lucro real		(654)
Lucro presumido	(16.937)	(15.119)

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	(16.937)	(15.773)
Encargo no resultado do exercício	<u>(69.090)</u>	<u>(43.877)</u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.16.

#### **(b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social**

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	324.134	179.515
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	<u>169.376</u>	<u>113.566</u>
	<u>493.510</u>	<u>293.081</u>
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	<u>34</u>	<u>34</u>
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	167.793	99.648
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas	(101.696)	(54.431)
Outros	<u>2.993</u>	<u>(1.340)</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>69.090</u>	<u>43.877</u>

#### **29 Lucro por ação**

##### **(a) Básico**

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da sociedade, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Lucro atribuível aos acionistas da sociedade	254.994	135.638
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares)	<u>216.790</u>	<u>178.183</u>
Lucro básico por ação	<u>1,18</u>	<u>0,76</u>

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

#### **(b) Diluído**

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lucro atribuível aos acionistas da sociedade	255.044	135.638
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	216.790	178.183
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	7,71	4,68
Número médio ponderado de ações sujeitas a opção durante o ano	834	1.064
Preço de exercício para as ações sujeitas a opção durante o ano	11,6	9,08
Número médio ponderado de ações que teriam sido emitidas ao preço médio de mercado	1.253	2.066
Lucro diluído por ação	1,18	0,77

#### **30 Caixa líquido aplicado nas operações**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>252.491</u>	<u>124.454</u>	<u>324.134</u>	<u>179.515</u>
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação		(182)		
Amortização de ágio	910	2.104		
Equivalência patrimonial	(423.671)	(239.282)		
Depreciação e amortização	3.047	2.474	5.425	3.448
Baixas			3.485	12.679
Baixas de ativo imobilizado	1.125		1.125	
Provisão para perdas em sociedades investidas	1.804	(1.262)		
Plano de opção de ações	(366)	(2.960)	(366)	(2.960)
Juros provisionados	26.528	32.819	123.849	35.279
	(138.132)	(81.835)	457.652	227.961
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Aumento em contas vinculadas			16.807	27.732
Aumento em contas a receber	6.652	19.232	(735.492)	(486.038)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(40.118)	(1.078)	51.158	(4.063)
Aumento em conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(20.776)	(3.848)	(10.826)	(19.808)
Aumento em impostos e contribuições a compensar	(3.074)	1.693	(3.530)	(354)
Aumento nos demais ativos	7.651	(3.943)	(24.676)	(27.852)
Aumento (diminuição) de fornecedores	5.550	(1.118)	15.477	478
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	(847)	(5.167)	10.385	(24.827)
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	(332)	159	29.841	28.627
Aumento de impostos e contribuições a recolher	6.757	(2.279)	33.396	20.627
Aumento (diminuição) em desconto de recebíveis		(5.049)		11.628
Aumento (diminuição) em outros passivos	22.099	11.512	41.668	22.247
Aumento (diminuição) na participação de acionistas não controladores	(721)		(14.899)	(3.033)
Caixa aplicado nas operações	(155.291)	(63.709)	(362.794)	(233.235)
Juros pagos		(33.763)	(79.805)	(59.979)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(52.153)	(28.104)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(155.291)</u>	<u>(105.484)</u>	<u>(264.997)</u>	<u>(314.758)</u>

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### **31 Contingências**

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 15.741, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R\$ 666 (31 de dezembro de 2009 - R\$ 657). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 9(a), totaliza R\$ 1.743 (31 de dezembro de 2009 - R\$ 1.281).

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta; em:

- reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 17.703 (2009 - R\$ 9.461), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda provável R\$ 7.712 (2009 - nada consta) possível - R\$ 9.566 (2009 - R\$ 9.314) e perda remota - R\$ 424 (2009 - R\$ 148), nas contestações apresentadas pela companhia. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, a saída de fluxo de caixa futuro decorrente do processos classificados como perda provável monta em 31 de dezembro de 2010 R\$ 1.892 (Nota 19);
- execuções fiscais, no montante total de R\$ 1.143, que a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda remota, nas contestações apresentadas pela companhia;

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R\$ 2.594 (2009 - R\$ 667), classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Tributárias			
Cíveis	702	667	579
Trabalhistas	1.892		
	<u>2.594</u>	<u>667</u>	<u>579</u>

#### **32 Compromissos**

##### **(a) Compromissos de incorporação imobiliária**

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, o Grupo tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual o Grupo poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. Os custos atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Unidades em estoque		2	98	295.791	495.353	834.413
Unidades vendidas		48	3.422	1.076.426	904.979	834.400
Total do custo a incorrer (*)		619	3.520	1.372.217	1.400.332	1.668.813

(\*) Não corresponde a informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

Dos custos a incorrer, determinados gastos já encontram-se contratados, como a seguir delineado:

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>	<b>1º de janeiro de 2009</b>
Aquisição de elevadores	14.148	14.536	26.411
Outros	811.378	971.825	1.013.471
Total dos gastos contratados, mas ainda não incorridos	825.526	986.361	1.039.882

#### **(b) Compromissos com a aquisição de terrenos**

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a companhia, suas controladas ou parceiros sejam efetivados. Referidos compromissos totalizam R\$ 446.130 (2009 - R\$ 262.528), dos quais R\$ 266.826 (2009 - R\$ 223.351) referem-se a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 91.610 (2009 - R\$ 35.558) referem a participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

#### **(c) Compromissos com arrendamento mercantil operacional - Companhia do Grupo como arrendatária**

O Grupo arrenda os escritórios onde estão localizados a matriz e filiais. Os termos do arrendamento são de quatro anos, e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do período de arrendamento à taxa de mercado.

O Grupo tem que fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam R\$ 1.001 (31 de dezembro de 2009: R\$ 298 e 1º de janeiro de 2009: R\$ 298).

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 33 Transações com parte relacionadas

##### (a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora						Consolidado					
	Ativo			Passivo			Ativo			Passivo		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
Sociedades controladas de forma integral	8.644	8.318	939	56.128	159.196	5.500						
Campo Belissimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.			2.291									502
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	68	68										
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.												
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	39		56									
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	62	58										
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	3										
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.384	30										
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51	27										
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6										
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	12										
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imob.	62	5										
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR				191	6.247	6.301					720	774
Sociedades controladas com participação de terceiros	2.690	209	2.347		6.247	6.301					720	1.276
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	37	38	332				18	19	166			
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.		40	36					20	18			
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.		146	146					73	73			
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.			25						12	13.224		
Parqueven Empreendimentos Ltda.	414	154					207	77				
Cygnus Even Empreendimentos Ltda.	114						57					
City Projects Empreendimentos Ltda.			643						321			
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.											2.330	3.562
Sociedades controladas sob controle comum	565	378	1.182						590		2.330	3.562
	<u>11.899</u>	<u>8.905</u>	<u>4.468</u>	<u>56.319</u>	<u>165.443</u>	<u>11.801</u>	<u>282</u>	<u>189</u>	<u>590</u>	<u>13.224</u>	<u>3.050</u>	<u>4.838</u>
Demais partes relacionadas												
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	4	4				4	4	4			129
ABC T&K Participações S.A.	7	7	7				7	7	7			
Outros	4.500			344			4.500					
	<u>4.511</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>344</u>			<u>4.511</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>13.224</u>		<u>4.967</u>
	<u>16.410</u>	<u>8.916</u>	<u>4.479</u>	<u>56.663</u>	<u>165.443</u>	<u>11.801</u>	<u>4.793</u>	<u>200</u>	<u>601</u>	<u>13.224</u>	<u>3.050</u>	<u>4.967</u>
Saldos apresentados no circulante	16.410	8.916	4.479	56.663	165.443	11.801	4.793	200	601	13.224	3.050	4.967
Saldos apresentados no não circulante												

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Os saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas sob controle comum decorrem do processo de consolidação proporcional das informações contábeis.

#### **(b) Remuneração dos administradores**

O pessoal-chave da administração inclui os conselheiros e diretores. A remuneração paga, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

	<b>31 de dezembro de 2010</b>	<b>31 de dezembro de 2009</b>
Conselho de administração	328	145
Diretoria		
Salários e encargos	9.804	8.330
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade (VGBL)	22	
Demais benefícios	201	296
	<u>10.355</u>	<u>8.771</u>
Opção de compra de ações (Nota 21.2)	1.518	715
	<u>11.873</u>	<u>9.486</u>

#### **34 Eventos subsequentes**

No âmbito do Programa de Distribuição de Debêntures, a Companhia obteve aprovação nos seus pedidos de emissão de debêntures, cujas principais características estão descritas a seguir:

##### **Quinta emissão de debêntures**

- . Data de emissão - 10 de março de 2010
- . Data de liquidação - 10 de março de 2015 (primeira série) e 10 de março de 2016 (segunda série)
- . Datas de vencimento (\*) - 10 de março de 2015 (primeira série) e 10 de março de 2016 (segunda série)
- . Remuneração (taxas anuais) - % - Primeira série - CDI + 1,95% *spread*  
Segunda série - CDI + 2,20% *spread*
- . Valor nominal - 10
- . Quantidade de títulos emitidos - 25.000 (12.500 - primeira série e 12.500 - segunda série)
- . Montante emitido - 250.000

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Quinto Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia.

#### **35 Seguros**

A controladora e suas controladas mantêm seguros, cuja cobertura, segundo as apólices contratadas, estão indicadas a seguir:

- (a) Risco de engenharia - (i) básica - R\$ 4.495.762 (31 de dezembro de 2009 - R\$ 3.568.209), (ii) outras - R\$ 238.401 (31 de dezembro de 2009 - R\$ 173.866).
  - (i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
  - (ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.
- (b) Riscos diversos - R\$ 3.300 (31 de dezembro de 2009 - R\$ 3.616).

#### **36 Adoção das novas normas pela primeira vez**

##### **36.1 Base da transição**

###### **36.1.1 Aplicação dos CPCs 37 e 43 e do IFRS 1**

As demonstrações financeiras consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras demonstrações financeiras consolidadas anuais em conformidade com os novos CPCs e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às 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). A Companhia aplicou os CPCs 37 e 43 e o IFRS 1 na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais da Controladora para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras demonstrações individuais anuais em conformidade com os novos CPCs. A Companhia aplicou os CPCs 37 a 43 na preparação destas demonstrações financeiras individuais.

A data de transição é 1º de janeiro de 2009. A administração preparou os balanços patrimoniais de abertura segundo as novas normas nessa data.

Na preparação dessas demonstrações financeiras, a Companhia aplicou as exceções obrigatórias relevantes e certas isenções opcionais em relação à aplicação completa retrospectiva.

###### **36.1.2 Isenções da aplicação retrospectiva completa - escolhidas pela Companhia**

A Companhia optou por aplicar as seguintes isenções com relação à aplicação retrospectiva:



## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **Isenção de combinação de negócios**

A Companhia aplicou a isenção de combinação de negócios descrita no IFRS 1 e no CPC 37 e, assim sendo, não reapresentou as combinações de negócios que ocorreram antes de 1º de janeiro de 2009, data de transição.

As isenções opcionais remanescentes não se aplicam à Companhia:

- . O pagamento baseado em ações e a contabilização dos arrendamentos mercantis, uma vez que as práticas contábeis brasileiras e os IFRSs já encontram-se alinhadas com relação a essas transações para 2009.
- . Ganhos e perdas atuariais passados cumulativamente em 1º de janeiro de 2009, já que o Grupo não possui benefícios a empregados de benefício predefinido.
- . Os contratos de seguro, pois a Companhia não tem operações deste tipo.
- . Ativos e passivos de subsidiárias, coligadas e *joint ventures*, uma vez que somente as demonstrações financeiras individuais da Controladora e consolidadas do Grupo foram preparadas.
- . Instrumentos financeiros compostos porque o Grupo não tem saldo em aberto relacionado a esse tipo de instrumento financeiro na data de transição.
- . Passivos para restauração incluídos no custo de terrenos, edifícios e equipamentos, já que o Grupo não tem quaisquer passivos deste tipo.
- . Isenção do valor justo como custo atribuído, já que a administração considera que o ativo imobilizado não esteja apresentado por valores significativamente diferentes de seu valor justo.
- . Ativos financeiros ou ativos intangíveis contabilizados de acordo com o ICPC 01/IFRIC 12, já que o Grupo não tem contratos firmados sob o escopo desta interpretação.
- . Isenção das diferenças acumuladas de conversão, uma vez que o Grupo não possui controladas em diferentes moedas funcionais.

