

**EVEN Construtora e
Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e
Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2008 e de 2007
e parecer dos auditores independentes

Parecer dos auditores independentes

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

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e os valores adicionados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e os fluxos de caixa e os valores adicionados consolidados dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

- 4 Conforme mencionado na Nota 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil durante 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas como previsto na NPC 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

São Paulo, 16 de março de 2009

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Júlio César dos Santos
Contador CRC 1SP137878/O-6

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007		2008	2007	2008	2007
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	112.380	106.207	262.179	182.428	Empréstimos e financiamentos (Nota 9)		475	84.042	24.139
Contas vinculadas (Nota 4)			59.952		Fornecedores	1.271	3.858	34.114	25.567
Contas a receber (Nota 5)	14.013	17.239	528.236	232.363	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	5.318	7.870	31.194	53.804
Imóveis a comercializar (Nota 6)	14.745	25.454	452.092	461.310	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	225	1.815	7.381	8.822
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	12.735	6.026	20.950	15.373	Adiantamentos de clientes (Nota 13)	348	350	101.110	30.018
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	2.421		2.421		Impostos e contribuições a recolher	11.857	4.804	25.723	12.161
Impostos e contribuições a compensar	9.178	5.373	11.152	6.374	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	2.421		21.546	
Demais contas a receber	15.481	6.908	30.846	15.733	Partes relacionadas (Nota 11)	11.801	7.361	4.967	5.467
	<u>180.953</u>	<u>167.207</u>	<u>1.367.828</u>	<u>913.581</u>	Debêntures (Nota 10)	14.667		14.667	
					Dividendos propostos (Nota 17(b))	14.258	6.897	14.258	6.897
					Demais contas a pagar	1.750	1.716	12.812	3.316
						<u>63.916</u>	<u>35.146</u>	<u>351.814</u>	<u>170.191</u>
Não circulante					Não circulante				
Realizável a longo prazo					Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	142.133	153.666	216.234	178.486
Contas a receber (Nota 5)	10.717	6.531	108.826	100.042	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	3.121	8.140	38.627	54.313
Imóveis a comercializar (Nota 6)			200.746	21.839	Tributos a pagar (Nota 14)	1.263	1.292	26.064	13.397
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 7)	141.363	33.147	3.606	1.672	Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)			4.115	2.699
Partes relacionadas (Nota 11)	4.479	8.458	601	885	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	1.851	4.367	4.439	18.879
Imposto de renda e contribuição e social diferidos (Nota 16)	1.851	4.367	1.924	4.660	Debêntures (Nota 10)	250.000		250.000	
Demais contas a receber	4.963	543	4.976	543	Plano de opção de ações (Nota 20)	15.889	10.791	15.889	10.791
	<u>163.373</u>	<u>53.046</u>	<u>320.679</u>	<u>129.641</u>	Demais contas a pagar	439	257	4.207	1.395
						<u>414.696</u>	<u>178.513</u>	<u>559.575</u>	<u>279.960</u>
Investimentos (Nota 7)	883.460	562.590	11	11	Participação de minoritários			23.909	15.197
Ágio (Nota 7)	4.615	8.803			Patrimônio líquido (Nota 17)				
Imobilizado (Nota 8)	5.015	3.823	23.336	3.923	Capital social	757.262	607.257	757.262	607.257
Intangível (Nota 8)	3.360	3.442	3.532	3.442	Custos de transação	(22.784)	(22.784)	(22.784)	(22.784)
	<u>896.450</u>	<u>578.658</u>	<u>26.879</u>	<u>7.376</u>	Reservas de lucros	27.686	779	45.610	777
						<u>762.164</u>	<u>585.252</u>	<u>780.088</u>	<u>585.250</u>
					Total do passivo e patrimônio líquido	<u>1.240.776</u>	<u>798.911</u>	<u>1.715.386</u>	<u>1.050.598</u>
Total do ativo	<u>1.240.776</u>	<u>798.911</u>	<u>1.715.386</u>	<u>1.050.598</u>					

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	24.390	28.009	837.087	423.617
Prestação de serviços	44.479	30.672	28.813	18.414
Deduções da receita bruta	(5.925)	(4.937)	(38.377)	(21.368)
Receita líquida operacional	62.944	53.744	827.523	420.663
Custo incorrido das vendas realizadas	(31.313)	(22.945)	(551.881)	(270.669)
Lucro bruto	31.631	30.799	275.642	149.994
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais (Nota 6)	(2.160)	(3.867)	(88.063)	(74.162)
Gerais e administrativas	(61.228)	(35.650)	(68.334)	(38.388)
Remuneração da administração	(9.570)	(4.536)	(9.570)	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(3.155)	(10.438)	(4.375)	(10.433)
	(76.113)	(54.491)	(170.342)	(127.519)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	(44.482)	(23.692)	105.300	22.475
Resultado das participações societárias (Nota 7)				
Equivalência patrimonial	126.843	19.270		
Provisão para perdas	(2.641)	(412)		
Amortização do ágio	(3.298)	(1.970)		
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	(48.358)	(19.297)	(38.860)	(26.914)
Receitas financeiras	13.197	21.254	35.270	28.686
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(96)	398	(3.975)	(1.379)
	85.647	19.243	(7.565)	393
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	41.165	(4.449)	97.735	22.868
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente			(18.727)	(5.388)
Diferido			(7.421)	(10.210)
			(26.148)	(15.598)
Lucro líquido (prejuízo) antes da participação dos minoritários	41.165	(4.449)	71.587	7.270
Participação de minoritários			(12.496)	(4.646)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	41.165	(4.449)	59.091	2.624
Ações em circulação no final do exercício	178.500.030	140.572.502		
Lucro líquido (prejuízo) por ação do capital social no fim do exercício - R\$	0,23	(0,03)		

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

	Capital social	Custos de transação	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
			Legal	Retenção de lucros		
Em 31 de dezembro de 2006	99.666		1.172	23.982		124.820
Ajustes da Lei no. 11.638 (Nota 2)				(13.029)		(13.029)
Em 1o. de janeiro de 2007	99.666		1.172	10.953		111.791
Aumento de capital (Nota 17)	507.591					507.591
Gastos com oferta pública de ações (Nota 17)		(22.784)				(22.784)
Prejuízo do exercício					(4.449)	(4.449)
Destinação do lucro originalmente apurado (Nota 2)						
Reserva legal			1.452		(1.452)	
Dividendos propostos - R\$ 0,12 por ação (Nota 17)					(6.897)	(6.897)
Transferência das reservas legal e de retenção de lucros, para compensar os ajustes da Lei no. 11.638			(1.845)	(10.953)	12.798	
Em 31 de dezembro de 2007	607.257	(22.784)	779			585.252
Aumento e integralização de capital (Nota 17)	150.005					150.005
Lucro líquido do exercício					41.165	41.165
Destinação do lucro						
Reserva legal			2.058		(2.058)	
Dividendos propostos - R\$ 0,08 por ação (Nota 17)					(14.258)	(14.258)
Reserva de retenção de lucros (Nota 17(b))				24.849	(24.849)	
Em 31 de dezembro de 2008	<u>757.262</u>	<u>(22.784)</u>	<u>2.837</u>	<u>24.849</u>		<u>762.164</u>

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	68.869	58.681	865.900	442.031
Outras receitas	1.230			
Provisão para devedores duvidosos - reversão/constituição	175	(708)	175	(708)
	<u>70.274</u>	<u>57.973</u>	<u>866.075</u>	<u>441.323</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(11.407)	(14.338)	(531.974)	(262.061)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(19.503)	(22.867)	(109.885)	(95.823)
	<u>(30.910)</u>	<u>(37.205)</u>	<u>(641.859)</u>	<u>(357.884)</u>
Valor adicionado bruto	<u>39.364</u>	<u>20.768</u>	<u>224.216</u>	<u>83.439</u>
Retenções				
Depreciação e amortização	(2.118)	(1.192)	(5.860)	(1.195)
Amortização de ágio em controladas	(3.298)	(1.970)		
	<u>(5.416)</u>	<u>(3.162)</u>	<u>(5.860)</u>	<u>(1.195)</u>
Valor adicionado produzido pela sociedade	<u>33.948</u>	<u>17.606</u>	<u>218.356</u>	<u>82.244</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	126.843	19.270		
Ganho (perda) em sociedades investidas	(2.641)	(412)		
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	13.101	21.652	31.295	27.307
	<u>137.303</u>	<u>40.510</u>	<u>31.295</u>	<u>27.307</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>171.251</u>	<u>58.116</u>	<u>249.651</u>	<u>109.551</u>
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(42.481)	(17.321)	(42.481)	(17.321)
Participação dos empregados nos lucros	(6.611)		(6.611)	
Plano de opção de ações	(5.098)	(10.791)	(5.098)	(10.791)
Remuneração da administração	(9.570)	(4.536)	(9.570)	(4.536)
Impostos, taxas e contribuições	(16.212)	(9.401)	(73.689)	(41.498)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(48.358)	(19.297)	(38.860)	(26.914)
Aluguéis	(1.756)	(1.219)	(1.755)	(1.221)
Participação de minoritários no resultado			(12.496)	(4.646)
Dividendos	(14.258)	(6.897)	(14.258)	(6.897)
Lucros retidos/prejuízo do exercício	(26.907)	11.346	(44.833)	4.273
	<u>(171.251)</u>	<u>(58.116)</u>	<u>(249.651)</u>	<u>(109.551)</u>

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

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

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social				
	41.165	(4.449)	97.735	22.868
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação	(1.230)	28		
Amortização de ágio	3.298	1.970		
Equivalência patrimonial	(126.843)	(19.270)		
Depreciação e amortização	2.118	1.192	5.860	1.195
Plano de opção de ações	5.098	10.791	5.098	10.791
Juros provisionados	23.716	7.497	27.911	10.438
	(52.678)	(2.241)	136.604	45.292
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Aumento em contas vinculadas			(59.952)	
Aumento em contas a receber	(960)	(11.941)	(304.657)	(203.620)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	10.709	(2.172)	(169.689)	(262.193)
Aumento em conta corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(8.299)	(2.293)	(8.952)	(3.149)
Aumento em impostos e contribuições a compensar	(3.805)	(4.469)	(4.778)	(5.206)
Aumento nos demais ativos	(12.993)	(5.361)	(19.546)	(9.302)
Aumento (diminuição) de fornecedores	(2.587)	1.628	8.547	15.363
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	(7.571)	3.269	(38.296)	(27.981)
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	(2)	(689)	71.092	21.949
Aumento de impostos e contribuições a recolher	7.024	3.116	26.229	11.961
Aumento (diminuição) em outros passivos	216	(1.154)	12.308	132
Aumento (diminuição) na participação de acionistas não controladores			(3.784)	835
Caixa aplicado nas operações	(70.946)	(22.307)	(354.874)	(415.919)
Juros pagos	(29)	(141)	(2.474)	(2.711)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(18.727)	(5.388)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(70.975)	(22.448)	(376.075)	(424.018)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.228)	(3.958)	(25.363)	(4.037)
Aumento dos investimentos	(312.882)	(482.337)		
Lucros recebidos	86.365	5.023		
Parcela recebida na alienação de participação em investimento	34.610			
Adiantamento para futuro aumento de capital	(108.216)	48.511		(725)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(303.351)	(432.761)	(25.363)	(4.762)

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

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

(continuação)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
De terceiros				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros			1.416	
Ingresso pela emissão de debêntures	250.000		250.000	
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	209.776	150.000	373.781	199.190
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(230.804)	(78.852)	(286.900)	(93.950)
	228.972	71.148	338.297	105.240
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	8.419	3.214	(216)	3.862
Integralização de capital	150.005	507.591	150.005	507.591
Gastos com oferta pública de ações		(22.784)		(22.784)
Dividendos pagos	(6.897)	(5.566)	(6.897)	(5.566)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	380.499	553.603	481.189	588.343
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	6.173	98.394	79.751	159.563
Saldos de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	106.207	7.813	182.428	22.865
No final do exercício	112.380	106.207	262.179	182.428

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

1 Contexto operacional

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, tendo obtido seu registro de Companhia Aberta junto à Comissão de Valores Monetários - CVM em 2 de março de 2007 e, a partir de 2 de abril de 2007, suas ações passaram a ser comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA - Novo Mercado - sob a sigla EVEN3.

A Companhia e suas sociedades controladas 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.

2 Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 16 de março de 2009.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a legislação societária brasileira e normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Alteração na Lei das Sociedades por Ações

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 4 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e a referida MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1o. de janeiro de 2008, tendo a Companhia estabelecido como data de transição o dia 1o. de janeiro de 2007, dessa forma tomando por ponto de partida as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2006, não apresentadas como parte destas demonstrações financeiras.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- (i) Remuneração baseada em ações: a Companhia passou a reconhecer o plano de opção de compra de ações como despesas gerais e administrativas (Notas 2 (k) e 20).
- (ii) Ajuste a valor presente - AVP: Como mencionado na Nota 5 as parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são, substancialmente, atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente na forma estabelecida na Nota 2 (c).
- (iii) Gastos com oferta pública de ações: os gastos ocorridos com oferta pública de ações no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 foram reclassificados para conta redutora do patrimônio líquido (Nota 17).
- (iv) Despesas comerciais: nos termos da OCPC 01, os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, passaram a ser reconhecidos no resultado do exercício, quando incorridos, exceto quando sua vida útil estimada é superior a um ano. Nesse caso, os gastos são registrados no ativo imobilizado e depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada.