#### **36.1.3 Exceções da aplicação retrospectiva seguidas pela Companhia**

A Companhia aplicou as seguintes exceções obrigatórias na aplicação retrospectiva.

##### **(a) Participação de não controladores**

A administração passou a classificar a participação de não controladores como componente do patrimônio líquido a partir de 1º de janeiro de 2009.

##### **(b) Exceção das estimativas**

As estimativas utilizadas na preparação destas demonstrações financeiras em 1º de janeiro de 2009 e em 31 de dezembro de 2009 são consistentes com as estimativas feitas nas mesmas datas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil anteriormente ("BR GAAP antigo").

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

As outras exceções obrigatórias não se aplicaram, pois não houve diferenças significativas com relação ao BR GAAP antigo nessas áreas:

- . Reversão de ativos e passivos financeiros.
- . Exceção da contabilização de *hedge*.

#### **36.2 Conciliação entre BR GAAP antigo e IFRS/CPCs**

Não ocorreram ajustes relevantes nos balanços patrimoniais e na demonstração do resultado consolidado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2009 (demonstrações financeiras comparativas) com a adoção do IFRS/CPCs. A seguir mencionamos as principais modificações:

##### **(a) Consolidação**

Para fins de consolidação, as sociedades com controle comum permanecem sendo consolidadas proporcionalmente e a participação de não controladores nas sociedades consolidadas integralmente foram reclassificadas para o patrimônio líquido.

##### **(b) Ajuste nas demonstrações financeiras individuais da controladora**

A Companhia incorre em encargos financeiros nas operações de financiamento através de debêntures, cujos recursos são, entre outros, aplicados na aquisição de novos terrenos e em empreendimentos em construção das sociedades controladas, os quais foram a elas transferidos através de adiantamentos ou subscrição de capital. Em decorrência, por ocasião da preparação das demonstrações financeiras consolidadas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2009, parcela dos encargos financeiros incorridos pela controladora nas operações de debêntures foi apropriada ao custo incorrido nos empreendimentos das sociedades controladas, sendo a parcela remanescente em seus estoques apresentada como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado, como a seguir apresentado:

	<u>31 de dezembro de 2009</u>		<u>1º de janeiro de 2009</u>	
	<u>Lucro líquido do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldos originalmente apresentados da controladora	<u>110.485</u>	<u>853.899</u>	<u>41.165</u>	<u>771.160</u>
Reversão (provisão) para passivo a descoberto de sociedades controladas			2	
Reversão dos juros nos estoques do exercício anterior	(17.924)			
Capitalização de juros incorridos pela controladora nos empreendimentos em construção das controladas	<u>31.893</u>	<u>31.893</u>	<u>17.924</u>	<u>17.924</u>
	<u>13.969</u>	<u>31.893</u>	<u>17.926</u>	<u>17.924</u>
Saldos da controladora e do consolidado pelos CPCs/IFRS	<u><u>124.454</u></u>	<u><u>885.792</u></u>	<u><u>59.091</u></u>	<u><u>789.084</u></u>

Essa diferença entre as demonstrações financeiras consolidadas e individuais deixou de ser apresentada nas demonstrações financeiras comparativas da sociedade controladora, sendo o valor correspondente a parcela dos juros remanescentes nos estoques apresentado na rubrica de investimentos das demonstrações financeiras individuais.

## **EVEN Construtora e Incorporadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### **(c) Reconciliação nas Informações Trimestrais (ITR)**

Conforme requerimento da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, segue abaixo a reconciliação do patrimônio líquido e do lucro líquido apurado nos trimestres findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2010 originalmente apresentado as novas normas:

##### **(i) Patrimônio líquido**

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>30 de setembro</b>	<b>30 de junho</b>	<b>31 de março</b>	<b>30 de setembro</b>	<b>30 de junho</b>	<b>31 de março</b>
Saldos originalmente apresentados	<u>1.380.687</u>	<u>1.303.155</u>	<u>929.941</u>	<u>1.380.687</u>	<u>1.303.155</u>	<u>929.941</u>
Combinação de negócios Reclassificação da participação de acionistas não controladores	<u>2.199</u>	<u>1.891</u>	<u>(86)</u>	<u>2.199</u>	<u>1.891</u>	<u>(86)</u>
				<u>24.663</u>	<u>30.414</u>	<u>31.114</u>
Saldos pelas novas normas	<u><u>1.382.886</u></u>	<u><u>1.305.046</u></u>	<u><u>929.855</u></u>	<u><u>1.407.549</u></u>	<u><u>1.335.460</u></u>	<u><u>960.969</u></u>

##### **(ii) Resultado do trimestre**

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>30 de setembro</b>	<b>30 de junho</b>	<b>31 de março</b>	<b>30 de setembro</b>	<b>30 de junho</b>	<b>31 de março</b>
Lucro líquido originalmente apresentado	<u>182.722</u>	<u>104.120</u>	<u>44.087</u>	<u>182.722</u>	<u>104.120</u>	<u>44.087</u>
Combinação de negócios	<u>2.199</u>	<u>1.891</u>	<u>(86)</u>	<u>2.199</u>	<u>1.891</u>	<u>(86)</u>
Lucro líquido pelas novas normas	<u><u>184.921</u></u>	<u><u>106.011</u></u>	<u><u>44.001</u></u>	<u><u>188.007</u></u>	<u><u>104.901</u></u>	<u><u>43.430</u></u>

As Informações Trimestrais desta nota explicativa foram sujeitas aos procedimentos de revisão especial aplicados pelos auditores independentes da Companhia de acordo com os requerimentos da CVM para Informações Trimestrais (NPA 06 do IBRACON), incluindo os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis, não tendo sido, portanto, sujeitas aos procedimentos de auditoria aplicados nas demonstrações financeiras anuais.

\* \* \*



## Even atinge R\$252,5 milhões de Lucro Líquido e ROE de 22% em 2010

**São Paulo, 28 de março de 2011** – A Even Construtora e Incorporadora S.A. – EVEN (Bovespa: EVEN3), com atuação em São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul e foco nos empreendimentos residenciais de até R\$500 mil anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2010 (4T10) e ano de 2010. As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

### CONTATO DE RI

Dany Muszkat  
Dir. Financeiro e de RI

Ariel Mizrahi  
Coordenador de RI

Tel.: +55 (11) 3377-3777  
Fax: + 55 (11) 3377-3780  
[ri@even.com.br](mailto:ri@even.com.br)  
[www.even.com.br/ri](http://www.even.com.br/ri)

Cotação  
Fechamento em:  
28/03/2011  
Qtde de Ações:  
233.293.408  
R\$ 8.04 por Ação

### DESTAQUES DO PERÍODO

- Encerramos o ano com **Caixa** de **R\$528,5 milhões**. Em março de 2011 concluímos com sucesso nossa primeira captação de Debêntures a mercado no montante total de R\$250 milhões reforçando nosso Caixa em R\$105 milhões, o restante foi utilizado para pré-pagamento de dívidas corporativas que vencem em 2011 e 2012
- Superamos o **Guidance** de Lançamentos de 2010, somando **R\$1,528 bilhão** (parte Even) em 33 diferentes projetos e vendemos **80%** dentro do mesmo ano.
- Vendas recordes de **R\$2,064 bilhões** (parte Even).
- Even Vendas, com 596 corretores, responsável por **54%** das vendas em sua área de atuação.
- Em 2010 adquirimos **R\$3,07 bilhões de VGV** potencial de Lançamentos (parte Even), encerrando o ano com R\$4,4 bilhões de VGV potencial de lançamentos, o que garante nossa principal matéria prima para 2011 e quase todo o montante de 2012.
- Aumentamos nossa participação no **Rio Grande do Sul** através da **Joint Venture MelnickEven** (de 50% para **80%** em todos os novos projetos).
- **98%** de todos os nossos projetos têm obras executadas pela própria Even e **SAP totalmente implementado, assegurando maior controle de custos e atualização sistemática trimestral para os números divulgados.**
- **Entregamos 17 projetos** em 2010 que equivalem à R\$939 milhões em VGV (considerando preço de venda na época do lançamento).
- Aumento de **Liquidez** do papel EVEN3, passando de R\$3,2 milhões por dia em Dez/2009 para **R\$18,2 milhões por dia em Dez/2010.**
- Even pela 2ª vez consecutiva na **Carteira ISE** (2011), sendo a única empresa do setor a compor este índice.

## TELECONFERÊNCIA - RESULTADOS DO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

**Data: 29 de março de 2011**

### Inglês

12h30 (Horário de Brasília)  
11h30 (Horário de Nova Iorque)  
Tel.: +1 (973) 935-8893  
Replay: +1 (706) 645-9291  
Código: 4430762

### Português

14h30 (Horário de Brasília)  
13h30 (Horário de Nova Iorque)  
Tel.: +55 (11) 3127-4971  
Replay: +55 (11) 3127-4999  
Código: 14244260



As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV, Vendas Total, Vendas Even, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram revisados pelos auditores independentes.

## Destaques do Período

### Introdução

O ano de 2010 foi de extrema importância para consolidação de nossa estratégia.

Realizamos com sucesso uma operação de oferta subsequente de capital, finalizada em Abril, garantindo assim recursos suficientes para um crescimento sustentável. Esta operação também gerou um grande aumento de liquidez, com nossa média diária de negociação dos últimos 90 dias passando de R\$3,2 milhões (Jan/10) para R\$18,2 milhões (Dez/10).

Fechamos o ano com excelentes resultados operacionais: lançamentos de R\$1,53 bilhão, vendas recordes de R\$2,05 bilhões e aquisição de terrenos que perfazem R\$3,07 bilhões em VGV potencial – todos estes indicadores são referentes à parcela Even. Obtivemos sucesso em nossa estratégia de *high turnover*, pulverizando nossos lançamentos de forma homogênea ao longo dos trimestres, totalizando 33 empreendimentos com VGV médio de R\$68 milhões. Assim, garantimos não somente uma excelente velocidade de vendas (80% dos lançamentos vendidos dentro do próprio ano), como também um **ROE de 22%**.

Em R\$ Milhões (%Even)	1T10	2T10	3T10	4T10	2010
Lançamentos	256	449	577	246	1.528
Vendas	434	592	602	436	2.064
Aquisição de Terrenos	465	754	798	1.050	3.067

### EVEN VENDAS

A Even vendas fechou o ano com 596 corretores, sendo responsável por 54% das nossas vendas em sua área de atuação. Contando com a parcela dos nossos parceiros, a Even Vendas atingiu recorde de R\$1,4 bilhão de vendas em 2010, consolidando-se como uma das maiores imobiliárias do país, com vendas exclusivamente de produtos Even.

Com isso, terminamos o ano com um estoque de 5,9 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre), somando R\$860 milhões.

### CAPACIDADE DE EXECUÇÃO

Sempre objetivamos um alto grau de disciplina no quesito capacidade de execução e controles.

Ao longo do ano de 2011 teremos um forte volume de entregas de empreendimentos, fato que gera uma grande disponibilização de mão de obra/capacidade adicional de execução. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada superior ao *guidance* de 2011.

Cabe lembrar que somos hoje a 5ª maior construtora do País, de acordo com o último ranking ITC Net, divulgado em 07 de março do corrente ano; e executamos 98% de todas as nossas



obras. Este alto grau de verticalização, junto com o SAP totalmente implementado, nos garante uma maior agilidade no controle de custos de nossas obras.

Enfatizamos que nosso balanço contempla o custo real de nossas obras, sempre atualizado mensalmente. Ao longo do ano de 2010, todo nosso conjunto de obras obteve de forma consolidada um aumento real de custos de 2,18% (acima do INCC), já contemplado neste demonstrativo de números. Esta dinâmica de atualização sistemática do custo de obra de cada projeto no balanço se faz necessária pra refletir a real *performance* da empresa.

### CAPACIDADE FINANCEIRA

Finalizamos em 14 de Março de 2011 uma operação de debêntures a mercado. Inauguramos assim uma nova modalidade de *funding*, acessando um mercado até então inexplorado pela Even. Obtivemos um sucesso na colocação, gerando uma demanda superior ao volume ofertado e conseqüentemente reduzindo a taxa de captação. O volume total captado foi de R\$250 milhões e utilizamos R\$145 milhões para pré pagar dívidas corporativas que estariam vencendo em 2011 e 2012, períodos em que nossa operação exigiria uma maior necessidade de capital. Portanto, aumentamos nossa dívida bruta em apenas R\$105 milhões, mas simultaneamente incrementando nossa capacidade de investimentos em R\$250 milhões. Continuamos com uma baixa alavancagem de 45,9% (Dívida Líquida / Patrimônio Líquido).

### FORTALECIMENTO DAS FILIAIS

Estamos presentes nas praças fora de SP há cerca de 5 anos. Elegemos o ano de 2011 para fortalecer nossa presença nestas 3 praças (Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Rio de Janeiro) e desta forma crescer a nossa participação fora de SP. Nosso Ladbank fora de SP já representa 36%, que é o 1º passo para este crescimento.

Implementaremos esta estratégia de duas formas:

**RJ/MG** – Fortalecimento do quadro de colaboradores seniores, incluindo transferência de quadros chaves de SP para estas filiais, permitindo desta forma consolidar nossa estratégia de *high turnover* nestas praças, o que já vem acontecendo ao longo deste 1º trimestre de 2011;

**RS** – Recém finalizamos um novo acordo com a Melnick, aumentando a participação da Even em todos os novos projetos do RS de 50% para **80%**. Após 4 anos de *joint venture*, estamos bastante confortáveis com nossa operação MelnickEven, empresa esta que tem mostrado a mesma destreza na capacidade de execução das nossas obras, sendo responsável por 100% de todos os nosso empreendimentos no sul. Este aumento de participação resultará em um importante crescimento na nossa parcela de negócios no sul do país.

### SUSTENTABILIDADE

No 4T10 a BM&F Bovespa divulgou a nova carteira do ISE (Índice de Sustentabilidade Empresarial) e novamente a Even foi a única empresa do setor a figurar neste importante índice. Estamos de forma pioneira adotando uma estratégia focada em sustentabilidade, tanto no quesito governança corporativa quando na parte sócio-ambiental.



## Destaques

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados.

Dados Financeiros Consolidados	4T10 <sup>(1)</sup>	4T09 <sup>(2)</sup>	Variação	12M10 <sup>(3)</sup>	12M09 <sup>(4)</sup>	Variação
Receita Líquida de Vendas e Serviços	572.702	363.970	57,3%	1.955.931	1.168.205	67,4%
Lucro Bruto	154.016	98.680	56,1%	535.803	332.319	61,2%
Margem Bruta Ajustada <sup>(5)</sup>	31,7%	30,5%	1,2 p.p.	30,9%	31,8%	-0,9 p.p.
EBITDA	119.669	67.669	76,8%	410.002	230.709	77,7%
Margem EBITDA	20,9%	18,6%	2,3 p.p.	21,0%	19,7%	1,3 p.p.
Lucro Líquido	69.761	40.397	72,7%	252.491	124.454	102,9%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	12,1%	11,5%	0,6 p.p.	13,0%	11,6%	1,4 p.p.
Receita Líquida Apropriar <sup>(6)</sup>	1.599.223	1.326.608	20,5%	1.599.223	1.326.608	20,5%
Lucro Bruto a Apropriar <sup>(6)</sup>	522.797	421.629	24,0%	522.797	421.629	24,0%
Margem dos Resultados a Apropriar <sup>(6)</sup>	32,7%	31,8%	0,9 p.p.	32,7%	31,8%	0,9 p.p.
Dívida Líquida <sup>(7)</sup>	647.616	576.726	12,3%	647.616	576.726	12,3%
Patrimônio Líquido	1.409.837	917.852	53,6%	1.409.837	917.852	53,6%
Ativos Totais	3.218.235	2.271.285	41,7%	3.218.235	2.271.285	41,7%

Lançamentos	4T10 <sup>(1)</sup>	4T09 <sup>(2)</sup>	Variação	12M10 <sup>(3)</sup>	12M09 <sup>(4)</sup>	Variação
Empreendimentos Lançados	8	8	0,0%	33	26	26,9%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) <sup>(8)</sup>	316.401	503.173	-37,1%	2.257.577	1.129.429	99,9%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	246.257	368.747	-33,2%	1.528.026	926.988	64,8%
Participação Even nos Lançamentos	77,8%	73,3%	4,5 p.p.	67,7%	82,1%	-14,4 p.p.
Número de Unidades Lançadas	792	1.331	-40,5%	6.515	3.459	88,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m <sup>2</sup> )	70.961	146.999	-51,7%	679.360	318.113	113,6%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m <sup>2</sup> )	4.459	3.423	30,3%	4.521 <sup>10</sup>	3.550	27,3%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/Unidade)	399	378	5,6%	347	327	6,1%

Vendas	4T10 <sup>(1)</sup>	4T09 <sup>(2)</sup>	Variação	12M10 <sup>(3)</sup>	12M09 <sup>(4)</sup>	Variação
Vendas Contratadas (100%) <sup>(9)</sup>	552.519	478.809	15,4%	2.784.947	1.464.763	90,1%
Vendas Contratadas (% Even)	436.066	418.500	4,2%	2.064.014	1.232.204	67,5%
Participação Even nas Vendas Contratadas	78,9%	87,4%	-8,5 p.p.	74,1%	84,1%	-10,0 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.362	1.440	-5,4%	6.895	4.342	58,8%
Área Útil das Unidades Vendidas (m <sup>2</sup> )	140.392	125.405	12,0%	768.399	414.040	85,6%
Preço Médio de Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	3.936	3.818	3,1%	3.624	3.538	2,4%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	406	333	21,9%	404	337	19,9%

<sup>1</sup> Quarto trimestre de 2010.

<sup>2</sup> Quarto trimestre de 2009.

<sup>3</sup> Janeiro a Dezembro de 2010.

<sup>4</sup> Janeiro a Janeiro de 2009.

<sup>5</sup> Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção).

<sup>6</sup> Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2010 e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.

<sup>7</sup> Soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.

<sup>8</sup> Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.

<sup>9</sup> Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

<sup>10</sup> Expurgando o Loteamento Ponta da Figueira.



## Ambiente Econômico e o Setor de Incorporação

O desempenho da economia brasileira foi crescente ao longo de todo o ano de 2009 e manteve este ritmo ao longo de 2010. A retomada de toda a atividade econômica, contribuiu também para a elevação da disponibilidade de crédito e de confiança do consumidor (segundo ICC – Índice de Confiança do Consumidor, medido pela FGV), a partir do início do 2º trimestre de 2009 e que no último estudo divulgado atingiu pontuação de 121,6 em janeiro de 2011.

O setor de incorporação sofreu o impacto positivo de medidas federais de incentivo. No primeiro semestre de 2009 foi promulgado plano que beneficiou simultaneamente os imóveis destinados às classes mais populares (até 10 salários mínimos) e à classe média. Para esta segunda, houve um aumento do limite do valor do imóvel para o uso do FGTS, passando de R\$350 mil para R\$500 mil, além de aumentar o percentual financiável de 70% para 90%.

Segundo o Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo, apresentou no ano de 2010 vendas totais de 35.869 unidades, índice que comparado ao mesmo período de 2009 teve um aumento de 0,1% nas vendas. A VSO de dezembro de 2010 ficou em 29,2% e no ano de 2010 ficou na média em 23,2%.

No ano de 2010, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo, empreendimentos residenciais e comerciais equivalentes à R\$ 24,38 bilhões, valor 50% acima de 2009. Segundo dados da Embraesp.

## Desempenho dos Negócios

Encerramos o ano com R\$1.528 milhões de lançamentos e R\$2.064 milhões de vendas, superando os resultados obtidos no mesmo ano anterior.

O quarto trimestre do ano deu seqüência à consolidação do reaquecimento das atividades do setor imobiliário, impulsionado pelo contínuo crescimento da confiança do consumidor já visto nos trimestres anteriores. Esta melhora foi sentida nos estandes de venda, o que por sua vez traduziu-se em mais um trimestre de vendas fortes para a Even. Nossas vendas foram provenientes tanto de estoques (R\$310,5 milhões) quanto de lançamentos (R\$125,6 milhões), totalizando R\$436,1 milhões no trimestre.

Somente no quarto trimestre lançamos 8 empreendimentos, com VGV médio por empreendimento de R\$39,6 milhões, demonstrando a assertividade na implementação da nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento. Vendemos 51% destes lançamentos dentro do próprio trimestre – lembrando que a maior parte dos lançamentos foram concentrados no final do período.

Do total das vendas do quarto trimestre, 71% vieram de lançamentos de outros trimestres. A Even vendas foi responsável por 54% das vendas do período na sua área de atuação.

Entregamos em 2010, 17 obras que equivalem a R\$1.214,2 milhões de VGV (R\$938,7 milhões parte Even), na época do lançamento, relativo a 2.204 unidades.

No aspecto financeiro, terminamos o ano com caixa de R\$ 528,5 milhões. O *cash burn* no quarto trimestre foi de R\$62,4 milhões (variação das dívidas líquidas entre setembro e





dezembro), já refletindo as aquisições de terrenos que se intensificaram desde o último trimestre de 2009. Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado.

Do total de projetos lançados, 96% contam com financiamento contratado e o restante com garantias reais de contratação.

Outros destaques do ano foram o lucro líquido de R\$252,5 milhões, a margem líquida de 13% e a margem EBITDA de 21%.

## Sustentabilidade

Continuamos dando importantes passos para consolidar a proposta de incorporar a sustentabilidade ao nosso modelo de gestão.

Anualmente publicamos o RSE (Relatório de Sustentabilidade Empresarial), que trata dos compromissos e projetos da empresa em relação ao tema, de acordo com os padrões internacionais GRI (Global Reporting Initiative). O relatório de 2010, referente ao ano de 2009, foi selecionado como *Top Ten* entre 137 empresas na seletiva realizada pela FBDS (Fundação Brasileira para o Desenvolvimento Sustentável) com a entidade inglesa SustainAbility.

Fomos selecionados mais uma vez para compor a carteira de ações do ISE (Índice de Sustentabilidade Empresarial). O ISE 2010/2011 é composto por 37 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial. Somos a única empresa do setor de incorporação e construção a fazer parte deste índice.

Consolidando nosso pioneirismo em relação ao tema, em outubro/10 foi instituído um departamento de sustentabilidade na Even. A área se reporta à diretoria técnica, que por sua vez se reporta à presidência, e é responsável por todas as ações e práticas ligadas à sustentabilidade.



## Desempenho Operacional

### Incorporação

#### Lançamentos do Período

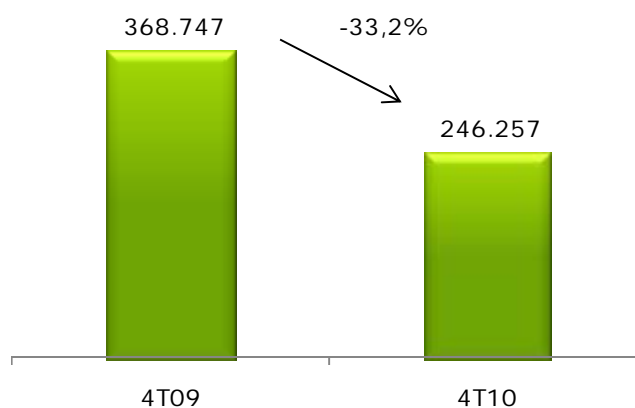
Em 4T10 lançamos 8 novos empreendimentos, 4 na Grande São Paulo, 2 no Rio Grande do Sul, 1 no Rio de Janeiro e 1 em Minas Gerais totalizando R\$316,4 milhões em VGV lançado (R\$246,3 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

Empreendimento	Cidade	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Unid.	% Even	Valor Médio da Unidade
Arte Bela Vista	Sul	53.597	26.799	38	50,0%	1.410
Vivace Castelo	Minas Gerais	25.617	25.617	101	100,0%	254
Moratta Vila Ema	Grande São Paulo	30.297	30.297	104	100,0%	291
Giardino	Grande São Paulo	59.922	59.922	221	100,0%	271
Diseño Campo Belo	Grande São Paulo	32.389	32.389	108	100,0%	300
Hom	Sul	36.156	18.078	136	50,0%	266
L'Essence 2ª fase	Grande São Paulo	27.887	27.887	46	100,0%	606
Royal Blue (Disa Catisa) 2ª fase	Rio de Janeiro	50.536	25.268	38	50,0%	1.330
		<b>316.401</b>	<b>246.257</b>	<b>792</b>	<b>77,8%</b>	<b>399</b>