A Companhia já adotava a prática de valorizar os títulos para negociação ao valor justo em contrapartida ao resultado do exercício, constituir provisão para garantias e efetuar o registro das operações de permutas de unidades a serem construídas por terrenos.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Conforme permitido pelo Pronunciamento CPC 13 - Adoção inicial da Lei no. 11.638/07 e da MP no. 449/08, a administração da Companhia optou por rerepresentar cifras comparativas ajustadas conforme a norma NPC no. 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas e Correção de Erros. As mudanças de práticas contábeis descritas anteriormente afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício, nos montantes indicados a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006
Saldo do patrimônio líquido original em 31 de dezembro	851.953	654.555	124.820	870.021	654.552	123.785
Ajuste a valor presente	(245)	(1.700)	(675)	(31.272)	(21.962)	(3.939)
Permutas				(671)	(267)	
Despesas comerciais	(199)	(379)	(550)	(46.347)	(41.760)	(16.404)
Depreciação de estande de vendas, apartamentos-modelos e mobílias				(3.589)		
Avaliação de investimentos pela equivalência patrimonial	(73.497)	(56.535)	(11.804)			
Participação de acionistas minoritários				3.978	3.064	1.274
Plano de opção de ações	(15.889)	(10.791)		(15.889)	(10.791)	
Demais	41	102		3.857	2.414	
	<u>(89.789)</u>	<u>(69.303)</u>	<u>(13.029)</u>	<u>(89.933)</u>	<u>(69.302)</u>	<u>(19.069)</u>
Saldo do patrimônio líquido ajustado em 31 de dezembro	<u>762.164</u>	<u>585.252</u>	<u>111.791</u>	<u>780.088</u>	<u>585.250</u>	<u>104.716</u>

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Lucro líquido do exercício original	61.651	29.041	79.722	30.073
Ajuste a valor presente	1.455	(1.025)	(9.310)	(18.023)
Permutas			(404)	(267)
Planos de opções de ações	(5.098)	(10.791)	(5.098)	(10.791)
Despesas comerciais	180	171	(4.587)	(25.356)
Depreciação de estande de vendas, apartamentos-modelo e mobílias			(3.589)	
Oferta pública de ações		22.784		22.784
Outros	(61)	102	1.443	2.414
Equivalência patrimonial	(16.962)	(44.731)		
Participação de acionistas minoritários			914	1.790
	<u>(20.486)</u>	<u>(33.490)</u>	<u>(20.631)</u>	<u>(27.449)</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício ajustado	<u>41.165</u>	<u>(4.449)</u>	<u>59.091</u>	<u>2.624</u>

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações financeiras (controladora e consolidado) estão definidas a seguir:

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(a) Principais práticas contábeis

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo, e aplicações em fundos de investimento e em títulos e valores mobiliários, demonstradas ao valor da quota na data do balanço e a valor de mercado, respectivamente.

(b) Instrumentos financeiros

(i) Classificação e mensuração

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.

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 ativa e freqüente, classificados como equivalentes de caixa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "resultado financeiro", no período em que ocorrem.

Empréstimos e recebíveis

Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, 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. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

(c) 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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo total orçado, 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.

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. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A provisão constituída, a partir dessa avaliação, corresponde às contas a receber das unidades entregues, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável.

O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA. A referida taxa 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 2008 de 8,6 % ao ano. (31 de dezembro de 2007 - 7,2% ao ano.).

(d) Estoques

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 crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

de cada empreendimento imobiliário e revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

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.

(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 16.

(f) Investimentos em controladas

(i) Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. 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 controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecida no Resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional. Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente ("impairment") do ativo transferido.

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital.

O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor contábil dos ativos líquidos da controlada. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir uniformidade com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

O ágio é amortizado de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício.

(g) Ativo imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 8, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

(h) Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive o ágio e os ativos intangíveis, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

(i) 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.

A Companhia reconhece provisão para contratos onerosos quando os benefícios que se esperam auferir de um contrato forem menores do que os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações assumidas por meio do contrato.

(j) Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia implementou, em abril de 2008, programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL para os empregados e dirigentes que atendam as condições estipuladas para ingresso no mesmo. Referido programa prevê contribuições mensais pela Companhia, a qual não assume obrigações com os participantes após sua aposentadoria ou saída da Companhia (Nota 21).

A contabilização dos custos deste plano é determinada pelos valores das contribuições mensais que representam a obrigação da Companhia, nos termos estabelecidos contratualmente.

A Companhia mantém plano de opção para compra de ações ("stock options"), como mencionado na Nota 20.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Adicionalmente, possui plano de bônus, 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.

(k) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece a empregados e executivos planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações da Companhia, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

(l) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos contabilmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido das amortizações efetuadas.

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

(m) Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**(o) Reconhecimento do resultado de incorporação
e venda de imóveis e outras**

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 pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- . 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, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- . os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- . os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incluindo debêntures, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados;

Os encargos financeiros das operações de financiamento cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

(p) Despesas comerciais

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não constituindo despesa da Companhia e de suas controladas.

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas estão reconhecidas no resultado diretamente relacionadas com cada empreendimento.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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. O encargo de depreciação correspondente é alocado na rubrica de despesas com vendas.

(q) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 7, bem como do Fundo exclusivo para aplicações financeiras da Companhia e suas sociedades controladas, como mencionado na Nota 3. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

A Companhia incorreu em encargos financeiros nas operações de financiamento através de debêntures (Nota 10), cujos recursos foram, entre outros, aplicados na aquisição de novos terrenos e em empreendimentos em construção (Nota 6) das sociedades controladas, os quais foram a elas transferidos através de adiantamentos ou subscrição de capital (Nota 7); em decorrência, parcela dos encargos financeiros incorridos pela controladora nas operações de debêntures está sendo apropriada, para fins de consolidação, 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.

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Lucro líquido do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldos da controladora	41.165	762.164	(4.449)	585.252
Reversão (provisão) para passivo a descoberto de sociedades controladas	2		7.073	(2)
Capitalização de juros incorridos pela controladora nos empreendimentos em construção das controladas	17.924	17.924		
	<u>17.926</u>	<u>17.924</u>	<u>7.073</u>	<u>(2)</u>
Saldos do consolidado	<u>59.091</u>	<u>780.088</u>	<u>2.624</u>	<u>585.250</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Caixa e bancos	2.174	27.762	11.858	73.581
Fundos de investimento - renda fixa (i)	106.293	5.345	154.950	4.090
Fundo de investimento - "stone" (ii)	3.913	73.100	95.371	104.757
	<u>112.380</u>	<u>106.207</u>	<u>262.179</u>	<u>182.428</u>

(i) Taxas médias equivalentes a 101,5% a 104% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

(ii) Fundo exclusivo para aplicação de recursos da Companhia e de suas sociedades controladas, apresentado de forma consolidada. As aplicações integrantes do referido Fundo estão valorizadas a valor de mercado em 31 de dezembro de 2008 e correspondem a: (a) Operações compromissadas, no montante de R\$ 23.388, (b) Certificados de depósitos Bancários (CDBs), no montante de R\$ 54.868 e (c) Títulos do Tesouro Nacional, no montante de R\$ 17.115. As operações compromissadas e os CDBs possuem remuneração entre 103% e 107% da variação do CDI e os Títulos do Tesouro Nacional são remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC.

4 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.

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Empreendimentos concluídos	27.575	34.040	93.306	49.081
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	65.879	43.300	1.221.129	599.443
Ajuste a valor presente	(245)	(1.700)	(31.272)	(21.962)
Parcelas recebidas	(42.740)	(19.859)	(598.091)	(241.081)
	<u>22.894</u>	<u>21.741</u>	<u>591.766</u>	<u>336.400</u>
Contas a receber apropriado	50.469	55.781	685.072	385.481
Desconto de recebíveis	(25.205)	(31.303)	(47.476)	(52.368)
	<u>25.264</u>	<u>24.478</u>	<u>637.596</u>	<u>333.113</u>
Realizável a longo prazo	(10.717)	(6.531)	(108.826)	(100.042)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(534)	(708)	(534)	(708)
Ativo circulante	<u>14.013</u>	<u>17.239</u>	<u>528.236</u>	<u>232.363</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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.

Desconto de recebíveis corresponde a contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas entre 10% e 12% ao ano, acrescidas do IGPM ou IPCA. Em garantia, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar com o pagamento de eventual crédito inadimplente.

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(p)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber referente à atividade de incorporação imobiliária, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Contas a receber apropriado	50.714	57.481	716.344	407.443
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 13)			(99.299)	(25.546)
Receita de vendas a apropriar (*)	<u>6.329</u>	<u>16.916</u>	<u>1.255.851</u>	<u>717.734</u>
Total do contas a receber	57.043	74.397	1.872.896	1.099.631
Parcelas recebíveis em um ano	<u>(28.920)</u>	<u>(28.921)</u>	<u>(582.697)</u>	<u>(344.130)</u>
Parcelas recebíveis a longo prazo	<u>28.123</u>	<u>45.476</u>	<u>1.290.199</u>	<u>755.501</u>

(*) Sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

O contas a receber, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
2008		28.921		344.130
2009	28.920	14.866	582.697	287.392
2010	7.463	8.539	552.873	210.994
2011	6.431	7.216	376.234	43.897
2012	5.374	5.877	78.248	38.892
2013	3.309	3.647	57.986	34.171
2014 em diante	5.546	5.331	224.858	140.155
	<u>57.043</u>	<u>74.397</u>	<u>1.872.896</u>	<u>1.099.631</u>

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Receita de vendas a apropriar (*)	6.329	16.916	1.177.122	692.793
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(3.422)	(8.874)	(834.400)	(461.567)
	<u>2.907</u>	<u>8.042</u>	<u>342.722</u>	<u>231.226</u>

(*) Sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

6 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Adiantamentos para aquisição de terrenos	2.493	140	28.862	28.161
Terrenos	8.890		202.924	196.901
Imóveis em construção		506	409.543	225.916
Adiantamentos a fornecedores			7.023	5.347
Imóveis concluídos	3.362	24.808	4.486	26.824
	<u>14.745</u>	<u>25.454</u>	<u>652.838</u>	<u>483.149</u>
Realizável a longo prazo			(200.746)	(21.839)
Ativo circulante	<u>14.745</u>	<u>25.454</u>	<u>452.092</u>	<u>461.310</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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 9.

Os custos incorridos e a incorrer de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Custo incorrido das unidades em estoque		506	437.861	225.916
Custo orçado total a incorrer (unidades em estoque)	<u>98</u>	<u>754</u>	<u>834.413</u>	<u>575.440</u>
Custo a apropriar das unidades em estoque	98	1.260	1.272.274	801.356
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>3.422</u>	<u>8.874</u>	<u>834.400</u>	<u>461.567</u>
Total do custo a apropriar	<u>3.520</u>	<u>10.134</u>	<u>2.106.674</u>	<u>1.262.923</u>

A movimentação dos encargos financeiros originários de operações de financiamento bancário incorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e apropriados ao custo durante o período de construção (referidos na Nota 2(o)), pode ser assim demonstrada:

	<u>Consolidado</u>
Saldo nos estoques no início do exercício	<u>491</u>
Encargos financeiros incorridos no período	
Financiamentos de terrenos (i)	8.834
Operações de crédito imobiliário	14.969
Demais operações de financiamento (ii)	<u>18.268</u>
	<u>42.071</u>
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	<u>(21.917)</u>
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>20.645</u>

(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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Não existem encargos financeiros apropriados aos estoques ou ao custo das vendas da controladora.

7 Investimentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Em sociedades controladas	883.449	562.579		
Incentivos fiscais e outros	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
	<u>883.460</u>	<u>562.590</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
Ágio a amortizar	<u>4.615</u>	<u>8.803</u>		

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.405	7.110	5.839	10.235	5.839	10.235
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(197)	(1)	4.338	(1)	4.338	
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.512)	(76)	9.951	7.176	9.951	7.176
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(177)	(2)	6.588	40	6.588	40
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(30)	3.249	3.275	3.249	3.275
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(2)	125	130	125	130
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	644	(493)	8.325	3.513	8.325	3.513
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(5)	421	424	421	424
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(171)	(4)	5.816	1.590	5.816	1.590
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)		100,00		(1)				
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	100,00		(35)		8.917		8.917
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.677	1.312	21.254	11.568	21.254	11.568
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	9	12	9	12
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.750	(257)	8.581	5.662	8.581	5.662
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	36	39	36	39
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i)	50,92	50,92	20.647	2.954	37.440	16.793	19.064	8.551
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.535	(661)	35.193	24.453	35.193	24.453
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	84	87	84	87
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.359	201	22.678	20.129	22.678	20.129
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.837	(349)	19.995	16.777	19.995	16.777
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.556	(606)	14.370	11.626	14.370	11.626
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.739	(2.054)	23.026	17.888	23.026	17.888
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	671	(1.593)	11.691	2.430	11.691	2.430
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4.265)	(12)	9.822	6.112	9.822	6.112
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.111	210	17.524	16.301	17.524	16.301
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.243	1.711	6.633	4.798	6.633	4.798
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(412)	(3.128)	28.533	13.766	28.533	13.766
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)	(1)		
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)		(2)			
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(5)	18	22	18	22
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.909	3.308	11.838	11.929	11.838	11.929
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(10)	(5)	252	262	252	262
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	878	550	8.534	5.749	8.534	5.749
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.356	980	13.989	14.133	13.989	14.133
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.409	(2.571)	7.427	1.809	7.427	1.809
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.307	(2.016)	9.511	4.444	9.511	4.444
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(11)	(2)	112	(2)	95	
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(19)	(2)	28	(2)	24	
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(534)	(7)	(35)	(7)		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(10)	(8)	255	(8)	216	
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(1.900)	(4)	(1.230)	(4)		
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(8)	(1)	39	(1)	33	
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(10)	(1)	(10)	(1)		
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.478)	(43)	(830)	53		53
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	327	(47)	3.093	2.721	2.629	2.721
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	686	(3.004)	25.238	17.558	25.238	17.558
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	(5)	(2)		
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(80)	(1)	4.062	(1)	4.062	
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(15)	762	765	762	765
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(16)	(1)	3.485		3.485	
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)		(2)			
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(3)	8.747	(2)	8.747	
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00		(1.213)		(1.082)			
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(4)	56	59	56	59
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(728)		1.380		1.380	
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.611	(1.250)	18.979	11.588	18.979	11.588
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	56	60	56	60
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Illuminato Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.405	2.242	16.821	8.669	16.821	8.669
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	459	463	459	463
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.008	(155)	7.162	2.392	7.162	2.392
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	12	16	12	16
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(4)	54	58	54	58
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(479)	(16)	3.301	3.780	3.301	3.780
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	100,00		(39)		9.959		9.959
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(4)	5.833	10	5.833	10
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	59	62	59	62
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.097)	(11)	3.876	2.250	3.876	2.250
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)	1		1
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	839	842	839	842
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.083)	(564)	5.011	4.984	5.011	4.984
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	17	20	17	20
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.969	906	12.103	12.321	12.103	12.321
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	7.903	2.790	12.604	4.700	12.604	4.700
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	16	19	16	19
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.020)	(1)	11.667	20	11.667	20
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.393	892	10.355	7.336	10.355	7.336
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(831)	(1.340)	10.074	4.475	10.074	4.475
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(72)		14.335	1	14.335	1
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	178	(6)	8.013	3.755	8.013	3.755
Panther Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	(4)	116	71	116	71
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	9	13	9	13
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	(2)	8	13	8	13
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	46	49	46	49
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.488	1.262	10.940	10.451	10.940	10.451
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(390)	(18)	11.797	4.347	11.797	4.347
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(159)	(1)	5.649	30	5.649	30
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	24.701	7.555	36.751	21.050	27.563	15.787