Segmento	(R\$ mil)
Acessível	150 a 250
Emergente	250 a 350
Médio	350 a 500
Médio Alto	500 a 1.100
Alto	1.100 a 1.600
Alto Luxo	Acima de 1.600

#### VGV Lançamento

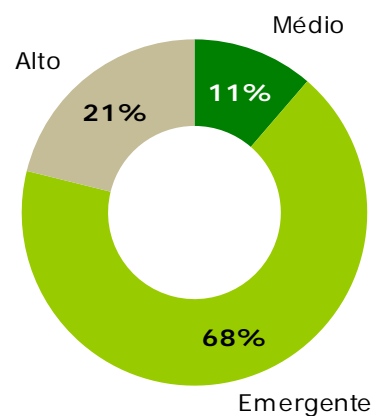




A tabela abaixo mostra os lançamentos agrupados por segmento:

### Lançamentos 4T10

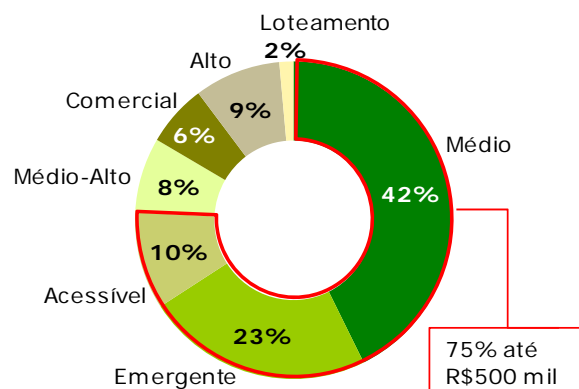
Segmento	VGV Total (R\$ 000)	VGV Even (R\$ 000)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	% Even
Emergente	184.382	166.304	43.438	670	68%
Médio	27.887	27.887	10.462	46	11%
Alto	104.132	52.066	17.061	76	21%
<b>Total</b>	<b>316.401</b>	<b>246.257</b>	<b>70.961</b>	<b>792</b>	<b>100%</b>



Do VGV lançado no 12M10, 75% relacionaram-se à unidades de até R\$500 mil.

### Lançamentos 12M10

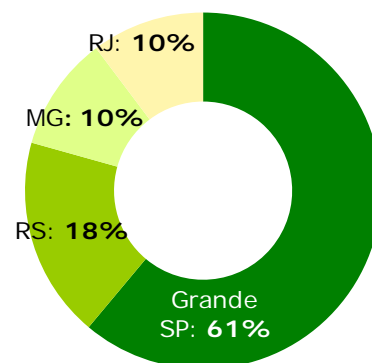
Segmento	VGV Total (R\$ 000)	VGV Even (R\$ 000)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	% Even
Acessível	210.590	153.370	75.587	1.222	10%
Emergente	534.834	355.377	149.919	2.211	23%
Médio	819.379	646.903	139.114	2.001	42%
Médio-Alto	151.770	118.514	23.041	197	8%
Alto	269.885	134.944	55.607	228	9%
Comercial	146.253	97.067	28.454	407	6%
Loteamento	124.866	21.851	207.638	249	2%
<b>Total</b>	<b>2.257.577</b>	<b>1.528.026</b>	<b>679.360</b>	<b>6.515</b>	<b>100%</b>



A tabela abaixo mostra os lançamentos agrupados por região:

### Lançamentos 4T10 por Região

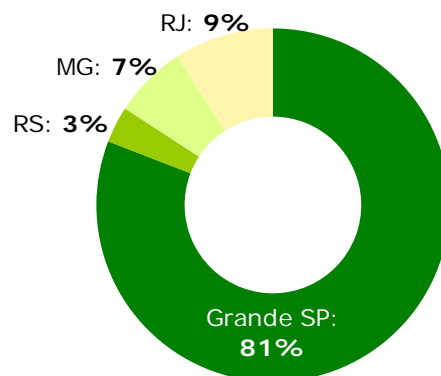
Região	VGV Total (R\$ 000)	VGV Even (R\$ 000)
Grande São Paulo	150.495	150.495
Sul	89.753	44.877
Minas Gerais	25.617	25.617
Rio de Janeiro	50.536	25.268
<b>Total</b>	<b>316.401</b>	<b>246.257</b>





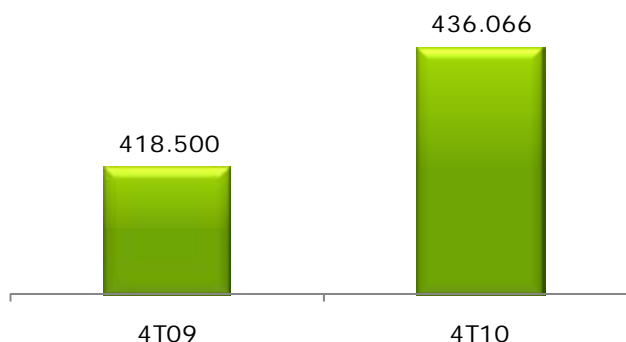
## Lançamentos 12M10 por Região

Região	VGV Total (R\$ 000)	VGV Even (R\$ 000)
Grande São Paulo	1.608.177	1.235.603
Rio Grande do Sul	285.698	51.141
Minas Gerais	85.674	102.268
Rio de Janeiro	278.028	139.014
<b>Total</b>	<b>2.257.577</b>	<b>1.528.026</b>



## Comercialização

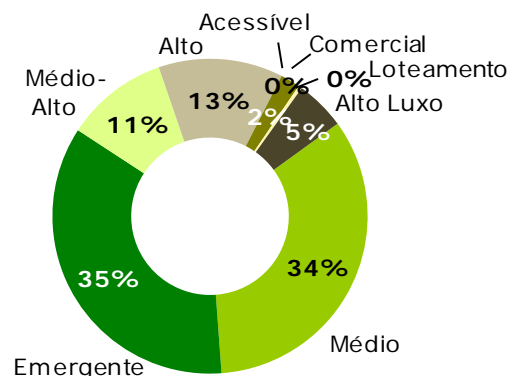
As vendas contratadas no trimestre somaram R\$436,1 milhões (R\$552,5 milhões se considerada volume total de vendas), sendo 28,8% oriundo de lançamentos do trimestre e 71,2% de estoque.



A abertura da comercialização por segmento de lançamento do produto pode ser verificada nas tabelas abaixo:

### 4T10

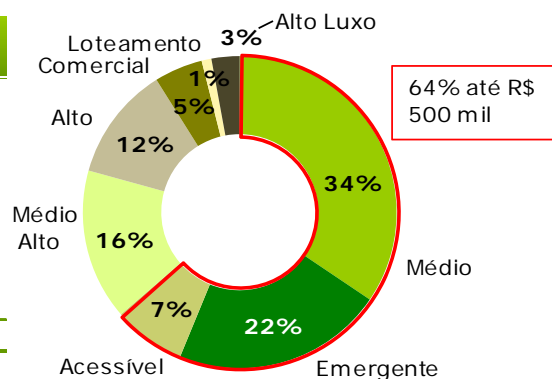
Segmento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	% Even
Acessível	3.697	1.555	1.015	(9)	0%
Emergente	183.636	154.088	42.873	706	35%
Médio	168.499	147.498	47.192	407	34%
Médio-Alto	62.004	45.951	10.302	77	11%
Alto	99.574	55.747	24.593	104	13%
Alto Luxo	22.330	22.330	4.299	11	5%
Comercial	2.387	418	9.278	5	2%
Loteamento	10.392	8.479	840	61	0%
<b>Total</b>	<b>552.519</b>	<b>436.066</b>	<b>140.392</b>	<b>1.362</b>	<b>100%</b>





### 12M10

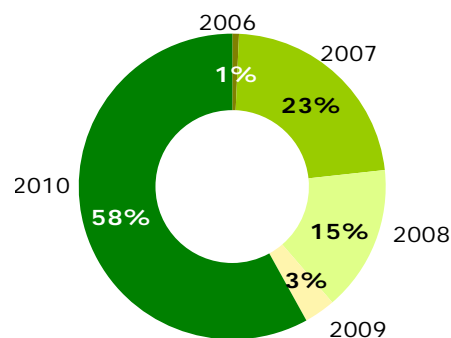
Segmento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	% Even
Acessível	197.187	154.225	75.019	1.212	7%
Emergente	631.424	449.361	189.865	2.300	22%
Médio	936.954	711.767	191.756	1.714	34%
Médio-Alto	383.163	323.128	67.019	744	16%
Alto	343.330	243.837	71.054	298	12%
Alto Luxo	63.544	59.961	8.494	23	3%
Loteamento	69.711	12.199	127.116	119	1%
Comercial	159.634	109.536	38.076	485	5%
<b>Total</b>	<b>2.784.947</b>	<b>2.064.014</b>	<b>768.399</b>	<b>6.895</b>	<b>100%</b>



A abertura da comercialização por ano de lançamento do produto pode ser verificada nas tabelas abaixo:

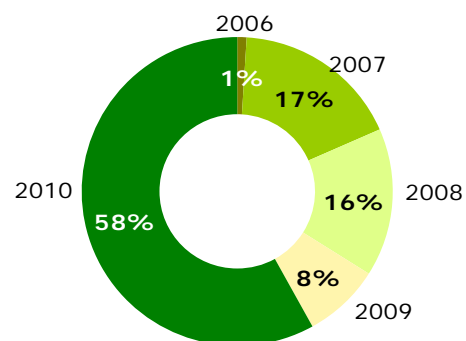
### 4T10

Ano de Lanç.	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	% Even
até 2005	237	117	1.358	6	0%
2006	3.778	3.078	3.097	9	1%
2007	106.706	98.414	34.672	204	23%
2008	96.236	67.190	15.904	230	15%
2009	13.943	14.331	3.095	-13	3%
2010	331.619	252.936	82.266	926	58%
<b>Total</b>	<b>552.519</b>	<b>436.066</b>	<b>140.392</b>	<b>1.362</b>	<b>100%</b>



### 12M10

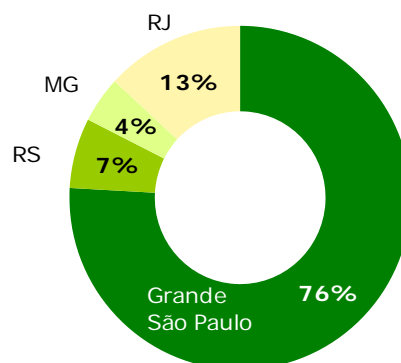
Ano de Lanç.	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	% Even
até 2005	1.922	663	1.585	8	0%
2006	27.340	19.988	9.035	52	1%
2007	383.094	360.169	115.752	772	17%
2008	419.771	320.063	85.820	402	16%
2009	217.320	164.764	80.804	469	8%
2010	1.735.500	1.198.367	475.403	5.192	58%
<b>Total</b>	<b>2.784.947</b>	<b>2.064.014</b>	<b>768.399</b>	<b>6.895</b>	<b>100%</b>





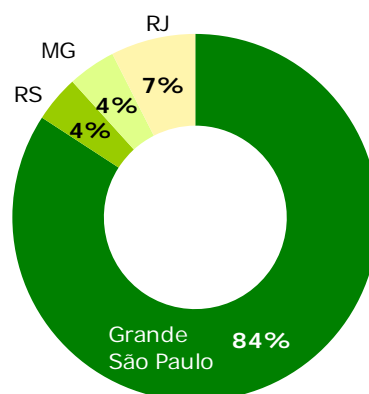
A abertura da comercialização por região do produto pode ser verificada nas tabelas abaixo:  
Vendas 4T10 por Região

Região	VGV Total (R\$ 000)	VGV Even (R\$ 000)
Grande São Paulo	385.854	331.025
Rio Grande do Sul	59.441	28.945
Minas Gerais	20.294	18.956
Rio de Janeiro	86.930	57.140
<b>Total</b>	<b>552.519</b>	<b>436.066</b>



Vendas 12M10 por Região

Região	VGV Total (R\$ 000)	VGV Even (R\$ 000)
Grande São Paulo	2.202.177	1.737.062
Rio Grande do Sul	214.472	84.580
Minas Gerais	126.921	87.773
Rio de Janeiro	241.377	154.599
<b>Total</b>	<b>2.784.947</b>	<b>2.064.014</b>



### Estoque de Unidades

Em 31 de dezembro de 2010, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R\$ 860,3 milhões em VGV (R\$ 1.092,0 milhões se considerada a parcela total). As participações utilizadas na consolidação do VGV Even foram as mesmas consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados.