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(834)	(1)	1.926	40	1.926	40
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	7	10	7	10
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(30)	(3)	197	228	197	228
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.029)	(3)	357	825	357	825
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(2)	6	10	6	10
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(4)	113	117	113	117
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(28)	6.166	5.497	6.166	5.497
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	439	(1.069)	14.664	6.960	14.664	6.960
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(392)	(5)	2.118	57	2.118	57
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(3)	2.626	14	2.626	14
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)		(2)			
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(22)	247	251	247	251
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(7)	(1)	13.528	15	13.528	15
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(30)		6.564	1	6.564	1
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	140	143	140	143
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	1.170	5.070	6.617	13.720	4.254	8.821
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	1.941	(1.710)	9.085	7.144	6.057	4.763
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(532)	(2)	4.983	1.146	4.983	1.146
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.551	(2.926)	39.587	30.406	39.587	30.406
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	448	(514)	7.853	6.192	7.853	6.192
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.109)	(899)	15.601	13.221	15.601	13.221
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(1)	15.699	18	15.699	18
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)		3.332		3.332	
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	556	(19)	4.350	3.794	3.480	3.035
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(45)	(830)	10.247	4.357	10.247	4.357
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.224	467	10.671	5.549	10.671	5.549
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	3.309	1.031	7.648	4.339	7.648	4.339
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.791	459	8.701	4.334	8.701	4.334
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(550)	(965)	9.614	9.925	9.614	9.925
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(51)	945	950	945	950
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.665	3.936	6.446	9.780	6.446	9.780
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	49,90	494	2.223	371	4.883	371	2.437
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(1)	(4)			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(327)	(818)	1.736	2.063	1.736	2.063

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas sob controle comum (ii)								
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	5.393	1.904	6.883	1.490	3.442	745
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	5.089	12.291	31.229	46.915	15.615	23.458
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	5.148	(134)	5.719	572	2.860	286
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(269)	(2)	31.728	31.998	15.864	15.999
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	7,50	100,00	(25)		4.656	3.854	349	3.854
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	349	6.916	6.094	11.120	2.438	4.448
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(244)		1.765		404	
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(55)		360		82	
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(53)		427		98	
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(160)		1.181		270	
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80		(13)		(12)			
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(75)		436		100	
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80		(44)		298		136	
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(252)		1.672		383	
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.841	677	3.870	1.931	1.935	966
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00		(4.874)		11.035		5.518	
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00		(98)		7.493		3.747	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.620	(648)	861	(741)	430	
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	4.578	(1.584)	3.896	11.909	1.948	5.955
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	7.842	11.663	85.461	35.637	42.731	17.819
							<u>883.449</u>	<u>562.579</u>

(i) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.

(ii) Consolidadas de forma proporcional.

(iii) Em 2008 foram alienadas 100% de participação societária nas sociedades controladas Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 92,5% na Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a sociedade controlada sob controle comum Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

(iv) Participações direta e indireta totalizam 53,75%.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

Empresas	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,00	50,00	1.941	(1.710)	9.085	7.144
Norteven Empreendimentos Ltda. (ii)	50,00	50,00	(293)	2.078	5.019	10.042
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00	50,00	1.567	4.053	20.012	26.808
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00				11.374	
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25				4.656	
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00				15.998	

(i) Consolidada de forma proporcional.

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

(c) **Ágio a amortizar:**

	Controladora	
	2008	2007
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	13
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	696	1.751
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	19	41
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.396	1.520
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.253	1.427
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	239	1.100
Mozodiél do Campo Ltda.	704	2.410
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	215	382
Demais sociedades	90	159
	<u>4.615</u>	<u>8.803</u>

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.

Os saldos a amortizar estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica "Imóveis a comercializar".

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.125			7.110		10.235		(5.800)	1.405	(1)	5.839
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.				745		745			2.696	1	3.442
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.536		(198)		4.338
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		7.251		(75)		7.176	4.288		(1.512)	(1)	9.951
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		42		(2)		40	6.725		(177)		6.588
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.305		(30)		3.275			(22)	(4)	3.249
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		133		(3)		130			(4)	(1)	125
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.007		(494)		3.513	4.168		643	1	8.325
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		429		(5)		424			(3)		421
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.595		(5)		1.590	4.396		(171)	1	5.816
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.952		(35)		8.917	7.188		(3)	(16.102)	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11.917		(351)	2	11.568	7.009	(2.000)	4.677		21.254
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		13		(1)		12			(3)		9
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.919		(257)		5.662	1.169		1.750		8.581
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		42		(3)		39			(3)		36
Campo Belíssimo Participações S.A.	7.046			1.504	1	8.551			10.513		19.064
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		25.114		(661)		24.453	10.204	(11.000)	11.536		35.193
Cassiopeia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		92		(5)		87			(4)	1	84
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		19.929		200		20.129	2.189	(1.000)	1.359	1	22.678
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		17.126		(349)		16.777	381	(1.000)	3.837		19.995
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.232		(606)		11.626	1.188		1.556		14.370
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		19.942		(2.054)		17.888	5.399	(2.000)	1.739		23.026
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.023		(1.593)		2.430	8.590		671		11.691
City Projects Empreendimentos Ltda.	21.112		(3.800)	6.146		23.458		(10.388)	2.545		15.615
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.124		(13)	1	6.112	8.004		(4.265)	(29)	9.822
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16.092		208	1	16.301	112	(3.000)	4.111		17.524
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.868		929	1	4.798	91	(1.500)	3.243	1	6.633
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		353		(69)	2	286			2.574		2.860
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16.894		(3.128)		13.766	15.179		(412)		28.533
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16.000		(1)		15.999			(135)		15.864
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.854				3.854	827		(4)	(4.328)	349
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.221	503		2.766	(42)	4.448	(461)	(1.689)	140		2.438
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		27		(5)		22			(3)	(1)	18
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.784		3.145		11.929		(7.000)	6.908	1	11.838
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		267		(5)		262			(10)		252
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.822		(74)	1	5.749	1.907		878		8.534
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.		13.185		947	1	14.133		(4.500)	4.356		13.989
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.380		(2.571)		1.809	3.210		2.409	(1)	7.427
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.460		(2.016)		4.444	3.760		1.306	1	9.511
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							106		(11)		95
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.							42		(19)	1	24
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							430		(431)	1	
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.							232		(17)	1	216
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.							573		(574)	1	
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.							41		(8)		33
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.		95		(43)	1	53	595		(648)		
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.768		(47)		2.721	(377)		278	7	2.629
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20.562		(3.004)		17.558	6.994		687	(1)	25.238
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.143		(81)		4.062
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		782		(17)		765			(4)	1	762
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)			3.502		(17)		3.485
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)			8.755		(7)	(1)	8.747
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.							131		(131)		
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		63		(4)		59			(3)		56
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.108		(728)		1.380
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.837		(1.250)	1	11.588	4.780		2.611		18.979
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		62		(2)		60			(3)	(1)	56
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.104	4.323		2.242		8.669	3.747	(2.000)	6.406	(1)	16.821
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		468		(5)		463			(4)		459
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							460		(56)		404
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.							95		(13)		82
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.							110		(12)		98
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							307		(37)		270
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.							117		(17)		100
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							156		(20)		136
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.							441		(58)		383
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	637			339	(10)	966			920	49	1.935
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.548		(156)		2.392	2.762		2.008		7.162
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		17		(2)	1	16			(3)	(1)	12
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		62		(4)		58			(4)		54
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.796		(16)		3.780			(479)		3.301
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		9.998		(39)		9.959	1.479		(6)	(11.432)	
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		14		(4)		10	5.830		(6)	(1)	5.833

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		64		(2)		62			(3)		59
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.261		(11)		2.250	2.723		(1.097)		3.876
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1			(1)		
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.							7.955		(2.437)		5.518
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		843		(1)		842			(3)		839
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.548		(564)		4.984	1.110		(1.083)		5.011
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		21		(1)		20			(3)		17
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11.415		906		12.321	413	(2.600)	1.969		12.103
Mozodiel do Campo Ltda.		2.387		2.313		4.700			7.904		12.604
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20		(1)		19			(3)		16
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.							3.796		(48)	(1)	3.747
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.				11	(11)				440	(10)	430
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		21		(1)		20	12.667		(1.020)		11.667
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.444		892		7.336	1.625	(2.000)	3.394		10.355
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.814		(1.340)	1	4.475	6.430		(831)		10.074
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1	14.406		(72)		14.335
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.761		(6)		3.755	4.080		178		8.013
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Parqueven Empreendimentos Ltda.		8.550		(2.604)	9	5.955	(3.796)	(2.500)	2.289		1.948
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		74		(4)	1	71	50		(5)		116
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		18		(5)		13			(4)		9
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		15		(2)		13			(5)		8
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		51		(2)		49			(3)		46
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		9.189		1.261	1	10.451	1	(3.000)	3.488		10.940
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.365		(18)		4.347	7.841		(390)	(1)	11.797
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		30		(1)	1	30	5.779		(159)	(1)	5.649
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11.250		4.532	5	15.787		(6.750)	18.526		27.563
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		41		(1)		40	2.720		(834)		1.926
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12		(2)		10			(3)		7
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		231		(3)		228			(30)	(1)	197
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		828		(3)		825	561		(1.029)		357
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12		(2)		10			(4)		6
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		120		(3)		117			(3)	(1)	113
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.525		(28)		5.497	690		(21)		6.166
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.029		(1.069)		6.960	7.264		440		14.664
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		63		(6)		57	2.452		(391)		2.118
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		17		(3)		14	2.616		(4)		2.626
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		274		(25)	2	251			(4)		247
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16		(1)		15	13.520		(7)		13.528
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1	6.593		(30)		6.564
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		145		(2)		143			(3)		140
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	5.482	78		3.260	1	8.821	750	(6.069)	752		4.254
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	5.903			(1.140)		4.763			1.294		6.057
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.148		(2)		1.146	4.369		(532)		4.983
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		33.335		(2.929)		30.406	5.629		3.552		39.587

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.706		(514)		6.192	1.213		448		7.853
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		14.120		(899)		13.221	3.489		(1.109)		15.601
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		19		(1)		18	15.685		(4)		15.699
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.337		(5)		3.332
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	8.071	3.916		5.832		17.819	20.991		3.921		42.731
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.051		(16)		3.035			445		3.480
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.188		(831)		4.357	5.936		(46)		10.247
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.059	2.024		466		5.549	898		4.224		10.671
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.592	716		1.031		4.339			3.311	(2)	7.648
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.996		338		4.334	574		3.792	1	8.701
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.		10.896		(971)		9.925	237		(548)		9.614
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.001		(51)		950			(5)		945
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.212	1.855	(1.223)	3.936		9.780		(8.000)	4.666		6.446
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.014	(3.687)		1.109	1	2.437	1	(2.569)	494	8	371
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.881		(818)		2.063			(327)		1.736
	<u>70.578</u>	<u>477.782</u>	<u>(5.023)</u>	<u>19.270</u>	<u>(28)</u>	<u>562.579</u>	<u>312.237</u>	<u>(86.365)</u>	<u>126.843</u>	<u>(31.845)</u>	<u>883.449</u>

Os investimentos mantidos nas sociedades Armadillo Even, Bee Even, Birds Even, Cat Even, Dolphin Even, Goat Even, Horse Even, Kangaroo Even, Koala Even, Peacock Even, Sea Horse Even, Wolf Even, Fazenda Roseira Beta, Lizard Even, Delta Even Rio, Dragon Even, Eagle Even, Épsilon Even Rio, Even Brisa Omega, Even Brisa Omicron, Even Brisa Phi, Even Brisa Sigma, Wolf Even, Whale Even e Toucan Even (todas com o restante da denominação social Empreendimentos Imobiliários Ltda.), por não apresentarem movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, não estão sendo considerados.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

- (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:

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Realizável	Permanente	
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	39.039	756		39.795
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.935			6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	68.888	15.988	16.715	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.180		14	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.126	26		7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.504			17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686		103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	12.728			12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.688			28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.078		232	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	21.803			21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	24.436	146	867	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.679		95	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	343		17	360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	409		18	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.119		62	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	1			1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	418		18	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	280		14	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.544		1.336	2.880
Em 31 de dezembro de 2007					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	82.942	2.442		85.384
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	20.623			20.623
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	42.823	32.076	6.627	81.526
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	8.876		18	8.894
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.328			4.328
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.028			3.028
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	57.892	9.594		67.486
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	13.232	169		13.401
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.230			3.230
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	32.810			32.810
Passivo e patrimônio líquido					
	Participação - %	Passivo e patrimônio líquido			Total
		Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	4.661	3.905	31.229	39.795
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	266	575	6.094	6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.461	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.883	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.870	7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	861	17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	3.340	303	9.085	12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	2.582		31.728	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310		7.493	21.803
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	9		1.765	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			360	360

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Passivo e patrimônio líquido				Total
	Participação - %	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			427	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			1.181	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	13		(12)	1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			436	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	(4)		298	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.208		1.672	2.880
Em 31 de dezembro de 2007					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	21.154	17.315	46.915	85.384
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	8.426	1.077	11.120	20.623
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	21.728	24.161	35.637	81.526
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	5.703	1.701	1.490	8.894
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.397		1.931	4.328
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.613	156	(741)	3.028
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	33.988	21.589	11.909	67.486
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	4.973	1.284	7.144	13.401
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.658		572	3.230
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	812		31.998	32.810