A tabela abaixo apresenta a abertura do valor potencial de vendas do estoque, por ano de lançamento:

Ano	VGW Total (R\$ mil)	VGW Even (R\$ mil)	%	Unid.
Até 2004	9	9	0%	0
2005	463	202	0%	2
2006	10.633	6.245	1%	16
2007	258.014	246.272	29%	375
2008	277.900	203.117	24%	541
2009	113.974	96.033	11%	285
2010	431.072	308.421	35%	923
<b>Total</b>	<b>1.092.065</b>	<b>860.299</b>	<b>100%</b>	<b>2.142</b>

Uma outra forma de analisar o nosso estoque é separando pelo ano de previsão de conclusão. Esta análise está ilustrada na tabela abaixo (em milhares de reais):

Ano de Previsão de Conclusão	Estoque à valor de mercado	% do Estoque
Unid. já concluídas	102.668	12%
2011	336.694	39%
2012	192.580	22%
2013	201.366	24%
2014	26.991	3%
<b>Total</b>	<b>860.299</b>	<b>100%</b>

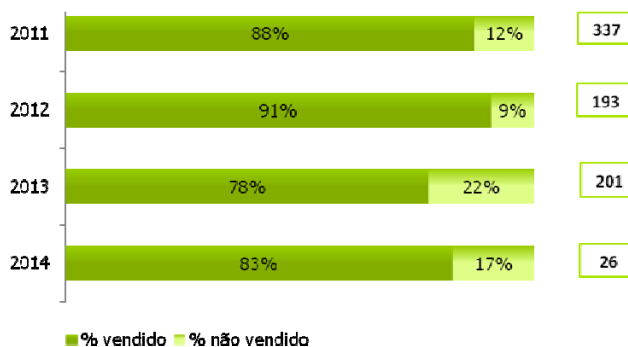
Temos R\$102,7 milhões (11,9% do estoque) de unidades de empreendimentos entregues e não vendidas, dividido em 22 diferentes empreendimentos e que representam 147 unidades. Analisando este dado na data desta divulgação, este número diminuiu para 96 unidades.

Adicionalmente, 88,0% do nosso estoque corresponde a unidades em empreendimentos que serão concluídos entre 2011 e 2014.

Outro ponto bastante importante é o percentual vendido de empreendimentos lançados em cada safra, totalmente em linha com nossos estudos de viabilidade.

Dos empreendimentos que serão concluídos até o fim de 2011, estamos com 88% vendidos.

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 34,4%, assumindo os custos totais das unidades em estoque (excluindo-se o custo a incorrer das unidades não lançadas de empreendimentos faseados no total de R\$ 126,6 milhões). Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento, bem como taxas de comercialização pagas às empresas imobiliárias.





## Banco de Terrenos

A Even sempre trabalhou com o conceito de "High Turn Over", ou seja, estratégia de alto giro, procurando minimizar o tempo entre aquisição do terreno e o lançamento do produto. Focamos nossa estratégia no "Core Business" da empresa e não privilegiando a especulação imobiliária. Todos os nossos estudos de viabilidade levam em consideração o custo de capital (custo de dinheiro no tempo). Estamos em posição de liderança nos mercados de São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul e estamos estrategicamente focados no Rio de Janeiro.

Os terrenos totalizam 2.894.530 m<sup>2</sup>, que permitem à Companhia lançar aproximadamente R\$ 5,3 bilhões em produtos imobiliários (R\$ 4,3 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado) e representam potencial para 75 lançamentos. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2010:

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m <sup>2</sup> )		Unid	VGV Esperado (R\$ mil)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Anhaia Melo .	Grande São Paulo	fev/10	18.050	18.463	320	52.620	52.620
Atlantida . F1	Sul	mai/10	43.311	15.427	128	61.892	49.514
Atlantida . F2	Sul	mai/10	24.655	9.107	84	35.232	28.186
Atlantida . F3	Sul	mai/10	23.424	8.690	81	33.472	26.778
Cabral .	Sul	mai/08	5.203	8.345	56	32.869	16.435
Cachamorra .	Rio de Janeiro	mai/08	12.266	9.383	363	43.958	43.958
Colinas Morumbi F3 .	Grande São Paulo	jan/07	34.769	35.517	213	120.339	36.102
Coliseu . F1	Nordeste	jan/00	4.660	13.663	108	48.788	48.788
Coliseu . F2	Nordeste	jan/00	4.660	13.663	108	48.788	48.788
EPO Paranasá . DUO	Minas Gerais	jul/07	8.228	23.011	67	108.125	91.907
Grand Club F2 .	Interior de São Paulo	mar/07	9.972	27.648	160	82.000	82.000
José Elias . Level	Grande São Paulo	nov/10	3.148	6.971	95	55.772	55.772
Luiz Manoel	Sul	mai/09	1.307	2.997	13	17.614	8.807
Monterosso .	Minas Gerais	mai/07	9.511	20.094	178	97.456	97.456
Muniz Aragão . Caminhos da Barra	Rio de Janeiro	jul/08	16.937	22.975	479	73.888	36.944
Nações Unidas . Riverside	Grande São Paulo	jan/07	6.850	25.985	993	246.858	123.429
Nações Unidas . Riverside	Grande São Paulo	jan/07	6.752	25.613	993	192.100	96.050
Roseira F2 . Horizonte	Grande São Paulo	jul/08	20.024	20.719	350	61.120	27.993
Roseira F3 . Terra Nature	Grande São Paulo	jul/08	40.805	25.737	425	58.478	26.783
Roseira F4 . Terra Nature	Grande São Paulo	jul/08	32.454	37.793	604	85.688	39.245
Roseira F5 . Terra Nature	Grande São Paulo	jul/08	38.394	38.260	650	87.187	39.932
Saturnino II - Quadra H .	Sul	jun/08	5.562	8.134	129	29.690	14.845
Saturnino II - Quadra I . Bravo	Sul	jun/08	7.224	10.890	128	43.125	21.563
Sorocaba - F1 .	Interior de São Paulo	nov/07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Sorocaba - F2 .	Interior de São Paulo	nov/07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Taubaté - F2 .	Interior de São Paulo	out/07	5.014	8.644	137	14.522	14.522
Terreno I	Grande São Paulo	jan/11	10.240	26.917	408	117.975	117.975
Terreno II	Grande São Paulo	ago/10	2.698	8.986	72	53.914	53.914

Continuação na próxima página.

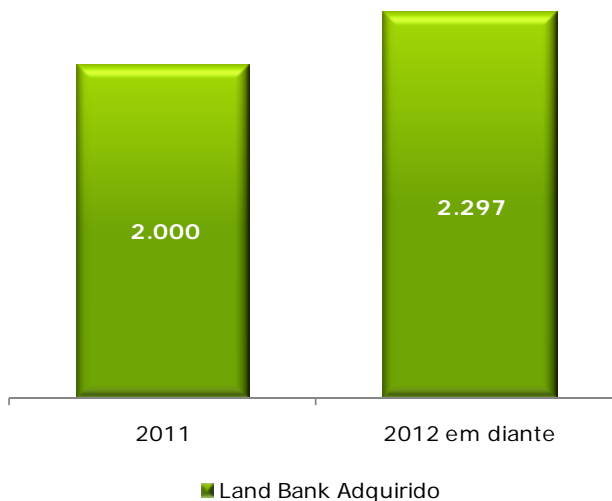




Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m <sup>2</sup> )		Unid	VGV Esperado (R\$ mil)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Terreno III	Grande São Paulo	jan/11	12.217	30.533	496	140.755	140.755
Terreno IV	Minas Gerais	jan/11	4.237	5.747	72	33.048	33.048
Terreno IX	Grande São Paulo	set/10	3.588	7.198	168	54.515	54.515
Terreno V	Grande São Paulo	jul/10	8.970	17.244	306	58.974	58.974
Terreno VI	Grande São Paulo	nov/10	3.841	8.826	123	57.369	51.632
Terreno VII	Grande São Paulo	jan/11	10.240	26.917	408	117.975	117.975
Terreno VIII	Grande São Paulo	ago/10	3.501	12.027	176	92.610	92.610
Terreno X	Sul	set/10	11.108	15.105	141	72.808	58.246
Terreno XI	Grande São Paulo	ago/10	4.569	9.046	159	33.921	33.921
Terreno XII	Grande São Paulo	dez/10	2.821	13.746	160	105.159	84.127
Terreno XIII	Sul	out/10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XIV	Sul	mai/10	711.424	167.635	356	99.735	79.788
Terreno XIX	Grande São Paulo	out/10	2.225	10.371	46	82.969	58.078
Terreno XL	Grande São Paulo	dez/10	1.671	6.007	170	47.451	47.451
Terreno XLI	Grande São Paulo	fev/11	1.523	6.166	148	107.912	107.912
Terreno XLII	Grande São Paulo	mar/11	1.571	3.127	40	44.624	44.624
Terreno XLIII	Grande São Paulo	mar/11	4.300	10.191	150	44.840	44.840
Terreno XLIV	Minas Gerais	mar/11	13.325	13.600	245	44.065	33.049
Terreno XLV	Rio de Janeiro	fev/11	12.500	35.609	349	83.420	37.539
Terreno XLVI	Rio de Janeiro	mar/11	9.366	13.122	236	46.648	46.648
Terreno XV	Sul	mai/10	711.424	167.635	356	99.735	79.788
Terreno XVI	Sul	mai/10	711.424	167.635	356	99.735	79.788
Terreno XVII	Grande São Paulo	nov/10	10.727	14.960	240	133.065	133.065
Terreno XVIII	Sul	out/10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XX	Sul	jul/10	2.074	4.082	19	26.206	13.103
Terreno XXI	Sul	set/10	11.108	15.105	141	72.808	58.246
Terreno XXII	Grande São Paulo	jan/11	3.202	7.175	217	50.224	50.224
Terreno XXIII	Grande São Paulo	dez/10	1.850	4.141	92	43.483	43.483
Terreno XXIV	Grande São Paulo	nov/10	5.420	12.444	309	77.990	77.990
Terreno XXIX	Rio de Janeiro	dez/10	5.177	6.518	298	51.561	51.561
Terreno XXV	Grande São Paulo	nov/10	7.798	27.042	473	112.222	112.222
Terreno XXVI	Grande São Paulo	nov/10	5.199	18.028	316	74.815	74.815
Terreno XXVII	Grande São Paulo	set/10	5.262	11.586	197	45.184	45.184
Terreno XXVIII	Grande São Paulo	set/10	8.862	16.056	276	67.436	67.436
Terreno XXX	Rio de Janeiro	out/10	5.848	9.635	373	64.434	64.434
Terreno XXXI	Grande São Paulo	nov/10	6.170	11.740	206	48.720	48.720
Terreno XXXII	Grande São Paulo	nov/10	3.382	10.174	254	74.267	74.267
Terreno XXXIII	Grande São Paulo	out/10	1.560	6.324	154	61.824	61.824
Terreno XXXIV	Grande São Paulo	fev/10	3.500	7.993	127	56.096	50.486
Terreno XXXIX	Grande São Paulo	mar/11	1.750	5.691	30	42.904	42.904
Terreno XXXV	Sul	set/10	31.191	19.912	236	62.424	24.970
Terreno XXXVI	Sul	set/10	31.191	19.912	236	62.424	24.970
Terreno XXXVII	Sul	set/10	34.872	33.715	387	118.002	47.200
Terreno XXXVIII	Sul	set/10	11.262	10.693	171	38.110	15.242
Vale do Sereno .	F1 Minas Gerais	jun/08	6.272	10.422	70	51.733	51.733
Vale do Sereno .	F2 Minas Gerais	jun/08	7.883	13.099	70	65.021	65.021
Vale do Sereno .	F3 Minas Gerais	jun/08	6.591	10.955	70	54.390	54.390
<b>Valor da Soma</b>			<b>2.894.530</b>	<b>1.647.735</b>	<b>18.051</b>	<b>5.322.825</b>	<b>4.297.164</b>



Abaixo podemos ver nosso landbank por estimativa de ano de lançamento. Cabe ressaltar que somente em 2010 adquirimos novos terrenos que perfazem um total de R\$3,07 bilhões de VGV potencial de lançamento (% Even).



Segue abaixo a posição do estoque de terrenos (parte Even) e da dívida líquida de terrenos considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2010:

	R\$ mil
Adiantamento para aquisição de terrenos <sup>1</sup>	66.239
Estoque de terrenos <sup>2</sup>	122.361
Estoque de terrenos (off-balance) <sup>3</sup>	446.130
<b>Land Bank</b>	<b>634.730</b>
Dívida de terrenos <sup>4</sup>	(22.775)
Dívida de terrenos (off-balance) <sup>5</sup> - Inclui permuta financeira	(179.304)
Permuta (off-balance) - permuta física	(266.826)
<b>Land Bank (Líquido de Dívidas e Compromissos)</b>	<b>165.825</b>

<sup>1</sup>Nota 12 - terrenos não lançados e sem escritura.

<sup>2</sup>Nota 12 - terrenos não lançados com escritura (refletido nos estoques contábeis)

<sup>3</sup>Nota 34 (b) - terrenos não lançados e não refletidos contabilmente

<sup>4</sup>Dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (integra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado)

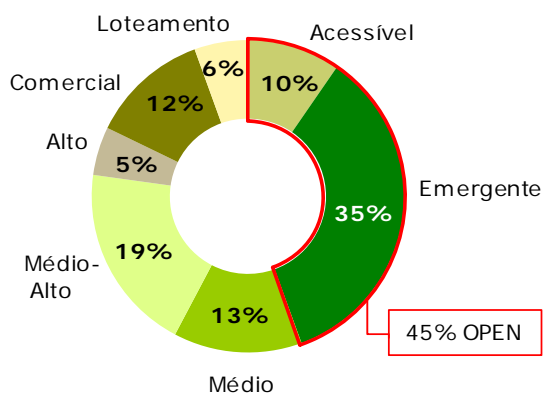
<sup>5</sup>Nota 34 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no item Land Bank)

Conforme mencionado na Nota 2.9, os terrenos são refletidos contabilmente apenas por ocasião da obtenção da escritura definitiva, independente do grau de negociação dos terrenos.

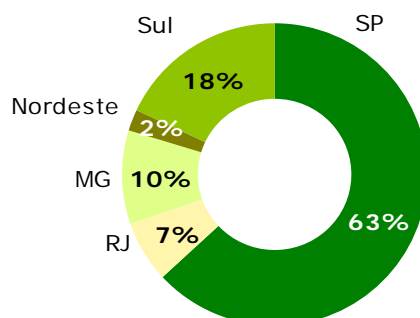


As tabelas abaixo fornecem a abertura dos terrenos negociados por segmento de mercado e por localização:

Segmento de Mercado	N° de Lanç.	Áreas (m <sup>2</sup> )		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% EVEN
		Terreno	Útil		Total	Even	
Acessível	11	215.839	252.167	4.101	666.611	414.249	10%
Emergente	23	244.132	388.536	6.345	1.736.092	1.493.425	35%
Médio	12	167.849	218.551	1.534	690.082	573.988	13%
Médio-Alto	13	80.100	168.463	2.352	1.002.735	834.486	19%
Alto	5	15.583	46.151	174	277.818	214.799	5%
Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-	0%
Office	8	36.755	70.963	2.477	650.281	526.852	12%
Loteamento	3	2.134.272	502.904	1.068	299.206	239.365	6%
<b>Total Geral</b>	<b>75</b>	<b>2.894.530</b>	<b>1.647.735</b>	<b>18.051</b>	<b>5.322.825</b>	<b>4.297.164</b>	<b>100%</b>



Localização	N° de Lanç.	Áreas (m <sup>2</sup> )		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% EVEN
		Terreno	Útil		Total	Even	
São Paulo	41	367.647	695.944	11.164	3.213.207	2.693.700	63%
Rio de Janeiro	6	62.094	97.243	2.098	363.908	281.084	7%
Minas Gerais	7	56.051	96.930	776	453.839	426.604	10%
Nordeste	2	9.319	27.325	215	97.576	97.576	2%
Sul	19	2.399.419	730.293	3.798	1.194.295	798.200	18%
<b>Total Geral</b>	<b>75</b>	<b>2.894.530</b>	<b>1.647.735</b>	<b>18.051</b>	<b>5.322.825</b>	<b>4.297.164</b>	<b>100%</b>





## Construção

### Capacidade Operacional

A Even atualmente conta com 52 canteiros de obra ativos. Em 2009 entregamos 15 empreendimentos relativo a 1.688 unidades e R\$822,7 milhões em VGV (R\$581,3 milhões parte Even) e em 2010 entregamos mais 17, que representam R\$1.214,2 milhões de VGV (R\$938,7<sup>1</sup> milhões parte Even), relativo a 2.204 unidades.

<sup>1</sup>Valor considerando os preços da venda da época do lançamento.

### Carteira de Obras

Ano	Custo a Incorrer Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Custo a Incorrer Unidades em estoque (R\$ milhões)	Custo a Incorrer <sup>1</sup> (R\$ milhões)
2011	642,6	150,9	793,5
2012	362,7	116,8	479,5
2013	65,9	23,8	89,7
2014	5,2	4,3	9,5
<b>Total</b>	<b>1.076,4</b>	<b>295,8</b>	<b>1.372,2</b>

<sup>1</sup>Incluindo custo a incorrer total dos empreendimentos faseados (R\$ 126,6 milhões).

## Crédito, Cobrança e Custeio Operacional

### Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R\$ 3.460,5 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R\$ 627,4 milhões serão recebidos durante o período de construção dos empreendimentos de acordo com o cronograma abaixo:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2011	489,3
2012	101,6
2013	36,5
<b>Total</b>	<b>627,4</b>

A parcela de R\$ 2.833,1 milhões transformar-se-á em recebíveis de unidades concluídas de acordo com o seguinte cronograma:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2011	1.547,8
2012	833,3
2013	359,9
2014	92,1
<b>Total</b>	<b>2.833,1</b>



### Financiamento à Produção

Em 2010 aprovamos 34 contratos que somam R\$ 749,9 milhões (parte Even R\$ 557,1 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R\$ 1,998 bilhão e R\$ 1,354 bilhão, respectivamente.

Possuímos hoje 02 projetos a serem lançados futuramente com financiamentos já aprovados que totalizam R\$ 210 milhões em VGV.

### Repasses

Mantivemos nosso objetivo de 90 dias para a conclusão do processo de repasse, desde a emissão da matrícula individualizada e regularização dos documentos para repasse.

Continuamos atuando nas conversões de financiamento (tabela direta com a Even para tabela financiada com os bancos – repasses ou quitação). Os principais bancos envolvidos nas operações de repasses são: Itaú, Santander, Bradesco, HSBC e CEF. As taxas mantiveram-se estáveis neste período e os bancos têm honrado com os termos previamente acordados, além de terem mantido seu interesse em atrair novos clientes por meio da concessão do financiamento imobiliário.

### Antecipações

Neste trimestre, identificamos uma manutenção no volume de antecipações, pois recebemos aproximadamente R\$ 33 milhões em pagamentos antecipados, uma média mensal de R\$ 11 milhões, praticamente igual aos R\$ 12 milhões mensais do trimestre anterior.

No ano, chegamos a R\$ 123 milhões em antecipações de recebimentos. Isto demonstra que nossa média mensal de antecipações está próxima de R\$ 10 milhões.

É importante ressaltar que estas antecipações são totalmente espontâneas, ou seja, são feitas voluntariamente por parte dos clientes.

### Distratos e Inapimlência

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos e comissão. Conforme mencionado na Nota 2(p), o encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não se constituindo em despesa da Companhia.

A política da Even é monitorar de perto o comportamento de pagamento dos nossos clientes, desligando rapidamente eventuais problemas, de forma a permanecermos com uma carteira adimplente e com alta taxa de sucesso no momento do repasse.



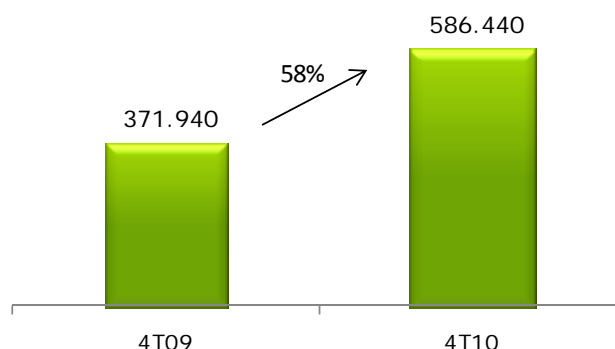
## Desempenho Econômico-Financeiro

### Receita de Vendas e Serviços

No 4T10, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$595,2 milhões, o que representou um aumento de R\$216,4 milhões (57,1%) em relação à receita bruta operacional do mesmo trimestre em 2009. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu R\$586,4 milhões no 4T10, um aumento de R\$214,5 milhões (57,7%) em relação ao mesmo período de 2009.

Ano de Lanç.	4T10		4T09	
	Receita Reconhecida (R\$ mil)	%	Receita Reconhecida (R\$ mil)	%
Até 2005	1.624	0,4%	441	0,2%
2006	6.683	1,1%	32.421	8,7%
2007	179.705	30,6%	156.669	42,1%
2008	224.862	38,3%	101.173	27,2%
2009	77.743	13,3%	81.236	21,8%
2010	95.823	16,3%		
<b>Total</b>	<b>586.440</b>	<b>100%</b>	<b>371.940</b>	<b>100%</b>

### Receita Reconhecida



O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 4T10:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2010	30/09/2010	31/12/2010	30/09/2010
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	100%	98%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	100%	99%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	99%	99%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100%	88%	82%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Wingfield	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	99%	98%	100%	100%
Iluminatto	4T06	100%	98%	98%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Particolare	4T06	15%	100%	95%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	100%	99%	100%	100%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2010	30/09/2010	31/12/2010	30/09/2010
Vida Viva Mooca	4T06	100%	98%	99%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	98%	98%	100%	100%
Especiale	1T07	100%	90%	95%	100%	100%
Le Parc	1T07	50%	98%	97%	98%	100%
Tendence	1T07	50%	94%	86%	97%	100%
Verte	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
In Città	2T07	100%	92%	90%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	95%	90%	100%	99%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	99%	100%	100%	100%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	100%	99%	100%	100%
Arts ibirapuera	3T07	100%	100%	87%	100%	99%
Breeze Santana	3T07	100%	100%	100%	100%	96%
Gabrielle	3T07	100%	96%	96%	100%	100%
L'essence	3T07	100%	75%	65%	89%	83%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	84%	84%	88%	88%
Vitá Araguaia	3T07	100%	80%	69%	100%	95%
Du Champ	4T07	100%	96%	96%	95%	85%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	74%	61%	70%	58%
Villagio Monteciello	4T07	100%	78%	77%	86%	84%
Terrazza Mooca	4T07	100%	96%	90%	96%	87%
Veranda Mooca	4T07	100%	90%	81%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	100%	94%	86%
Signature	4T07	100%	93%	93%	100%	92%
Up Life	4T07	100%	91%	81%	91%	80%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	98%	89%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	91%	81%	98%	92%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	93%	89%	100%	95%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	99%	94%	100%	96%
Sophistic	1T08	100%	92%	90%	94%	86%
Weekend	1T08	100%	77%	72%	73%	55%
Club Park Butantã	2T08	100%	87%	82%	77%	64%
Double	2T08	100%	94%	94%	97%	92%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	90%	88%	77%	65%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	95%	99%	71%	57%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%			71%	57%
Magnifique	2T08	100%	57%	57%	100%	91%
Guarulhos Office/EveryDay	2T08	50%	98%	98%	61%	48%
Guarulhos Office/EveryDay Unidades não lançadas	2T08	50%			61%	48%
Paulistano	2T08	30%	100%	100%	37%	32%
Paulistano- Unid. Não Lançadas	2T08	30%			37%	32%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	95%	94%	80%	65%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	84%	84%	92%	80%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	87%	86%	59%	54%
Incontro	3T08	100%	96%	93%	82%	67%
Montemagno	3T08	100%	98%	97%	86%	69%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	99%	96%	84%	68%
Timing	3T08	100%	79%	63%	85%	70%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2010	30/09/2010	31/12/2010	30/09/2010
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	96%	94%	90%	72%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	88%	82%	100%	87%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%	96%	83%	93%	87%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	88%	88%	63%	54%
Montemagno - 2º Fase	4T08	100%	95%	92%	86%	69%
Plaza Mayor Ipiranga - 2ª Fase	4T08	100%	100%	99%	80%	65%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	100%	97%	94%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	95%	93%	77%	64%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	98%	98%	46%	32%
Shop Club Guarulhos - (1ª Fase)	1T09	100%	91%	97%	55%	40%
Cinecittá (2ª fase)	2T09	85%	77%	74%	59%	54%
Shop Club Guarulhos (2ª Fase)	2T09	100%	94%	97%	55%	40%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	76%	88%	33%	25%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	94%	97%	44%	30%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	100%	99%	49%	37%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	100%	100%	72%	58%
Atual Santana	2T09	100%	55%	55%	71%	64%
Spazio Vittá Vila Ema - (2ª Fase)	3T09	100%	100%	100%	49%	37%
Oscar Freire Office	3T09	100%	100%	100%	60%	50%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	94%	97%	31%	28%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	51%	65%	41%	27%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	100%	100%	51%	41%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	91%	52%	45%
Allegro Jd Avelino	3T09	100%	98%	100%	47%	42%
The One	4T09	100%	54%	47%	49%	40%
Alegria	4T09	100%	81%	79%	31%	25%
Ideal	4T09	100%	99%	100%	38%	29%
Near	4T09	100%	96%	97%	27%	22%
Praça Jardim	4T09	100%	86%	84%	25%	18%
Novitá Butantã	4T09	100%	99%	100%	44%	38%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	71%	70%	29%	24%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	81%	72%	38%	31%
Novitá Butantã 2ª fase	1T10	100%	100%	100%	44%	38%
Code	1T10	100%	90%	90%	28%	24%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	96%	96%	32%	27%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	99%	32%	27%
Montemgano - 3ª fase	1T10	100%	94%	89%	86%	69%
Passeio	1T10	35%	99%	100%	49%	27%
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%	96%	22%	15%
VV Clube Moinho	2T10	50%	98%	99%	32%	97%
Passione	2T10	100%	100%	99%	35%	97%
Bela Cintra	2T10	50%	96%	95%	34%	90%
Code Berrini	2T10	80%	100%	99%	35%	99%
Concept	2T10	100%	63%	60%	31%	58%
Caminhos da Barra	2T10	50%	23%	20%	25%	18%
Dream	2T10	50%	97%	95%	27%	77%
Sena Madureira	3T10	100%	100%	94%	46%	46%