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2008							
City Projects Empreendimentos Ltda.	31.381	(25.738)	(2.911)	612		1.745	5.089
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.151	(4.754)	(112)	22		42	349
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	18.177	(15.938)	(2.008)	584	8.069	(1.042)	7.842
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	19.641	(12.776)	(690)	(178)	5	(609)	5.393
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.197	(5.037)	(311)	307		(315)	1.841
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.572	(9.923)	(500)	(101)		(428)	1.620
Parqueven Empreendimentos Ltda.	31.335	(23.307)	(2.093)	(265)		(1.092)	4.578
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	(1.405)	1.657	1.196		478	1.941
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.777	(10.600)	(1.456)	1		(574)	5.148
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários			(269)				(269)
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.			(93)	(5)			(98)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	5.398	(3.148)	(6.484)	(448)		(192)	(4.874)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(244)				(244)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(55)				(55)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(53)				(53)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(160)				(160)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(13)				(13)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(75)				(75)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(44)				(44)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(252)				(252)
Em 31 de dezembro de 2007							
City Projects Empreendimentos Ltda.	60.428	(42.446)	(2.254)	2.086		(5.523)	12.291
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	17.241	(9.704)	(24)	(62)		(535)	6.916
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	61.983	(44.096)	(2.316)	(731)	1.177	(4.354)	11.663
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	8.791	(5.706)	(946)	56		(291)	1.904
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.639	(2.502)	(472)	164		(152)	677
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.767	(2.049)	(1.295)	(4)		(67)	(648)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	26.125	(18.423)	(8.157)	(237)		(892)	(1.584)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	511	(557)	(26)	(863)		(775)	(1.710)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(122)	(12)			(134)
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(2)				(2)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	1.927	1.927		
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.100	1		
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130			
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.913			
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	693			
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.185			
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135			
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	560			
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.779			
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142			
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	5.269		
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.670			
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	700			
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	120			
Circinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.035			
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	165			
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.670	1.681	351	361
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.486			
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.756	808	481	404
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	210			
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	400			
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550			
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	780			
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	445	30		
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	817	50		
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.630	436		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.164	53		
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.454	604		
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.348			
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	985			
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.933			
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.246		979	
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.110			
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	474	9		
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	205			
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	710	3		
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	1.008			
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.130			
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	348	48		
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	664	664		
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.659			
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.633			
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200			
Melnick Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	469		469	
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.292			

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	428			
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	3.940		1.295	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.641	1.369		
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.000			
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	995			
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140			
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	405	9		
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140			
Parqueven Empreendimentos Ltda.	29.335	11.811		906
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550			
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	335			
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.217	8.231		
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.740			
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.880			
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	320			
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550			
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	480			
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	830			
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	645	4		
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	473	473		
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130			
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	961	11		
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.140			
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	180			
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.202			
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	625			
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.672			
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	405			
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.371			
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.445			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.156			
Demais Sociedades	785	68	31	1
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(3.052)	(412)		
	<u>141.363</u>	<u>33.147</u>	<u>3.606</u>	<u>1.672</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:

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Passivo	
	Consolidado	
	2008	2007
Quality Building		
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.685	2.699
Empreendimento The Gift (Parqueven)	571	
	3.256	2.699
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	859	
	<u>4.115</u>	<u>2.699</u>

8 Imobilizado e intangível

	Controladora		Consolidado		
	2008	2007	2008	2007	Taxa anual de depreciação - %
Máquinas e equipamentos (custo)	371	99	413	101	10
Depreciação acumulada	(98)	(7)	(101)	(8)	
Móveis e utensílios (custo)	1.888	1.393	2.477	1.393	10
Depreciação acumulada	(367)	(203)	(407)	(202)	
Computadores (custo)	1.855	1.448	2.199	1.464	20
Depreciação acumulada	(617)	(340)	(662)	(345)	
Instalações (custo)	1.758	1.276	2.396	1.276	10
Depreciação acumulada	(329)	(166)	(371)	(166)	
Benfeitorias em imóveis de terceiros	492	310	492	310	10
Depreciação acumulada	(156)	(78)	(156)	(78)	
Estande de vendas			20.335	87	50
Depreciação acumulada			(3.589)		
Demais (custo)	239	112	338	112	
Depreciação acumulada	(21)	(21)	(28)	(21)	
Imobilizado	<u>5.015</u>	<u>3.823</u>	<u>23.336</u>	<u>3.923</u>	
Software (custo)	5.458	4.195	5.650	4.195	20
Amortização acumulada	(2.098)	(753)	(2.118)	(753)	
Intangível	<u>3.360</u>	<u>3.442</u>	<u>3.532</u>	<u>3.442</u>	

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

9 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Em moeda nacional				
Cédulas de crédito bancário		153.666		153.666
Financiamento para aquisição de terrenos	142.133		142.133	
Capital de giro		475		475
Crédito imobiliário			158.143	48.484
	<u>142.133</u>	<u>154.141</u>	<u>300.276</u>	<u>202.625</u>
Passivo circulante		(475)	(84.042)	(24.139)
Não circulante	<u>142.133</u>	<u>153.666</u>	<u>216.234</u>	<u>178.486</u>

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

- (a) As cédulas de crédito bancário e o financiamento para aquisição de terrenos estão sujeitos à variação de 100 % da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescida de spread de 1,3% e 2,0% ao ano, respectivamente.
- (b) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 11% a 12% ao ano.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2008	2007
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)	73.116	26.658
Terrenos	137.125	
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)	<u>349</u>	<u>4.367</u>
	<u>210.590</u>	<u>31.025</u>

A cédula de crédito bancário existente em 31 de dezembro de 2007 foi pré-liquidada com os recursos oriundos da segunda emissão de debêntures da Companhia (Nota 10).

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
2009				13.417
2010	71.066	26.073	112.353	26.073
2011		26.073	25.827	30.480
2012	71.067	101.520	74.598	108.516
2016 em diante			3.456	
	<u>142.133</u>	<u>153.666</u>	<u>216.234</u>	<u>178.486</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.

10 Debêntures

	Controladora e Consolidado
	31 de dezembro de 2008
Primeira emissão	150.000
Segunda emissão	<u>100.000</u>
Passivo não circulante	250.000
Passivo circulante - juros a pagar	<u>14.667</u>
	<u>264.667</u>

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 26 de outubro de 2007, aprovou o estabelecimento do Primeiro Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia ("Programa"), com o objetivo de possibilitar à Companhia a realização de ofertas públicas de debêntures, nos termos dos artigos 11 e seguintes da Instrução Normativa da

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

CVM no. 400, de 29 de dezembro de 2003. O Programa terá o prazo máximo de dois anos, contados do seu arquivamento na CVM, e valor de até R\$ 500.000. No âmbito do Programa a Companhia somente poderá emitir debêntures simples, não conversíveis em ações.

Na mesma reunião, o Conselho de Administração aprovou a realização da segunda emissão de debêntures da Companhia (a primeira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

Data de registro	30 de janeiro de 2008
Tipo de emissão	Não conversível em ações
Data de liquidação	6 de fevereiro de 2008
Data de vencimento	1o. de outubro de 2012
Condição de remuneração	Variação do CDI, acrescida de "spread" de 1,30% ao ano
Espécie de garantia	Subordinada
Valor nominal	R\$ 10,00
Quantidade de títulos emitidos	15.000
Montante emitido	150.000

Os recursos captados foram destinados ao pré-pagamento de cédula de crédito bancário, conforme divulgado ao mercado em 26 de outubro de 2007.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia datado de 31 de janeiro de 2008.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de janeiro de 2008 e re-ratificada em reunião ocorrida em 31 de janeiro de 2008, foi deliberada a terceira emissão de debêntures da Companhia (a segunda no âmbito do Programa) a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

Data de registro	20 de fevereiro de 2008
Tipo de emissão	Não conversível em ações
Data de liquidação	21 de fevereiro de 2008
Data de vencimento	15 de outubro de 2012
Condição de remuneração	Variação do IPCA, acrescida de juros de 8,75% ao ano
Espécie de garantia	Subordinada
Valor nominal	R\$ 10,00
Quantidade de títulos emitidos	10.000
Montante emitido	100.000

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Há condições restritivas conforme definido no suplemento ao prospecto definitivo do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia, datado de 20 de fevereiro de 2008.

Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.

Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R\$ 1.791, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures. Do saldo a amortizar em 31 de dezembro de 2008, no montante de R\$ 1.460, R\$ 381 estão representados na rubrica "Demais contas a receber" no ativo circulante e R\$ 1.079 na rubrica "Demais contas a receber", no realizável a longo prazo.

Quando computados os gastos com a emissão, a taxa média efetiva de juros em 2008 foi de 15% ao ano.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

11 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas								
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda;								129
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.452						
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	332	1			166			
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.291	4.555					502	
City Projects Empreendimentos Ltda.	643	761			321	42		
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.301	6.317			774	789
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36	621			18	311		
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	208			73	104		
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	25	35		1.044	12			540
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.		441	1.446			220	3.562	3.687
Parqueven Empreendimentos Ltda.	280							
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins		78						322
Ophicius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			3.900					
Monocerus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			154					
Dimeir	776	104				6		
	<u>4.468</u>	<u>8.256</u>	<u>11.801</u>	<u>7.361</u>	<u>590</u>	<u>683</u>	<u>4.838</u>	<u>5.467</u>
Demais partes relacionadas								
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	4			4	4	129	
ABC T&K Participações S.A.	7	7			7	7		
Abrão Muszkat		191				191		
	<u>11</u>	<u>202</u>			<u>11</u>	<u>202</u>	<u>129</u>	
	<u>4.479</u>	<u>8.458</u>	<u>11.801</u>	<u>7.361</u>	<u>601</u>	<u>885</u>	<u>4.967</u>	<u>5.467</u>
Saldos apresentados no circulante			11.801	7.361			4.967	5.467
Saldos apresentados no não circulante	<u>4.479</u>	<u>8.458</u>			<u>601</u>	<u>885</u>		

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os saldos mantidos com a Campo Belíssimo, City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. O recebimento dos saldos deverá ocorrer de acordo com o fluxo de caixa dos correspondentes empreendimentos.

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

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas decorrem do processo de consolidação proporcional das demonstrações financeiras.

(b) Remuneração dos administradores

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Conselho de administração	147	40
Diretoria	<u>9.423</u>	<u>4.496</u>
	<u>9.570</u>	<u>4.536</u>

As cifras relativas a remuneração não incluem benefícios do plano de opção de compra de ações – “stock options”, detalhado na Nota 20.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**12 Conta-corrente com parceiros
nos empreendimentos**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Em empreendimentos				
Duo Alto de Pinheiros	3.857	2.760	3.857	2.760
Granja Julieta			2.644	1.385
Particolare	3.129	2.601	3.129	2.601
Demais	48	62	(8)	(83)
	<u>7.034</u>	<u>5.423</u>	<u>9.622</u>	<u>6.663</u>
Mútuo com parceiros				
Baucis Participações Ltda.	14	6	14	6
Brisa-BR Incorporações S.A.		(1.500)		(1.500)
Brisa Empreendimentos Ltda.	772		772	
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	570	282	570	282
Melnick Even Incorporação e Construção Ltda.				
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda.	26		26	
ARC Engenharia Ltda.	321		321	
Inmax Construções	400		400	
JCR Construção Civil Ltda.			2.154	1.839
	<u>2.103</u>	<u>(1.212)</u>	<u>4.257</u>	<u>627</u>
Em consórcios				
D.D.A Incorporações Ltda.				(1.042)
Crisol Empreendimentos Ltda.				(1.730)
Avi Oliveira Empreendimentos Ltda.				(4.035)
Consórcio Roseira	3.373		3.373	
Consórcio Rossi			1.621	
Colinas do Morumbi			(7.184)	
Consórcio Cidade Jardim			1.880	
Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.				6.068
	<u>3.373</u>		<u>(310)</u>	<u>(739)</u>
	<u>12.510</u>	<u>4.211</u>	<u>13.569</u>	<u>6.551</u>
Saldo apresentado no ativo circulante	12.735	6.026	20.950	15.373
Saldo apresentado no passivo circulante	(225)	(1.815)	(7.381)	(8.822)
	<u>12.510</u>	<u>4.211</u>	<u>13.569</u>	<u>6.551</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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. 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 - BR Incorporações S.A. e com a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre os quais não incidem encargos financeiros.

13 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	348	350	1.811	4.472
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada			(92.847)	(598)
Parcelas recebidas			113.417	1.203
Recebimentos em permuta por terrenos			78.729	24.941
			99.299	25.546
	348	350	101.110	30.018

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a				
Variação do CDI	4.658	10.000	4.658	10.000
Variação do INCC			18.343	29.933
Variação do INPC e juros de 8% ao ano			7.810	8.885
Variação do IGPM e juros de 10% ao ano			4.510	14.420
Variação do IGPM e juros de 12% ao ano	3.781	6.010	17.311	25.018
Demais			17.189	19.861
	<u>8.439</u>	<u>16.010</u>	<u>69.821</u>	<u>108.117</u>
Passivo circulante	<u>(5.318)</u>	<u>(7.870)</u>	<u>(31.194)</u>	<u>(53.804)</u>
Passivo não circulante	<u>3.121</u>	<u>8.140</u>	<u>38.627</u>	<u>54.313</u>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
2009		8.140		39.980
2010	3.121		23.902	10.840
2011			3.584	2.555
2012 em diante			11.141	938
	<u>3.121</u>	<u>8.140</u>	<u>38.627</u>	<u>54.313</u>

Compromissos foram assumidos pela Companhia 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\$ 229.821, dos quais R\$ 204.351 referem-se a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 15.241 referem a participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

15 Tributos a pagar a longo prazo

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa.

16 Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro real ou presumido, como a seguir indicadas:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	133.079	55.982	134.544	57.646
Ágio a amortizar (Nota 16(d))	19.710	22.428	19.710	
Exclusões e adições temporárias	<u>(60.611)</u>	<u>1.950</u>	<u>(65.665)</u>	<u>1.957</u>
(ii) Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	<u>12.565</u>	<u>13.706</u>	<u>17.618</u>	<u>26.124</u>
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			<u>649.188</u>	<u>324.578</u>

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
No ativo circulante				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	2.421		2.421	
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	1.851	4.367	1.924	4.660
	<u>4.272</u>	<u>4.367</u>	<u>4.345</u>	<u>4.660</u>
No passivo circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	2.421		4.967	
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			16.579	
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	1.851	4.367	1.023	8.882
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			3.416	9.997
	<u>4.272</u>	<u>4.367</u>	<u>25.985</u>	<u>18.879</u>
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social			(21.640)	(14.219)
Encargo no resultado do exercício			(7.421)	(10.210)

Considerando o atual contexto das operações da Companhia, 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 e (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação.

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.

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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(b) Do exercício

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

	Consolidado	
	2008	2007
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda		(3.758)
Contribuição social		(1.353)
		<u>(5.111)</u>
Lucro presumido		
Imposto de renda	(16.979)	(6.810)
Contribuição social	(9.169)	(3.677)
	<u>(26.148)</u>	<u>(10.487)</u>
Encargo no resultado do período	<u>(26.148)</u>	<u>(15.598)</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(e)).