Continuação na próxima página.





Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2010	30/09/2010	31/12/2010	30/09/2010
Royal Blue	3T10	50%	77%	60%	23%	23%
Ideal Brooklin	3T10	67%	38%	19%	37%	36%
Passione Duo	3T10	100%	99%	84%	34%	32%
Fascínio Vila Mariana	3T10	100%	100%	83%	28%	28%
Cube	3T10	100%	83%	55%	34%	32%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	100%	77%	23%	21%
True	3T10	100%	58%	51%	24%	23%
Ponta da Figueira	4T10	18%	61%		36%	
Arte Bela Vista	4T10	50%	44%		24%	
Vivace Castelo	4T10	100%	0%		0%	
Moratta Vila Ema	4T10	100%	53%		23%	
Giardino	4T10	100%	64%		28%	
Diseño Campo Belo	4T10	100%	55%		29%	
Hom	4T10	100%	76%		28%	
L'Essence 2ª fase	4T10	100%	90%		89%	
Reyal Blue 2ª fase	4T10	50%	90%		23%	

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos comparativamente com o mesmo trimestre do ano anterior:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	100%	98%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	100%	98%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	99%	99%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100%	88%	76%	100%	100%
Campo Bellissimo	3T06	70%	100%	94%	100%	100%
Wingfield	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	99%	89%	100%	100%
Iluminatto	4T06	100%	98%	100%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Particolare	4T06	15%	100%	95%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	100%	100%	100%	98%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	98%	93%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	98%	93%	100%	100%
Especiale	1T07	100%	90%	76%	100%	99%
Le Parc	1T07	50%	98%	97%	98%	83%
Tendence	1T07	50%	94%	86%	97%	95%
Verte	1T07	100%	100%	98%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	100%	98%	100%	100%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
In Cittá	2T07	100%	92%	83%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	95%	79%	100%	85%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	99%	74%	100%	93%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	100%	94%	100%	94%
Arts ibirapuera	3T07	100%	100%	87%	100%	90%
Breeze Santana	3T07	100%	100%	98%	100%	77%
Gabrielle	3T07	100%	96%	93%	100%	84%
L'essence	3T07	100%	75%	58%	89%	57%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	84%	72%	88%	75%
Vitá Araguaia	3T07	100%	80%	59%	100%	50%
Du Champ	4T07	100%	96%	69%	95%	63%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	74%	47%	70%	37%
Villagio Monteciello	4T07	100%	78%	67%	86%	68%
Terrazza Mooca	4T07	100%	96%	57%	96%	59%
Veranda Mooca	4T07	100%	90%	70%	100%	77%
Nouveaux	4T07	100%	99%	94%	94%	62%
Signature	4T07	100%	93%	51%	100%	70%
Up Life	4T07	100%	91%	59%	91%	49%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	98%	73%	100%	89%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	91%	57%	98%	67%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	93%	62%	100%	72%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	99%	84%	100%	71%
Sophistic	1T08	100%	92%	87%	94%	62%
Weekend	1T08	100%	77%	61%	73%	27%
Club Park Butantã	2T08	100%	87%	71%	77%	40%
Double	2T08	100%	94%	59%	97%	69%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	90%	77%	77%	43%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	95%	76%	71%	33%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	2T08	100%			71%	33%
Magnifique	2T08	100%	57%	28%	100%	71%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08	50%	98%	72%	61%	26%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - Unidades Não Lançadas	2T08	50%			61%	26%
Paulistano	2T08	30%	100%	89%	37%	25%
Paulistano - Unidades Não Lançadas	2T08	30%			37%	25%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	95%	81%	80%	41%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	84%	62%	92%	45%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	87%	82%	59%	36%
Incontro	3T08	100%	96%	81%	82%	39%
Montemagno	3T08	100%	98%	78%	86%	40%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	99%	79%	84%	39%
Timing	3T08	100%	79%	51%	85%	38%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	96%	37%	90%	41%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	88%	71%	100%	40%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%	96%	86%	93%	59%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	88%	78%	63%	46%
Montemagno - 2º Fase	4T08	100%	95%	54%	86%	40%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Plaza Mayor Ipiranga - 2ª Fase	4T08	100%	100%	83%	80%	41%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	96%	97%	63%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	95%	78%	77%	36%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	98%	96%	46%	21%
Shop Club Guarulhos - (1ª Fase)	1T09	100%	91%	96%	55%	25%
Cinecttá (2ª fase)	2T09	85%	77%	51%	59%	36%
Shop Club Guarulhos (2ª Fase)	2T09	100%	94%	92%	55%	25%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	76%	94%	33%	26%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	94%	96%	44%	16%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	100%	99%	49%	30%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	100%	99%	72%	39%
Atual Santana	2T09	100%	55%	49%	71%	39%
Spazio Vittá Vila Ema - (2ª Fase)	3T09	100%	100%	99%	49%	30%
Oscar Freire Office	3T09	100%	100%	99%	60%	40%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	94%	80%	31%	23%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	51%	42%	41%	28%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	100%	96%	51%	33%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	73%	52%	38%
Allegro Jd Avelino	3T09	100%	98%	98%	47%	36%
The One	4T09	100%	54%	40%	49%	31%
Alegria	4T09	100%	81%	60%	31%	18%
Ideal	4T09	100%	99%	58%	38%	31%
Near	4T09	100%	96%	59%	27%	18%
Praça Jardim	4T09	100%	86%	22%	25%	14%
Novitá Butantã	4T09	100%	99%	58%	44%	36%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	71%	29%	29%	20%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	81%	47%	38%	24%
Novitá Butantã 2ª fase	1T10	100%	100%		44%	
Code	1T10	100%	90%		28%	
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	96%		32%	
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%		32%	
Montemgano - 3ª fase	1T10	100%	94%		86%	
Passeio	1T10	35%	99%		49%	
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%		22%	
VV Clube Moinho	2T10	50%	98%		32%	
Passione	2T10	100%	100%		35%	
Bela Cintra	2T10	50%	96%		34%	
Code Berrini	2T10	80%	100%		35%	
Concept	2T10	100%	63%		31%	
Caminhos da Barra	2T10	50%	23%		25%	
Dream	2T10	50%	97%		27%	
Sena Madureira	3T10	100%	100%		46%	
Royal Blue	3T10	50%	77%		23%	
Ideal Brooklin	3T10	100%	38%		37%	
Passione Duo	3T10	100%	99%		34%	

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Fascínio Vila Mariana	3T10	100%	100%		28%	
Cube	3T10	100%	83%		34%	
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	100%		23%	
True	3T10	100%	58%		24%	
Ponta da Figueira	4T10	50%	61%		36%	
Arte Bela Vista	4T10	50%	44%		24%	
Vivace Castelo	4T10	100%	0%		0%	
Moratta Vila Ema	4T10	100%	53%		23%	
Giardino	4T10	100%	64%		28%	
Diseño Campo Belo	4T10	100%	55%		29%	
Hom	4T10	50%	76%		28%	
L' Essence 2ª fase	4T10	100%	90%		89%	
Royal Blue 2ª fase	4T10	50%	90%		23%	

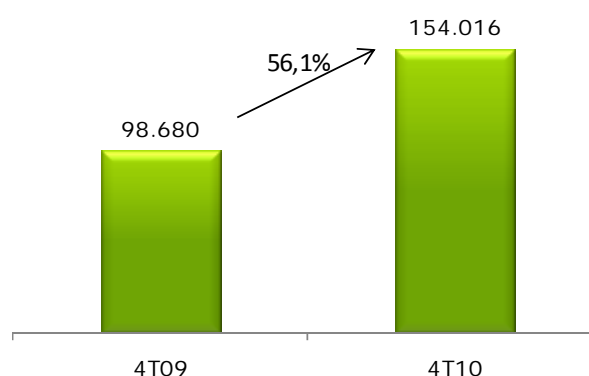
A receita bruta operacional no 4T10 foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$22,6 milhões, um aumento de R\$7,7 milhão (52,3%) em comparação a 4T09. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 3,9% sobre a receita bruta operacional, uma diminuição de 0,1% em comparação a 4T09.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$572,7 milhões em 4T10, aumentando R\$208,7 milhões (57,3%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período em 2009.

### Lucro Bruto

A margem bruta da empresa no 4T10 atingiu 31,7%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), um aumento em comparação ao 4T09 (cuja margem bruta foi de 30,5%).

### Lucro Bruto



É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, (não apenas considerando a variação do INCC no período), mas considerando o custo orçado real apurado pela área técnica. Este custo reflete a inflação real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos.

Segue quadro demonstrando a margem bruta, margem REF, margem bruta do estoque com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo:



(R\$ Milhões - referentes ao 4T10)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Bruta	595,3	1.657,7	860,3
Deduções	(22,6)	(58,5)	(31,4)
Receita Líquida	572,7	1.599,2	828,9
Custo de Produtos Vendidos	(418,7)	(1.076,4)	(572,5)
Construção e Terreno	(391,4)	(1.076,4)	(535,9)
Financiamento à produção	(17,8)		(7,9)
Dívida Corporativa	(9,6)		(28,7)
Lucro Bruto	154,0	522,8	256,4
MB%	26,9%	32,7% <sup>1</sup>	30,9% <sup>1</sup>
<b>MB% ex financiamentos (produção+ corporativo)</b>	<b>31,7%</b>	<b>32,7%<sup>1</sup></b>	<b>34,4%<sup>1 2</sup></b>

<sup>1</sup> Margem REF e de estoque quando realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

<sup>2</sup> Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados.

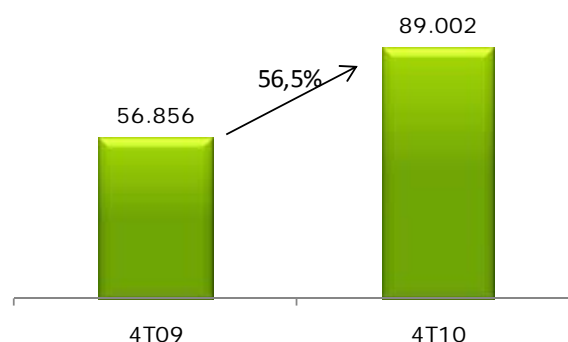
O lucro bruto foi de R\$154,0 milhões no 4T10, aumentando em R\$55,3 milhões (56,1%) em comparação com o lucro bruto do mesmo período do ano anterior.