**(c) 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:

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	97.735	22.868
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no período, sem a constituição do correspondente crédito tributário	<u>83.037</u>	<u>23.307</u>
	<u>180.772</u>	<u>46.175</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	61.462	15.700
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	(31.597)	2.454
Outros	<u>(3.717)</u>	<u>(2.556)</u>
Encargo no resultado do período	<u>26.148</u>	<u>15.598</u>

(d) Demais

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da sociedade Donneville Participações Ltda., 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.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

17 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Está representado por 178.500.030 ações ordinárias nominativas (2007 - 140.572.502), sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 757.262.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovado o desdobramento das 46.004.412 ações ordinárias em que se dividia o capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2006, na proporção de duas para cada ação ordinária existente, passando a ser representado por 92.008.824 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de fevereiro de 2007, a Companhia foi autorizada a realizar oferta pública primária de sua emissão e sua adesão ao segmento especial de listagem da Bolsa de Valores de São Paulo, designado Novo Mercado.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de março de 2007, no contexto da oferta pública de ações, foi ratificado o aumento de capital para R\$ 499.666, com a emissão de 34.782.609 ações ordinárias (aumento de capital de R\$ 400.000). Também nesse ato, foi aprovado o preço de R\$ 11,50 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\$ 499.666, tendo sido totalmente integralizado em 4 de abril de 2007.

As despesas relacionadas com a captação estão representadas substancialmente por comissões do coordenador da distribuição, totalizando R\$ 22.784 no exercício findo em 31 de dezembro de 2007, estando apresentadas na rubrica específica custos de transação, redutora do patrimônio líquido

Conforme previsto no prospecto de oferta pública de ações, em 2 de maio de 2007 foi exercida a opção do Lote Suplementar, correspondente a 5.217.391 ações ordinárias, totalizando R\$ 60.000.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de maio de 2007 foi aprovada a emissão de 8.276.150 ações ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas mediante a conversão da totalidade das 50 debêntures emitidas pela Companhia em 1o. de fevereiro

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

de 2007, no montante de R\$ 47.588, as quais foram emitidas com as seguintes principais características:

Data de registro	2 de março de 2007
Tipo de emissão	Conversível em ações
Data de emissão	1o. de fevereiro de 2007
Data de vencimento	1o. de fevereiro de 2012
Condição de remuneração	Varição cambial (PTAX800) + 5,90% a.a.
Espécie de garantia	Subordinada
Valor nominal	1.000
Montante emitido	50.000
Quantidade de títulos emitidos	50

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de junho de 2007, foi deliberado o aumento do capital social em R\$ 3, mediante a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1o. de abril de 2008 foi deliberado o aumento de capital da Companhia em R\$ 3, mediante a emissão de 287.528 novas ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 750.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Acordo de acionistas pertencentes ao bloco controlador foi firmado estabelecendo, entre outros, relações de voto nas Assembleias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberado o aumento de capital da Companhia em R\$ 2, mediante a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, em razão do exercício, por determinado beneficiário do primeiro lote de Opções de Compra de Ações da Companhia aprovado em 29 de junho de 2007 (Nota 20).

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de outubro de 2008 foi aprovado o aumento do capital social, mediante a emissão de 37.500.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 4,00 por ação, totalizando R\$ 150.000, fixado de acordo com o disposto no inciso III do § 1o. do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, com base na média da cotação de fechamento das ações da Companhia nos últimos 5 pregões da Bolsa de Valores de São Paulo anteriores a 19 de setembro de 2008, data em que a proposta do presente aumento de capital, aprovada em reunião do Conselho de Administração, foi divulgada ao mercado através de Fato Relevante, sendo garantido aos acionistas da Companhia na data de realização da AGE o direito de preferência na subscrição das novas ações. Conseqüentemente, o capital social após a integralização passou a ser de R\$ 757.262, representado por 178.500.030 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(b) Apropriação do lucro

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 2008 e de 2007 é assim demonstrado:

	Controladora	
	2008	2007
Lucro líquido do exercício (*)	41.165	29.041
Constituição da reserva legal	(2.058)	(1.452)
Base de cálculo	39.107	27.589
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R\$ 0,05 por ação	9.777	6.897
Dividendo suplementar - R\$ 0,03 por ação	4.481	
Dividendo proposto pela administração - R\$ 0,08 por ação	<u>14.258</u>	<u>6.897</u>

(*) Lucro líquido do exercício de 2007, original (antes dos efeitos dos ajustes da Lei no. 11.638/07 e da MP no. 449/08.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Conforme mencionado na Nota 6, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2008 totaliza R\$ 1.668.813, dos quais R\$ 834.400 correspondem a unidades já comercializadas. Por esse motivo, a proposta dos órgãos da administração, nos termos do estatuto social e dos artigos 195 e 196 da Lei das Sociedades por Ações é a de transferir o lucro não distribuído para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos.

18 Contingências

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R\$ 1.810, 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\$ 46 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 1.062). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 4, totaliza R\$ 537 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 708), sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas com contas a receber.

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

- reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 4.963 (2007 - R\$ 1.948), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda possível - R\$ 3.361 (2007 - R\$ 1.307) e perda remota - R\$ 1.626 (2007 - R\$ 602), nas contestações apresentadas pela companhia. Não há processos classificados como perda provável;
- execuções fiscais, no montante total de R\$ 582, das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como: perda provável - R\$ 534 e perda remota - R\$ 42, nas contestações apresentadas pela companhia;

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R\$ 579, classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

19 Instrumentos financeiros

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. As demonstrações financeiras consolidadas contemplam provisão no montante de R\$ 534 (2007 - R\$ 938), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

(ii) Risco de moeda

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

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Nota 9, 10 e 14, respectivamente. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 5, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(ii) Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 9. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

(c) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem 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, "hedge" ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

**20 Plano de opção de compra de ações -
"stock options"**

Em Assembléia 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 Assembléia 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 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) Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

- (i) 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 nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.
- (ii) 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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(iii) Prazos e condições para exercício

- . Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem 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 29 de junho de 2007, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao primeiro 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 5.228.

Em 1o. de abril de 2008, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias, sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao segundo 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 2.943.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberada a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes às parcelas relativas ao terceiro 1/4 e ao quarto 1/4 das ações compradas por ocasião da saída de administrador, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data da integralização, totalizou R\$ 1.103.

(b) Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007

- (i) 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 nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.
- (ii) Valor da subscrição - o valor de exercício será 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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(iii) Prazos e condições para exercício

A partir de 14 de setembro de 2007, as carências e os exercícios serão:

- . 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.

Até a presente data não foi deliberada a emissão de novas ações para atender ao segundo lote.

O valor de mercado de cada opção concedida é estimado na data da concessão usando o modelo "Black-Scholes" de precificação de opções. 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.

A Companhia reconheceu os montantes de R\$ 5.098 em 2008 e R\$ 10.791 em 2007, contabilizadas em despesas operacionais.

21 Plano de pensão

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).

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 132 no exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

22 Seguros

A controladora e suas controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

- (a) Risco de engenharia - (i) básica - R\$ 4.645.131 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 1.402.720), (ii) outras - R\$ 228.832 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 107.674).
 - (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\$ 2.766 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 375).

* * *

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

O 4º trimestre do ano de 2008 foi marcado por grandes alterações nos cenários mundial e nacional. Desde o início do referido trimestre a Even adotou uma política conservadora privilegiando o caixa e focando em lançamentos com maior segurança de comercialização.

Espelhando esta nova realidade, lançamos no 4T08 um total de 4 empreendimentos (3 em São Paulo e 1 em Porto Alegre), totalizando R\$194,8 milhões em VGV (R\$263,2 milhões total). Estes empreendimentos encontram-se com 46% do volume vendido até esta data.

No total do ano lançamos R\$1,44 bilhões (R\$1,77 bilhões total) distribuídos em 25 diferentes projetos e 7 cidades. O percentual de vendas atingido nestes lançamentos até o presente momento é de 54%. Nossa margem bruta ajustada manteve-se estável em relação aos 9M08, fechando o ano em 35.5%.

No tocante a financiamentos à produção contratamos um total de 28 novos projetos em 2008, que totalizam em VGV R\$1.970 milhões (parcela Even). Atualmente a Even conta com 97% dos seus empreendimentos já lançados com financiamento à produção aprovados pelos Bancos. Adicionalmente já aprovamos junto aos principais bancos financiamentos à produção para empreendimentos a serem lançados no futuro, equivalente a R\$798 milhões em VGV (parcela Even).

Com relação aos repasses, constatamos um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes, o que fez com que as taxas neste tipo de financiamento tenham caído em até 1p.p.. no último trimestre de 2008.

Na atividade de construção contamos atualmente com 52 canteiros de obra e estaremos com 55 canteiros ativos em julho de 2009, construindo simultaneamente 130 torres.

Concluímos com sucesso a operação de aumento de capital, com a entrada de R\$150 milhões em nosso caixa realizada em novembro de 2008. Fechamos o ano com caixa de R\$322 milhões.

Contamos com um estoque de R\$ 1.526 milhões no final de 2008 espalhados em 60 diferentes empreendimentos. Deste estoque, o correspondente a 45% das unidades entrará em uma fase mais avançada em termos de visibilidade de obra ao longo dos 2º e 3º trimestres de 2009. Acreditamos que ter um estoque com obras avançadas e financiamento bancário assegurado, como é o nosso caso, passa a ser um grande diferencial de vendas no mercado atual. Exploraremos ainda neste relatório no item Desempenho Operacional o percentual vendido do nosso estoque que está totalmente em linha com nossos estudos de viabilidade e também já garante na média o pagamento integral dos financiamentos à construção no momento da entrega dos empreendimentos.

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados, de acordo com as práticas utilizadas anteriormente às mudanças trazidas pela Lei nº 11.638. Os impactos das mudanças estão discutidas no item Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638.

	4T08 ¹	4T07 ²	Var. (%)	12M08 ³	12M07 ⁴	Var. (%)
Dados Financeiros Consolidados						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	222.532	152.174	46,2%	825.238	428.436	92,6%
Lucro Bruto	76.339	57.735	32,2%	283.628	166.404	70,4%
Margem Bruta Ajustada ⁶	35,3%	37,9%	-2,6pp	35,5%	38,8%	-3,3pp
EBITDA Ajustado ⁵	37.430	26.523	41,1%	128.828	78.081	65,0%
Margem EBITDA Ajustada ⁵	16,8%	17,4%	-0,6pp	15,6%	18,2%	-2,6pp
Lucro Líquido Ajustado ⁵	23.844	18.618	28,1%	79.722	52.857	50,8%
Margem Líq. Ajustada Antes Part. Minoritários ⁵	12,4%	13,9%	-1,5pp	11,3%	13,8%	-2,6pp
Receita Líquida a Apropriar ⁷	1.154.561	675.643	70,9%	1.154.561	675.643	70,9%
Lucro Bruto a Apropriar ⁷	384.865	237.270	62,2%	384.865	237.270	62,2%
Margem dos Resultados a Apropriar ⁷	33,3%	35,1%	-1,8pp	33,3%	35,1%	-1,8pp
Dívida Líquida ⁸	242.812	20.197	1102,2%	242.812	20.197	1102,2%
Patrimônio Líquido	780.088	654.552	19,2%	780.088	654.552	19,2%
Ativos Totais	1.715.386	1.105.637	55,1%	1.715.386	1.105.637	55,1%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	4	12	-66,7%	25	28	-10,7%
VGW Potencial dos Lançamentos (100%) ⁹	263.216	1.035.574	-74,6%	1.773.713	1.966.227	-9,8%
VGW Potencial dos Lançamentos (% Even)	194.778	1.035.574	-81,2%	1.435.128	1.757.753	-18,4%
Participação Even nos Lançamentos	74,0%	100,0%	-26,0pp	80,9%	89,4%	-8,5pp
Número de Unidades Lançadas	553	2.342	-76,4%	4.233	4.138	2,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m ²)	62.495	346.283	-82,0%	531.328	640.607	-17,1%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m ²)	4.212	2.991	40,8%	3.338	3.069	8,8%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/Unidade)	352	442	-20,3%	339	425	-20,2%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) ¹⁰	192.954	605.791	-68,1%	1.336.137	1.038.908	28,6%
Vendas Contratadas (% Even)	144.157	527.136	-72,7%	1.126.227	790.884	42,4%
Participação Even nas Vendas Contratadas	74,7%	87,0%	-12,3pp	84,3%	76,1%	8,2pp
Número de Unidades Vendidas	453	903	-49,8%	3.051	2.436	25,2%
Área Útil das Unidades Vendidas (m ²)	47.898	338.496	-85,8%	361.047	338.496	6,7%
Preço Médio de Venda (R\$/m ²)	4.028	1.790	125,1%	3.701	3.069	20,6%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	318	584	-45,5%	369	325	13,7%

¹ Quarto trimestre de 2008.

² Quarto trimestre de 2007.

³ Janeiro a dezembro de 2008.

⁴ Janeiro a dezembro de 2007.

⁵ Deduzidos os gastos incorridos com abertura de capital.

⁶ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo relativos a dívidas tomadas pela Controladora

⁷ Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2008.

⁸ Soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades.

⁹ 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.

¹⁰ 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).

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Desempenho Setorial

O ambiente econômico-operacional de 2008 foi marcado por dois momentos muito distintos. Nos três primeiros trimestres de 2008, antes da deflagração da crise financeira mundial, o produto interno bruto brasileiro (PIB) registrou crescimento robusto - acima de 6% - em relação ao mesmo período de 2007, resultando em um ambiente de tranquilidade: atividade econômica em constante ascensão, oferta de crédito abundante, taxas de desemprego decrescentes e o Brasil alavancava a condição de grau de investimento (investment grade), segundo diversas agências de rating. Fatores esses que aceleram muito a atividade econômica, com destaque para o forte desempenho da indústria automobilística e da construção civil, esta última atingindo números de lançamentos e vendas maiores do que os vistos no ano anterior.

Impactada pela redução de crédito no mercado financeiro nacional, a atividade econômica registrou forte desaquecimento no último trimestre de 2008, tanto no setor industrial quanto no comercial, refletindo também nos diversos segmentos de serviços.

Apesar dos dados macroeconômicos citados, segundo o Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo teve no ano de 2008, vendas totais de 32.847 unidades, índice que comparado ao mesmo período de 2007 teve um redução de 10% nas vendas. O VSO de dez/08 ficou em 7,7% e no ano de 2008 ficou na média em 13,8%.

Ao considerar somente o quarto trimestre de 2008, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo empreendimentos equivalentes à R\$ 5,1 bilhões, segundo dados da Embraesp.

Financiamentos à produção

Contratamos no 4T08 um total de 6 empreendimentos equivalentes a R\$ 201 milhões (parte Even R\$ 195 milhões) e no ano de 2008 um total de 28 empreendimentos ou R\$ 825 milhões (parte Even R\$ 678 milhões). Esses valores traduzidos para VGV (parte Even) equivalem à R\$ 567 milhões e R\$ 1.970 milhões, respectivamente.

Em 2009 já aprovamos mais 6 novos contratos que somam R\$ 116 milhões (parte Even R\$ 100 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R\$ 380 milhões e R\$ 245 milhões, respectivamente.

Possuímos hoje 11 projetos a serem lançados futuramente com financiamentos já aprovados que totalizam R\$ 798.562 milhões em VGV com os seguintes bancos: Santander / Real, Itaú / Unibanco, Bradesco e HSBC.

A taxa de juros destes financiamentos sofreu leve alta, retornando a patamares de 2007. Prazos e percentual do custo de construção financiado permanecem inalterados.

Repasses

Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p..

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Os principais bancos envolvidos nas operações de repasses são: Itaú / Unibanco, Santander / Real, Bradesco, CEF e HSBC. As taxas têm se mantido estáveis ou cadentes e os bancos têm honrado com os termos previamente acordados.

Distratos e Inadimplência

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos e comissão. Não observamos aumento de distratos na nossa carteira. Igualmente, nossa inadimplência permanece baixa e estável.

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.

Construção

A Even atualmente conta com 52 canteiros de obra e estaremos com 55 canteiros ativos em julho de 2009, construindo simultaneamente 130 torres. No ano de 2008 entregamos 4 empreendimentos e em 2009 já entregamos outros 2.

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 4T08 lançamos 4 novos empreendimentos, (3 na Grande São Paulo e 1 em Porto Alegre), totalizando R\$ 263,2 milhões em VGV lançado (R\$ 194,8 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

VGV Lançado 4T08

Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R\$ mil)	Área Útil (m ²)	Unidades	Part. Even
Arte Luxury Home Resort	Porto Alegre	dez/08	39.704	10.429	36	50%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª Fase)	Grande São Paulo	out/08	99.070	30.810	168	100%
Montemagno (2ª Fase)	Grande São Paulo	nov/08	27.270	8.021	72	100%
E-Office Design Berrini	Grande São Paulo	nov/08	97.172	13.235	277	50%
			263.216	62.495	553	74%

No 12M08 lançamos 25 novos empreendimentos, (19 na Grande São Paulo, 2 no interior de São Paulo, 1 no Rio de Janeiro, 2 em Belo Horizonte e 1 em Porto Alegre), totalizando R\$ 1.773,7 milhões em VGV lançado (R\$ 1.435,1 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

VGV Lançado 12M08

Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R\$ mil)	Área Útil (m ²)	Unidades	Part. Even
Sophistic	Grande São Paulo	mar/08	162.116	32.790	81	100,0%
Weekend	Rio de Janeiro	mar/08	55.867	22.079	336	100,0%
L'Essence - Aumento de participação	Interior de São Paulo	mar/08	55.340	44.669	208	100,0%
Magnifique	Grande São Paulo	jun/08	63.783	11.120	28	100,0%
Club Park Butantã	Grande São Paulo	mai/08	170.972	57.949	400	100,0%
Plaza Mayor Ipiranga	Grande São Paulo	mai/08	141.958	41.080	222	100,0%
Double	Grande São Paulo	mai/08	74.655	15.727	52	100,0%
Open Jardim das Orquídeas	Interior de São Paulo	jun/08	14.478	8.644	136	85,0%
Icon (Belo Horizonte)	Belo Horizonte	jun/08	71.130	18.747	391	85,0%
Vida Viva Golf Club	Grande São Paulo	jun/08	36.807	11.873	112	100,0%
Paulistano	Grande São Paulo	jun/08	252.918	74.647	474	30,0%
Guarulhos Central Office	Grande São Paulo	jun/08	63.728	16.771	353	50,0%
Everyday Residencial Club	Grande São Paulo	jun/08	28.237	16.291	114	50,0%
Vida Viva Vila Guilherme	Grande São Paulo	ago/08	30.492	9.263	76	100,0%
Pleno Santa Cruz	Grande São Paulo	set/08	58.539	16.286	111	100,0%
Timing	Grande São Paulo	set/08	31.278	9.066	76	100,0%
Vida Viva Jardim Itália	Grande São Paulo	set/08	32.510	10.207	96	100,0%
Cinecittá	Belo Horizonte	set/08	44.940	13.605	84	85,0%
Incontro	Grande São Paulo	set/08	63.966	19.138	144	80,0%
Montemagno	Grande São Paulo	set/08	27.291	8.021	72	100,0%
Everyday Residencial Club - Fase 2	Grande São Paulo	set/08	29.492	10.860	114	50,0%
Arte Luxury Home Resort	Porto Alegre	dez/08	39.704	10.429	36	50%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª Fase)	Grande São Paulo	out/08	99.070	30.810	168	100%
Montemagno (2ª Fase)	Grande São Paulo	nov/08	27.270	8.021	72	100%
E-Office Design Berrini	Grande São Paulo	nov/08	97.172	13.235	277	50%
			1.773.713	531.328	4.233	80,9%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Do VGV total lançado no trimestre, 65% relacionaram-se ao segmento de média renda. Os empreendimentos voltados aos públicos de comercial e alta renda tiveram participação de 35% no VGV lançado. As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

VGV Lançado 4T08

Segmento	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)	Área Útil (m ²)	Unidades	% Even
Alto	39.704	19.852	10.429	36	10%
Médio	27.270	27.270	8.021	72	14%
Médio-Alto	99.070	99.070	30.810	168	51%
Comercial	97.172	48.586	13.235	277	25%
	263.216	194.778	62.495	553	100%

A tabela abaixo identifica os lançamentos do ano por segmento:

VGV Lançado 12M8

Segmento	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)	Área Útil (m ²)	Unidades	% Even
Acessível	14.478	12.306	8.644	136	1%
Emergente	157.538	128.673	58.494	512	9%
Médio	677.174	480.597	206.733	1.433	33%
Médio-Alto	296.368	296.368	116.559	598	21%
Alto	396.125	376.273	92.145	533	26%
Comercial	232.030	140.911	48.753	1.021	10%
	1.773.713	1.435.128	531.328	4.233	100%

O empreendimento L'Essence, em Sorocaba, no interior de São Paulo, foi lançado no 3º trimestre de 2007 e em sua totalidade possuía 4 torres das quais apenas 3 foram oficialmente lançadas, atingiu 46% de vendas (das unidades disponíveis). O VGV da segunda fase é de R\$ 23,6 milhões.

O empreendimento Grand Club, em São José dos Campos, no interior de São Paulo, foi lançado no 4º trimestre de 2007 e em sua totalidade possuía 6 torres das quais apenas 4 foram oficialmente lançadas, atingiu 39% de vendas (das unidades disponíveis). O VGV da segunda fase é de R\$ 65,2 milhões.

As segundas fases de ambos os empreendimentos não foram colocadas a venda. Esperávamos abrir a 2ª fase destes empreendimentos em 2008. Isto não ocorreu e como ambos são faseáveis tanto física quanto juridicamente, estamos retificando o volume de lançamentos do ano de 2007 de R\$ 1.846 milhões para R\$ 1.758 milhões.

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Comercialização

O total de vendas contratadas no trimestre somou R\$ 193 milhões (R\$ 144 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas), sendo 41% oriundo de lançamentos do trimestre e 59% de remanescentes (parte Even). As tabelas abaixo fornecem a abertura da comercialização do trimestre, por segmento de produto:

4T08					
Segmento	Vendas - Total (R\$ milhares)	Vendas - Even (R\$ milhares)	Área Útil (m ²)	Unidades	% Even
Acessível	350	298	112	2	0%
Emergente	19.338	16.932	5.848	37	12%
Médio	54.690	47.418	15.575	125	33%
Médio-Alto	30.754	25.708	10.757	69	18%
Alto	32.409	25.254	7.936	34	18%
Comercial	55.413	28.547	7.670	186	20%
	192.954	144.157	47.898	453	100%

12M08					
Segmento	Vendas - Total (R\$ milhares)	Vendas - Even (R\$ milhares)	Área Útil (m ²)	Unidades	% Even
Acessível	7.852	6.674	3.775	74	1%
Emergente	136.616	124.029	45.121	382	11%
Médio	458.513	369.920	141.558	986	33%
Médio-Alto	238.878	212.744	63.608	398	19%
Alto	351.206	327.541	84.639	503	29%
Comercial	143.072	85.319	22.346	708	8%
	1.336.137	1.126.227	361.047	3.051	100%

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

4T08					
Segmento	Vendas - Total (R\$ milhares)	Vendas - Even (R\$ milhares)	Área Útil (m ²)	Unidades	% Even
Até 2004	2.865	430	1.031	4	0%
2005	804	240	571	4	0%
2006	13.484	14.369	4.174	42	10%
2007	41.743	40.191	11.990	65	28%
2008	134.058	88.927	30.132	338	62%
	192.954	144.157	47.898	453	100%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Segmento	12M08				% Even
	Vendas - Total (R\$ milhares)	Vendas - Even (R\$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	
Até 2004	32.605	6.922	9.976	43	1%
2005	15.017	5.514	3.622	67	0%
2006	63.019	45.734	14.848	106	4%
2007	384.094	386.586	118.388	907	34%
2008	841.402	681.471	214.213	1.928	61%
	1.336.137	1.126.227	361.047	3.051	100%

Levando-se em consideração a totalidade das vendas ao longo dos 12M08, foram comercializados R\$ 1.336,1 milhões de produtos imobiliários (R\$ 1.126,2 milhões se considerada apenas a parcela da Even). O volume total de vendas dos 12M08 superou em 42,4% o total comercializado de R\$ 790,9 milhões no mesmo período de 2007 (considerada apenas a parcela da Even nas vendas).

Em 31 de dezembro de 2008, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R\$1.526,2 milhões em valor potencial total de vendas (R\$1.773,9 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	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)	Unidades
Até 2004	6.825	1.024	8
2005	5.669	3.194	15
2006	79.796	62.851	163
2007	913.343	837.164	1.812
2008	768.237	621.949	1.754
Total	1.773.870	1.526.182	3.752

Uma outra forma de analisar o nosso estoque é separando pelo ano de previsão de entrega. Esta análise está ilustrada na tabela abaixo:

Ano de Previsão de Entrega	% Vendido	Estoque à valor de mercado	% do Estoque
Unidades já entregues	98%	4.083	0%
2009	84%	91.208	6%
2010	57%	857.254	56%
2011	55%	518.567	34%
2012	48%	55.070	4%
Total		1.526.182	100%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Esclarecendo melhor a tabela acima, percebemos que a Even tem um estoque de unidades não vendidas bastante recente. Exemplificando, temos apenas R\$ 4 milhões de unidades entregues e não vendidas. Apenas 6% do nosso estoque ficará pronto do ano de 2009, ou seja, 94% do nosso estoque será entregue de 2010 a 2012. 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 entregues em 2009, estamos com 84% vendidos, dos que serão entregues em 2010, 57% e 2011 com 55% vendidos.

Presentemente, itens com evolução de obra e financiamento do projeto passam a ser relevantes como critério de aquisição de unidades lançadas.

Do total do estoque da Even, grande parte dos produtos encontram-se na fase em que o stand de vendas e o apartamento modelo decorado já foram removidos para o início da obra, porém a obra ainda estava na fase de fundação e construção dos subsolos, fase esta que não atrai a atenção de potenciais compradores. Para efeito da nossa análise, estaremos chamando esta fase inicial de obra – até o 5º pavimento tipo – de “hiato”.

A tabela abaixo analisa esta safra de empreendimentos que totalizam em 31/12/2008 o montante de R\$ 1.526 milhões em estoque a valor de mercado, de forma que podemos ver em que fase da obra se encontram.

	VGv do Estoque (R\$ mil)	% do Estoque
Obras não iniciadas	388.930	25%
Obras visíveis – 1T09	5.214	0%
Obras visíveis – 2T09	432.535	28%
Obras visíveis – 3T09	235.954	16%
Obras visíveis atualmente	463.549	30%
TOTAL	1.526.182	100%

Assim percebemos que neste próximo trimestre teremos R\$ 433 milhões (28% do nosso estoque) de produtos que entram em uma fase mais forte de comercialização. Achamos que ter um estoque bem localizado, com obra iniciada além da placa do agente financeiro, será um grande diferencial para comercializarmos unidades em um mercado como este.

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 33,7%, se assumidos, além dos custos totais das unidades em estoque (excluindo-se o custo a incorrer das unidades não lançadas de empreendimentos faseados), o impacto de uma taxa média de comercialização paga à empresa imobiliária de 5,0%. Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2008.

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R\$ 1.872,9 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R\$ 435,3 milhões serão recebidos durante o período de construção dos empreendimentos de acordo com o cronograma abaixo:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2009	274,1
2010	111,1
2011	49,9
2012	0,2
TOTAL	435,3

A parcela de R\$ 1.437,6 milhões transformar-se-á em recebíveis de unidades concluídas de acordo com o seguinte cronograma:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2009	483,5
2010	590,6
2011	348,3
2012	15,2
TOTAL	1.437,6

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 e Minas Gerais e estamos estrategicamente focados no Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. Decidimos, portanto excluir do nosso Land Bank os terrenos que estavam fora deste foco de atuação. Este movimento não gerou nenhum ônus financeiro para a Companhia, uma vez que todos eram no formato de permutas sem nenhum desembolso realizado, sem garantias reais ou fianças, e tão pouco passíveis de multas. O total dos terrenos excluídos é de R\$ 509 milhões, resultando em um Land Bank de R\$ 3.997,7 milhões (R\$ 2.764,0 milhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado). Não adquirimos novos terrenos no 4T08.