### Resultados Operacionais

As despesas comerciais atingiram em 4T10 R\$ 26,3 milhões (4,6% sobre a receita líquida), um aumento de R\$ 3,5 milhões (15,3%) em relação a 4T09 (6,3% sobre a receita).

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$33,7 milhões em 4T10 (5,9% sobre a receita), contra R\$22,4 milhões em 4T09 (6,2% sobre a receita). Expurgando a provisão para bônus de R\$10,2 milhões, o número seria de R\$23,5 milhões.

#### Lucro Operacional



O resultado financeiro líquido atingiu no 4T10 um valor negativo de R\$ 2,1 milhões apresentando uma redução de R\$ 4,4 milhões (-188%) em relação a 4T09.

O lucro operacional de 4T10 foi de R\$ 89,0 milhões, R\$ 32,1 milhões superior ao resultado operacional de 4T09.



## EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2010 foi de R\$89,0 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 20,9% no quarto trimestre de 2010, em comparação aos 18,6% apurados no mesmo trimestre de 2009.

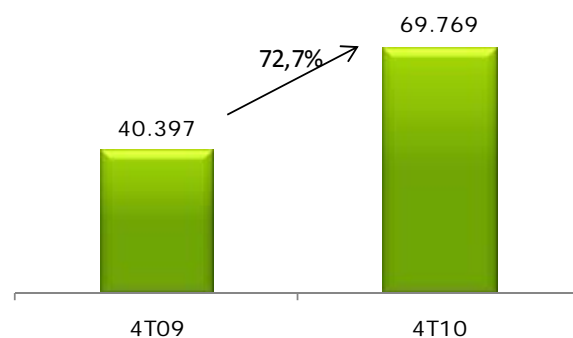
Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o quarto trimestre de 2010:

CONCILIAÇÃO EBITDA	4T10	4T09	Var.(%)	12M10	12M09	Var.(%)
<b>Lucro Antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>89.002</b>	<b>56.856</b>	<b>56,5%</b>	<b>324.134</b>	<b>179.515</b>	<b>80,6%</b>
(+) Depreciação e Amortização	1.223	946	29,3%	5.425	3.448	57,3%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	2.109	(2.356)	-189,5%	12.313	8.376	47,0%
(+) Despesas Apropriadas ao Custo	27.335	12.223	123,6%	68.130	39.370	73,0%
<b>EBITDA</b>	<b>119.669</b>	<b>67.669</b>	<b>76,8%</b>	<b>410.002</b>	<b>230.709</b>	<b>77,7%</b>
<b>% Sobre a Receita Líquida</b>	<b>20,9%</b>	<b>18,6%</b>		<b>21,0%</b>	<b>19,7%</b>	

## Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2010 apresentou lucro líquido de R\$69,8 milhões, o que representou um aumento de R\$ 29,4 milhões em relação ao mesmo período de 2009, atingindo uma margem líquida de 12,1%\*.

### Lucro Líquido



\*Relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.



## **Análise Patrimonial**

### **Disponibilidades**

Os saldos de disponibilidades em 31 de dezembro de 2010 foi de R\$528,5 milhões, 68,4% maior quando comparado ao 31 de dezembro de 2009.

### **Contas a Receber**

O saldo de contas a receber está, substancialmente, atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis, calculados pelo sistema price de amortização. O contas a receber apropriado passou de R\$1,7 para R\$1,9, bilhões (62,8%) em 31 de dezembro de 2010, quando comparado ao 31 de dezembro de 2009, decorrente dos lançamentos / vendas de empreendimentos ocorridos no trimestre. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção.

### **Empréstimos e Financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos apresentaram aumento de 48,4% em 31 de dezembro de 2010 quando comparado a 31 de dezembro de 2009, passando de R\$569.936 mil em 31 de dezembro de 2009 para R\$845.918 mil em 31 de dezembro de 2010. Esse aumento, em sua maior parte, é consequência das liberações de SFH durante o exercício de 2010.

### **Patrimônio Líquido**

O patrimônio líquido apresentou aumento de 53,6% em 31 de dezembro de 2010 quando comparado ao 31 de dezembro de 2009. Esse aumento, em sua maior parte, é consequência do resultado auferido no período.

### **Cláusula Compromissória**

A companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante no seu Estatuto Social.



## Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638

*Balço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2001 e 30 de setembro de 2010 - Em milhares de reais com às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638 (Não revisado pelos auditores independentes)*

ATIVO	31/12/2010	30/09/2010
Disponibilidades	513.049	281.571
Valores Cauçionados	15.413	32.220
Contas a receber	1.471.164	1.033.999
Imóveis a comercializar	448.389	555.226
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	45.249	40.492
Impostos e contribuições a compensar	15.036	11.506
Imposto e contribuições diferidos	-	319
Despesas com vendas a apropriar	-	-
Demais contas a receber	81.009	54.891
<b>Ativo Circulante</b>	<b>2.589.309</b>	<b>2.010.224</b>
Partes Relacionadas	4.793	200
Contas a Receber	434.904	136.577
Imóveis a comercializar	157.354	101.675
Adiantamentos para futuro aumento de capital	4.129	1.165
IRPJ e CSLL Diferidos	-	1.163
Demais Contas a Receber	5.899	7.341
<b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>607.079</b>	<b>248.121</b>
Investimentos	11	11
Ágio (deságio), líquido	-	-
Imobilizado	21.836	14.411
<b>Ativo Permanente</b>	<b>21.847</b>	<b>14.422</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>3.218.235</b>	<b>2.272.767</b>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2010	30/09/2010
Empréstimos e financiamentos	542.102	136.264
Fornecedores	50.069	34.592
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	26.375	17.242
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	1.046	7.115
Adiantamentos de Clientes	159.578	129.737
Impostos e Contribuições a Recolher	42.485	31.886
Impostos e Contribuições diferidos	-	34.357
Partes relacionadas	13.224	3.050
Debêntures	75.808	16.830
Dividendos Propostos	59.967	29.733
Desconto de recebíveis	14.337	15.316
Demais Contas a Pagar	80.933	30.464
<b>Passivo Circulante</b>	<b>1.065.924</b>	<b>486.586</b>
Empréstimos e financiamentos	303.816	433.672
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	29.004	27.752
Tributos a Pagar	63.326	40.528
Adiantamentos para futuros investimentos	2.684	3.552
IRPJ e CSLL Diferidos	54.350	4.538
Debêntures	254.352	303.751
Plano de opção de ações	-	1.946
Desconto de recebíveis	34.942	43.788
Demais Contas a Pagar	-	8.802
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo:</b>	<b>742.474</b>	<b>868.329</b>
Capital Social	1.083.266	757.264
Custo de Transação	(15.775)	-
Reserva de lucros	322.632	128.528
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.390.123</b>	<b>885.792</b>
Participação de acionistas não controladores	19.714	32.060
<b>Passivo Total</b>	<b>3.218.235</b>	<b>2.272.767</b>





## Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638

*Demonstração do Resultado Consolidado com as mudanças trazidas pela Lei no. 11.638 (Em milhares de reais)*

*Não revisado pelos auditores independentes.*

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	12M10	12M09	4T10	4T09
<b>Receita Bruta Operacional</b>	<b>2.035,8</b>	<b>1.218,4</b>	<b>595,3</b>	<b>378,8</b>
Incorporação e revenda de imóveis	2.008,1	1.198,1	586,4	371,9
Prestação de serviços	27,7	20,3	8,8	6,9
Deduções da Receita Bruta	(79,9)	(50,2)	(22,6)	(14,8)
<b>Receita Líquida Operacional</b>	<b>1.955,9</b>	<b>1.168,2</b>	<b>572,7</b>	<b>364,0</b>
Custodas vendas realizadas	(1.420,1)	(835,9)	(418,7)	(265,3)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>535,8</b>	<b>332,3</b>	<b>154,0</b>	<b>98,7</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(211,7)</b>	<b>(152,8)</b>	<b>(65,0)</b>	<b>(41,8)</b>
Comerciais	(86,9)	(70,9)	(26,3)	(22,8)
Gerais e Administrativas	(100,2)	(68,5)	(32,4)	(20,9)
Honorários da Administração	(5,0)	(8,3)	(1,3)	(1,5)
Despesas Financeiras	(66,8)	(43,8)	(17,4)	(11,3)
Receitas Financeiras	54,5	35,5	15,3	13,7
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(7,2)	3,3	(2,9)	1,1
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro</b>	<b>324,1</b>	<b>179,5</b>	<b>89,0</b>	<b>56,9</b>
Resultado não operacional líquido	-	-	-	-
<b>Lucro Operacional</b>	<b>324,1</b>	<b>179,5</b>	<b>89,0</b>	<b>56,9</b>
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>324,1</b>	<b>179,5</b>	<b>89,0</b>	<b>56,9</b>
IRPJ e CSLL				
Corrente	(52,2)	(28,1)	(15,9)	(10,0)
Diferido	(16,9)	(15,8)	(3,8)	(4,9)
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>255,0</b>	<b>135,6</b>	<b>69,2</b>	<b>42,0</b>
Participação de minoritários	(2,6)	(11,2)	0,5	(1,6)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>252,5</b>	<b>124,5</b>	<b>69,8</b>	<b>40,4</b>



## Glossário

**Land Bank:** Banco de Terrenos que a Even mantém para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou através de permutas. Cada terreno adquirido é analisado pelo nosso comitê de investimentos e aprovado pelo Conselho de Administração.

**Acessível:** Imóvel ao preço de venda entre R\$ 150.000,00 e R\$ 250.000,00.

**Público Emergente:** Imóvel ao preço de venda entre R\$250.000,00 e R\$350.000,00.

**Média Renda:** Imóvel ao preço de venda entre R\$350.000,00 e R\$500.000,00. (SFH com uso do FGTS)

**Média-Alta Renda:** Imóvel ao preço de venda entre R\$500.000,00 e R\$1.100.000,00.

**Alta Renda:** Imóvel ao preço de venda entre R\$1.100.000,00 e R\$1.600.000.

**Luxo:** Imóvel ao preço de venda acima de R\$1.600.000,00.

**Receitas a Apropriar:** As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos.

## Sobre a Empresa

A Even Construtora e Incorporadora S.A. é uma das maiores construtoras e incorporadoras de São Paulo, segundo o Top Imobiliário 2009, e a maior construtora do segmento residencial, de acordo com o Ranking ITCNet 2009. É a primeira e única empresa da construção civil a integrar o Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE). Foi considerada a Companhia mais inovadora em sustentabilidade pelo prêmio "As Empresas Mais Inovadoras do Brasil 2010", da revista Época Negócios, pelo qual também foi classificada na nona colocação no ranking geral no Brasil, sendo a única do setor de construção e incorporação. Com a abertura de capital, em abril de 2007, a Even expandiu rapidamente seus negócios e promoveu uma diversificação geográfica que possibilitou sua presença nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul. Nos últimos três anos, vem crescendo com uma acertada estratégia de comercialização, foco no resultado operacional e financeiro, conceito arquitetônico diferenciado de seus empreendimentos e superação das expectativas de seus clientes. Suas ações são negociadas no Novo Mercado, nível máximo de governança corporativa da BM&F Bovespa – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob o código EVEN3.

## Avisos Legais

*As declarações contidas neste Release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da EVEN, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.*

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

### Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o relatório anual da administração e as demonstrações financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2010, bem como o Orçamento de Capital previsto para o exercício de 2011. Com base nos exames efetuados, fortalecidos pelos esclarecimentos obtidos através de reuniões com representantes da PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes e dirigentes da Companhia, considerando ainda o parecer sem ressalva dos auditores independentes da PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supra citados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária.

Carlos Roberto Lago Parlatore

Jediel Lima da Rocha

Mauricio Ribeiro de Menezes

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, da Even Construtora e Incorporadora S.A, refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 28 de março de 2011

Dany Muszkat

Diretor Financeiro e Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da Pricewaterhouse Coopers Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

São Paulo, 28 de março de 2011

Dany Muszkat

Diretor Financeiro e Relações com Investidores