Os terrenos totalizam 785.498 m² de área e representam potencial para 56 lançamentos dentro dos próximos 24 meses. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 13 de março de 2009:

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas		Unidades	VGV Esperado	
			(m ²)			(R\$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Alonso Calhamares	Grande São Paulo	nov-08	2.926	15.462	54	78.081	78.081
Arruda Alvim	Grande São Paulo	mar-08	3.762	7.888	150	51.273	51.273
Atrium 1	Minas Gerais	jul-07	5.000	10.368	15	39.746	33.784
AV da Ligação I	Minas Gerais	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação II	Minas Gerais	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação III	Minas Gerais	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
Cabral	Sul	mai-08	5.203	8.345	56	32.026	16.013
Campo Grande	Rio de Janeiro	mai-08	14.900	10.613	176	28.003	28.003
Cinecittá (2ª fase)	Minas Gerais	jul-07	6.250	13.605	108	44.215	37.583
Paulistano (2ª fase)	Grande São Paulo	jan-07	47.778	48.805	290	165.362	49.609
Paulistano (3ª fase)	Grande São Paulo	jan-07	34.769	35.517	213	120.339	36.102
Coliseu (1ª fase)	Nordeste	jan-08	9.319	31.394	106	62.003	62.003
Coliseu (2ª fase)	Nordeste	jan-08	9.319	31.394	106	62.003	62.003
Conde de Irajá	Grande São Paulo	nov-08	2.448	6.946	27	37.824	37.824
EPO	Minas Gerais	jul-07	9.000	27.624	81	98.982	84.134
Filipinas	Grande São Paulo	ago-07	3.850	14.602	49	68.260	68.260
Gastão Vidigal	Grande São Paulo	ago-07	13.524	39.432	539	151.281	75.640
Genesis	Sul	out-07	68.000	234.939	309	100.837	12.605
Green (1ª fase)	Rio de Janeiro	jul-07	21.765	38.545	114	76.133	38.067
Green (2ª fase)	Rio de Janeiro	jul-07	21.765	38.545	76	50.756	25.378
Guacá	Grande São Paulo	mai-08	1.960	9.426	76	30.624	30.624
Honoré	Sul	out-07	1.337	3.582	14	13.635	6.818
Jorge Americano II	Grande São Paulo	abr-08	4.316	15.878	44	76.858	76.858
Le Parc II	Goias	jul-07	2.269	12.617	50	45.538	22.769
Lima e Silva	Sul	out-07	4.474	14.425	207	49.398	24.699
(Vila Castela II)	Minas Gerais	jul-07	8.000	33.280	192	130.740	111.129
Montemagno (3ª Fase)	Grande São Paulo	fev-07	2.545	8.021	72	27.270	27.270
Monterosso	Minas Gerais	mai-07	12.405	13.027	64	43.732	43.732
Muniz Aragão I	Rio de Janeiro	jun-08	10.330	14.934	375	52.729	26.365
Muniz Aragão II	Rio de Janeiro	jun-08	10.330	14.934	236	32.537	16.268
Muniz Aragão III	Rio de Janeiro	jun-08	10.330	14.934	212	29.818	14.909
Open Vila Prudente	Grande São Paulo	mar-07	8.643	12.821	211	32.058	32.058
Open Center Norte	Grande São Paulo	mai-08	5.209	10.284	156	26.623	22.629
Open Guarulhos - (1ª fase)	Grande São Paulo	ago-07	6.426	10.238	176	23.047	23.047
Open Guarulhos - (2ª fase)	Grande São Paulo	ago-07	6.426	10.238	177	22.881	22.881
Open Jardim das Orquídeas (2ª fase)	Interior de São Paulo	out-07	10.028	17.288	137	14.522	14.522
Open Vila Ema	Grande São Paulo	mai-08	8.619	16.955	295	41.539	41.539
(Vila Castela III)	Minas Gerais	out-07	5.500	12.383	184	53.625	22.790
Rio Vermelho	Nordeste	mai-08	3.893	17.376	100	67.349	57.247
Riverside Plaza (1ª fase)	Grande São Paulo	dez-05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Riverside Plaza (2ª fase)	Grande São Paulo	dez-05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Roseira I	Interior de São Paulo	dez-07	40.726	32.371	514	72.538	30.709
Roseira II	Interior de São Paulo	dez-07	81.451	63.496	1.074	146.663	62.090
Roseira III	Interior de São Paulo	dez-07	67.876	58.742	1.040	139.896	59.225
Sabesp	Grande São Paulo	jul-08	2.972	15.739	44	102.304	102.304
Saturnino	Sul	abr-08	28.201	43.578	674	113.346	56.673
Sorocaba II (1ª fase)	Interior de São Paulo	nov-07	12.760	36.970	152	49.910	49.910
Sorocaba II (2ª fase)	Interior de São Paulo	nov-07	12.760	36.970	152	49.910	49.910
Teixeira Soares	Sul	abr-08	1.404	5.464	14	20.341	10.170
Tindiba	Rio de Janeiro	abr-08	9.430	20.297	294	49.132	49.132
Vale do Sereno	Minas Gerais	mar-08	38.846	86.900	484	278.415	236.652
Vida Viva Atlântica	Grande São Paulo	fev-08	4.573	16.702	166	47.184	47.184
Vida Viva Guarulhos (3ª Fase)	Grande São Paulo	fev-07	2.390	10.860	114	29.492	14.746

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²)		Unidades	GVV Esperado (R\$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Vida Viva Santo André (1ª Fase)	Grande São Paulo	jun-07	8.487	27.426	414	80.926	40.463
Vida Viva Santo André (2ª Fase)	Grande São Paulo	jun-07	8.487	27.426	414	80.926	40.463
Voluntários	Grande São Paulo	mai-08	2.720	10.419	52	50.009	50.009
			785.498	1.516.536	11.545	3.997.678	2.763.927

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

Segmento de Mercado	Número de Lanç.	Áreas (m²)		Unidades	Permuta (R\$ milhares)		GVV Esperado (R\$ milhares)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	
Acessível	14	290.724	308.145	5.073	19.480	9.059	711.986	443.377	16%
Emergente	6	56.612	140.417	1.989	9.940	4.970	401.272	224.228	8%
Médio	13	199.223	408.193	2.582	72.544	58.024	1.162.306	797.343	29%
Médio-Alto	12	125.926	272.005	1.148	118.407	100.646	898.603	722.226	26%
Alto	5	18.983	68.010	207	34.209	25.085	287.897	256.061	9%
Alto-Luxo	1	2.972	15.739	44	-	-	102.304	102.304	4%
Comercial	4	23.058	69.088	193	12.615	10.723	332.473	205.783	7%
Loteamento	1	68.000	234.939	309	33.787	4.223	100.837	12.605	1%
Total	56	785.498	1.516.536	11.545	300.982	212.730	3.997.678	2.763.927	100%

Localização	Número de Lanç.	Áreas (m²)		Unidades	Permuta (R\$ milhares)		GVV Esperado (R\$ milhares)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	
Grande São Paulo	23	197.126	421.917	3.761	-	-	1.585.615	1.089.590	39%
Interior de São Paulo	6	225.601	245.837	3.069	8.880	3.760	473.439	266.366	10%
Rio de Janeiro	7	98.850	152.802	1.483	10.600	5.300	319.108	198.122	7%
Goiás	1	2.269	12.617	50	1.452	726	45.538	22.769	1%
Minas Gerais	10	130.502	292.866	1.596	215.971	183.576	1.053.040	878.849	32%
Nordeste	3	22.531	80.164	312	-	-	191.355	181.253	7%
Sul	6	108.619	310.333	1.274	64.079	19.368	329.583	126.978	5%
Total	56	785.498	1.516.536	11.545	300.982	212.730	3.997.678	2.763.927	100%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita de Vendas e Serviços

No quarto trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2008, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$ 233,2 milhões, o que representou um aumento de R\$ 74,0 milhões (47%) em relação à receita bruta operacional do mesmo período do ano anterior. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu R\$ 220,0 milhões no 4T08, um aumento de R\$ 68,2 milhões (45%) em relação ao 4T07.

O quadro abaixo apresenta a evolução das receitas contabilizadas nos períodos, agrupadas por ano de lançamento:

4T08		
Ano de Lançamento	Receita Reconhecida	
	(R\$ milhares)	%
2004	448	0%
2005	3.353	2%
2006	83.970	38%
2007	91.116	41%
2008	41.133	19%

12M08		
Ano de Lançamento	Receita Reconhecida	
	(R\$ milhares)	%
2003	280	0%
2004	8.029	1%
2005	44.873	5%
2006	277.087	33%
2007	304.205	36%
2008	200.657	24%

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 12M08:

Empreendimento	Lançamento	%	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			Even		31/12/07	31/12/08
Icon (São Paulo)	2T03	50%	98%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	76%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	83%	97%	100%	100%
Window	4T04	50%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	85%	95%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	50%	100%	100%	98%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50%	96%	100%	83%	99%
Club Park Santana	4T05	50%	99%	100%	87%	100%
Duo	4T05	25%	98%	99%	80%	99%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	89%	95%	95%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	83%	99%
Reserva do Bosque	2T06	50%	63%	73%	42%	97%
Campo Belíssimo	3T06	70%	85%	89%	52%	84%
Wingfield	3T06	100%	91%	100%	73%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	50%	66%	41%	87%
Iluminatto	4T06	100%	100%	98%	46%	90%
Inspiratto	4T06	100%	91%	97%	50%	84%
Particolare	4T06	15%	88%	97%	44%	71%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	96%	99%	29%	69%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	73%	79%	36%	89%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	81%	90%	29%	75%
Especial	1T07	100%	51%	65%	46%	70%
Le Parc	1T07	50%	87%	94%	17%	41%
Tendence	1T07	50%	68%	86%	14%	58%
Verte	1T07	100%	94%	98%	30%	81%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	77%	84%	29%	67%
Concetto	2T07	100%	98%	100%	38%	81%
In Città	2T07	100%	54%	66%	42%	74%
The Gift	2T07	50%	40%	46%	32%	54%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	30%	56%	19%	54%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	75%	83%	18%	61%
Arts	3T07	100%	32%	75%	51%	68%
Breeze Santana	3T07	100%	76%	91%	31%	49%
Gabrielle	3T07	100%	29%	65%	40%	54%
L'essence	3T07	50%	34%	46%	20%	29%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	38%	57%	25%	38%
Vitá Araguaia	3T07	100%	37%	42%	12%	19%
Du Champ	4T07	100%	16%	51%	39%	45%
Grand Club	4T07	100%	13%	39%	11%	21%
Villagio Monteciello	4T07	100%	23%	49%	23%	33%
Terrazza Mooca	4T07	100%	20%	47%	20%	32%
Veranda Mooca	4T07	100%	25%	64%	29%	42%
Nouveaux	4T07	100%	38%	80%	27%	36%
Signature	4T07	100%	5%	47%	43%	50%
Up Life	4T07	100%	10%	25%	24%	30%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	25%	45%	18%	32%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	27%	49%	18%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	24%	43%	21%	36%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	27%	64%	23%	36%
Magnifique	1T08	100%		17%		45%
Sophistic	1T08	100%		76%		42%
Weekend	1T08	100%		46%		15%
Club Park Butantã	2T08	100%		69%		22%
Double	2T08	100%		51%		44%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%		59%		26%
Open Jardim das Orquídeas (1ª Fase)	2T08	100%		55%		8%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100%				
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1ª - 2ª fase)	2T08/3T08	50%		55%		14%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08/3T08					
Paulistano (1ª fase)	2T08	30%		44%		23%
Paulistano (2ª fase)	Não Lançado					
Plaza Mayor Ipiranga (1ª fase)	2T08	100%		61%		24%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%		45%		22%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%		58%		27%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	85%				
Incontro	3T08	80%		70%		19%
Montemagno (1ª Fase)	3T08	100%		55%		21%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%		53%		26%
Timing	3T08	100%		50%		18%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%		34%		18%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%		71%		22%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4T08	50%		53%		38%
Montemagno (2ª Fase)	4T08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08			22%		24%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Abaixo, a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 4T08:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/09/08	31/12/08	30/09/08	31/12/08
Icon (São Paulo)	2T03	50%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	100%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	95%	97%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	93%	95%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	50%	98%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	100%	99%
Club Park Santana	4T05	50%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	99%	99%	100%	99%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	95%	95%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	97%	99%
Reserva do Bosque	2T06	50%	75%	73%	80%	97%
Campo Bellissimo	3T06	70%	88%	89%	73%	84%
Wingfield	3T06	100%	98%	100%	99%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	52%	66%	81%	87%
Illuminato	4T06	100%	98%	98%	78%	90%
Inspiratto	4T06	100%	100%	97%	75%	84%
Particolare	4T06	15%	97%	97%	65%	71%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	99%	99%	58%	69%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	76%	79%	77%	89%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	88%	90%	63%	75%
Especiale	1T07	100%	60%	65%	60%	70%
Le Parc	1T07	50%	90%	94%	33%	41%
Tendence	1T07	50%	84%	86%	47%	58%
Verte	1T07	100%	96%	98%	70%	81%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	82%	84%	54%	67%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	70%	81%
In Città	2T07	100%	59%	66%	63%	74%
The Gift	2T07	50%	47%	46%	45%	54%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	51%	56%	38%	54%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	78%	83%	48%	61%
Arts	3T07	100%	75%	75%	60%	68%
Breeze Santana	3T07	100%	91%	91%	43%	49%
Gabrielle	3T07	100%	62%	65%	48%	54%
L'essence	3T07	100%	34%	46%	18%	29%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	53%	57%	33%	38%
Vitá Araguaia	3T07	100%	42%	42%	18%	19%
Du Champ	4T07	100%	50%	51%	42%	45%
Grand Club	4T07	100%	25%	39%	15%	21%
Villagio Monteciello	4T07	100%	47%	49%	26%	33%
Terrazza Mooca	4T07	100%	47%	47%	25%	32%
Veranda Mooca	4T07	100%	62%	64%	36%	42%
Nouveaux	4T07	100%	82%	80%	31%	36%
Signature	4T07	100%	47%	47%	45%	50%
Up Life	4T07	100%	20%	25%	26%	30%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	43%	45%	25%	32%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	49%	49%	23%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	40%	43%	30%	36%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	57%	64%	29%	36%
Magnifique	1T08	100%	17%	17%	40%	45%
Sophistic	1T08	100%	73%	76%	40%	42%
Weekend	1T08	100%	42%	46%	15%	15%
Club Park Butantã	2T08	100%	68%	69%	21%	22%
Double	2T08	100%	51%	51%	38%	44%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	47%	59%	21%	26%
Open Jardim das Orquídeas (1ª Fase)	2T08	100%	54%	55%	7%	8%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100%				
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1ª - 2ª fase)	2T08/3T08	50%	51%	55%	13%	14%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/09/08	31/12/08	30/09/08	31/12/08
			Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08/3T08		
Paulistano (1ª fase)	2T08	30%	41%	44%	25%	23%
Paulistano (2ª fase)	Não Lançado					
Plaza Mayor Ipiranga (1ª fase)	2T08	100%	57%	61%	24%	24%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	42%	45%	21%	22%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	44%	58%	22%	27%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	85%				
Incontro	3T08	80%	67%	70%	19%	19%
Montemagno (1ª Fase)	3T08	100%	53%	55%	19%	21%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	48%	53%	23%	26%
Timing	3T08	100%	29%	50%	17%	18%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	29%	34%	18%	18%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	65%	71%	20%	22%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4T08	50%		53%		38%
Montemagno (2ª Fase)	4T08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08			22%		24%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 10,7 milhões no 4T08, um aumento de R\$ 3,7 milhões (52%) em comparação a igual período de 2007. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,6% sobre a receita bruta operacional, superior aos 4,4% reconhecidos no quarto trimestre de 2007.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 222,5 milhões no 4T08, aumentando R\$ 70,3 milhões (46%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período de 2007.

Lucro Bruto

A margem bruta da empresa no quarto trimestre de 2008 atingiu 34,3%, uma redução em comparação ao mesmo período de 2007 (cuja margem bruta foi de 37,9%).

Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo relativos a dívidas tomadas pela Controladora, chegamos a uma margem bruta ajustada de 35,3% no 4T08 e 35,5% no 12M08.

O lucro bruto atingiu R\$ 76,3 milhões no trimestre encerrado em 31 de Dezembro de 2008, aumentando R\$ 18,6 milhões (32%) em comparação com o lucro bruto em igual período de 2007.

Resultados Operacionais

As despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. Assim, no 4T08 as despesas comerciais atingiram R\$ 19,0 milhões, uma redução de R\$ 1,6 milhões (-8%) em relação à igual período do ano anterior.

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 20,2 milhões no quarto trimestre de 2008, contra R\$ 12,5 milhões no quarto trimestre de 2007. Esse aumento explica-se pelo maior tamanho da operação da empresa, que buscou preparar sua estrutura de apoio para o forte crescimento que se projeta para os anos seguintes.

O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R\$ 0,4 milhões mantendo-se constante no quarto trimestre de 2008 em relação ao resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2007.

O lucro operacional do quarto trimestre de 2008 foi de R\$ 36,8 milhões, R\$ 12,6 milhões superior ao resultado operacional do quarto trimestre de 2007.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R\$ 8,6 milhões no quarto trimestre de 2008, uma variação de R\$ 4,9 milhões em comparação ao quarto trimestre de 2007. Esta variação decorre do aumento da receita apurados no quarto trimestre de 2008, visto que a parcela substancial dos encargos de IRPJ e CSLL é calculada com base na receita, pela sistemática do Lucro Presumido.

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2008 apresentou lucro líquido de R\$ 23,8 milhões, o que representou um acréscimo de R\$ 5,3 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo período de 2007.

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2008 foi de R\$ 37,4 milhões, um incremento de R\$ 10,9 milhões (41%) em relação ao apurado no quarto trimestre de 2007. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 16,8% no ano de 2008, em comparação aos 18,2% apurados no ano de 2007. A queda na margem EBITDA deve-se ao aumento do volume das operações da empresa, com conseqüente impacto nas despesas gerais e administrativas. O aumento nessas despesas não foi diluído pelo crescimento da receita de comercialização de unidades, defasada no tempo em virtude da metodologia de apropriação de resultados (evolução financeira do custo).

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o quarto trimestre e para os doze meses dos anos de 2008 e 2007:

	4T08	4T07	Var. (%)	12M08	12M07	Var. (%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	36.298	24.809	46,3%	118.992	52.641	126,0%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	398	360	10,6%	7.565	(393)	-2024,9%
(+) Depreciação e Amortização	734	1.221	-39,9%	2.271	3.049	-25,5%
EBITDA	37.430	26.390	41,8%	128.828	55.297	133,0%
(-) Despesas com Oferta Pública	0	133		0	22.784	-100,0%
EBITDA Ajustado	37.430	26.523	41,1%	128.828	78.081	65,0%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais anterior às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638.

Ativo	Dez/2008	Dez/2007	Passivo e patrimônio líquido	Dez/2008	Dez/2007
Circulante			Circulante		
Disponibilidades	262.179	182.428	Empréstimos e financiamentos	84.042	24.139
Valores Cauçionados	59.952		Fornecedores	34.114	25.567
Contas a receber	534.686	230.244	Contas a pagar por aquisição de imóveis	40.971	53.804
Imóveis a comercializar	458.045	462.961	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.381	8.822
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.950	15.373	Adiantamentos de clientes	28.053	1.052
Impostos e contribuições a compensar	11.152	6.374	Impostos e contribuições a recolher	25.723	12.161
Imposto e contribuições diferidos	2.431		Dividendos propostos	14.258	6.897
Despesas com vendas a apropriar	66.682	41.846	Imposto e contribuições diferidos	21.512	
Demais contas a receber	30.846	15.733	Partes relacionadas	4.967	5.467
	1.446.923	954.959	Debêntures	14.667	
			Demais contas a pagar	12.812	3.316
Não circulante				288.500	141.225
Realizável a longo prazo			Não circulante		
Contas a receber	117.766	113.832	Exigível a longo prazo		
Imóveis a comercializar	200.746	21.839	Empréstimos e financiamentos	216.234	178.486
Adiantamentos para futuro aumento de capital	3.606	1.672	Contas a pagar por aquisição de imóveis	94.625	76.294
Partes relacionadas	601	885	Tributos a pagar	26.353	13.356
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.932	4.618	Adiantamentos para futuros investimentos	4.115	2.699
Demais contas a receber	4.976	543	Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.738	19.371
	329.627	143.389	Debêntures	250.000	
Permanente			Demais contas a pagar	4.207	1.395
Investimentos	11	11		600.272	291.601
Ágio (deságio), líquido			Participação de minoritários	27.890	18.259
Imobilizado	10.122	7.278			
	10.133	7.289	Patrimônio líquido		
	339.760	150.678	Capital social	757.262	607.257
			Reserva de lucros	112.759	47.295
Total do ativo	1.786.683	1.105.637	Total do passivo e patrimônio líquido	1.786.683	1.105.637

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Demonstração do Resultado Consolidado em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 (Em milhares de reais) anterior às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638.

	Dez/08	Dez/07
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	835.131	431.349
Prestação de serviços	28.813	18.414
Deduções da receita bruta	<u>(38.706)</u>	<u>(21.327)</u>
Receita líquida operacional	825.238	428.436
Custo incorrido das vendas realizadas	<u>(541.610)</u>	<u>(262.032)</u>
Lucro bruto	<u>283.628</u>	<u>166.404</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Comerciais	(79.886)	(48.806)
Gerais e administrativas	(68.334)	(38.388)
Honorários da administração	(9.570)	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	<u>719</u>	<u>358</u>
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	<u>126.557</u>	<u>75.032</u>
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(38.860)	(26.914)
Receitas financeiras	35.270	28.686
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(3.975)	(1.379)
Gastos com distribuição Pública de ações	<u></u>	<u>(22.784)</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>118.992</u>	<u>52.641</u>
Imposto de renda e contribuição social		
Corrente	(18.726)	(5.389)
Diferido	<u>(7.134)</u>	<u>(10.744)</u>
	<u>(25.860)</u>	<u>(16.133)</u>
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	93.132	36.508
Participação de minoritários	<u>(13.410)</u>	<u>(6.435)</u>
Lucro líquido do exercício	<u>79.722</u>	<u>30.073</u>

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638

Demonstração do Resultado Consolidado em 31 de dezembro de 2008 (Em milhares de reais). Comparativo com Demonstração do Resultado consolidado em 31 de dezembro de 2008 (Em milhares de reais) anterior às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638.

	Dez/08	Dez/08	Var.
	Ajustado		
Receita bruta operacional			
Incorporação e revenda de imóveis	837.087	835.131	1.956
Prestação de serviços	28.813	28.813	
Deduções da receita bruta	(38.377)	(38.706)	329
Receita líquida operacional	827.523	825.238	2.285
Custo incorrido das vendas realizadas	(551.881)	(541.610)	(10.271)
Lucro bruto	275.642	283.628	(7.986)
Receitas (despesas) operacionais			
Comerciais	(88.063)	(79.886)	(8.177)
Gerais e administrativas	(68.334)	(68.334)	
Honorários da administração	(9.570)	(9.570)	
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(4.375)	719	(5.094)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	105.300	126.557	(21.257)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	(38.860)	(38.860)	
Receitas financeiras	35.270	35.270	
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(3.975)	(3.975)	
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	97.735	118.992	(21.257)
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	(18.727)	(18.726)	(1)
Diferido	(7.421)	(7.134)	(287)
	(26.148)	(25.860)	(288)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	71.587	93.132	(21.545)
Participação de minoritários	(12.496)	(13.410)	914
Lucro líquido do exercício	59.091	79.722	(20.631)

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638/07, que altera a Lei das Sociedades por Ações quanto a determinadas práticas contábeis, escrituração e elaboração das demonstrações financeiras a partir do exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2008.

Os principais assuntos contemplados são:

Stock Options: As remunerações baseadas em ações devem ser reconhecidas como despesas.

Ajuste a valor presente: Os valores reconhecidos como receita de venda que permanecem como contas a receber e que até a data da entrega das chaves não estão sujeitos a juros, mas somente à variação do INCC devem ser ajustados ao valor presente, com base em taxas de desconto que reflita as melhores avaliações atuais do mercado.

Gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo: quando sua vida útil estimada é superior a 12 meses, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida em rubrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto. Quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.

Provisão para garantia: O efeito da provisão para garantia não deve impactar o cálculo da evolução da obra (% POC) para fins de apropriação da receita.

Permuta física: No caso de permuta de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Entidade deve ser contabilizado, por seu valor justo. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor justo das unidades imobiliárias entregues (critério adotado pela Even).

Os efeitos no resultado do exercício de 2008 estão demonstrados abaixo:

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

	BRGAAP								BRGAAP Novo
	Antigo	AVP	Permuta	Garantia	Marketing	Stock Option	Outros		
Receita Bruta	863.944	(9.310)	9.828	1.438					865.900
Impostos	(38.706)		381	(52)					(38.377)
Receita Líquida	825.238	(9.310)	10.209	1.386	-	-	-	-	827.523
Custo	(541.610)		(10.231)				(40)		(551.881)
Lucro Bruto	283.628	(9.310)	(22)	1.386	-	-	(40)		275.642
Margem Bruta	34,4%	100,0%	-0,2%	100,0%					33,3%
G&A + Honorários	(77.904)								(77.904)
Despesa Comercial	(79.886)				(8.177)				(88.063)
Resultado Financeiro	(7.566)								(7.566)
Outras Despesas	720					(5.098)	4		(4.374)
Resultado antes de IRCS	118.992	(9.310)	(22)	1.386	(8.177)	(5.098)	(36)		97.735
IRCS	(25.860)		321	(609)					(26.148)
Lucro líquido antes da participação de minoritários	93.132	(9.310)	299	777	(8.177)	(5.098)	(36)		71.587
Minoritários	(13.410)	1.016	(17)	11	(96)				(12.496)
Lucro Líquido	79.722	(8.294)	282	788	(8.273)	(5.098)	(36)		59.091
Margem Líquida	9,7%								7,1%
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	118.992								97.735
(+) Despesas Financeiras Líquidas	7.566								7.566
(+) Depreciação e Amortização	2.271				3.589				5.860
EBITDA	128.829								111.161
Margem EBITDA	15,6%								13,4%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Receita de Vendas e Serviços

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, obtivemos uma receita bruta operacional de R\$ 863,9 milhões, representando uma receita de incorporação e revenda de imóveis de R\$ 835,1 milhões e uma receita de prestação de serviços de R\$ 28,8 milhões. Este saldo foi afetado pelos seguintes efeitos: ajuste a valor presente, provisão para garantia e permuta física conforme demonstrado abaixo:

(R\$ milhões)	
Receita de revenda de imóveis antes dos efeitos:	835,1
Ajuste a valor presente (AVP)	(9,3)
Provisão para garantia	1,4
Reconhecimento da permuta física	9,8
Receita de revenda de imóveis conforme Lei nº 11.638:	837,1

As taxas de desconto utilizadas baseiam-se em taxas de juros de mercado aplicável para transações de longo prazo indexadas a índice de inflação. Como parâmetro, utilizamos títulos públicos federais: NTN-B com remuneração equivalente a IPCA + juros conforme descrito abaixo:

Empreendimentos lançados até setembro de 2007: 9,7% (média dos títulos emitidos em 2006);

Empreendimentos lançados a partir de outubro de 2007 à setembro de 2008: 7,2% (média dos títulos emitidos em 2007);

Empreendimentos lançados a partir de outubro de 2008 à dezembro de 2008: 8,6% (média dos títulos emitidos em 2008).

O impacto da exclusão da provisão para garantia tanto no custo incorrido quanto no custo orçado para cálculo do POC (Porcentagem de Conclusão), geraram um efeito positivo, aumentando o reconhecimento da receita, conseqüentemente, o reconhecimento dos impostos (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL)

A contabilização dos terrenos adquiridos através de permuta de produtos contabilizados anteriormente pelo valor de custo foi reavaliada e contabilizada a valor de venda. Adicionalmente, houve a contabilização da receita dessas unidades permutas. Esse efeito combinado impactou no aumento tanto da receita quanto do custo.

Custo de Vendas

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, os custos das vendas atingiram R\$ 541,6 milhões. Este saldo foi afetado apenas pela contabilização da permuta física conforme demonstrado abaixo:

(R\$ milhões)	
Custo de revenda de imóveis antes dos efeitos:	(541,6)
Reconhecimento da permuta física	(10,2)
Custo de revenda de imóveis conforme Lei nº 11.638:	(551,8)

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Lucro Bruto

O efeito do AVP gerou uma redução na margem bruta. Anteriormente tínhamos uma margem de 34,4%, que passou para 33,3%.

Resultados Operacionais

O impacto no resultado operacional no total de R\$ 13,7 milhões deve-se a contabilização das remunerações baseadas em ações, R\$ 5,5 milhões, e das despesas com stand e apartamento modelo reconhecidas diretamente no resultado, R\$ 8,2 milhões.

Minoritários

Na linha de minoritários, temos o efeito combinado de todas as alterações dos critérios contábeis: ajuste a valor presente, provisão para garantia e permuta física que totalizam R\$ 0,1 milhão.

Lucro Líquido

O lucro líquido de R\$79,7 milhões foi impactado pela combinação dos efeitos no total de R\$ 20,6 milhões, reduzindo o lucro líquido do exercício de 2008 para R\$59,1 milhões.

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Demonstrações Financeiras Proforma (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

Principais práticas utilizadas na preparação “das demonstrações financeiras proforma”:

As “demonstrações financeiras proforma” foram elaboradas utilizando os critérios descritos na Nota 2 às Informações Financeiras Trimestrais, exceto por:

- (a) **Receita de vendas e contas a receber**
As vendas de unidades concluídas e em construção foram apropriadas ao resultado por ocasião da assinatura do contrato de venda, independentemente do prazo de recebimento ou percentual de andamento da obra.

Em decorrência da alteração na forma de apuração da receita de vendas, os impostos e contribuições correspondentes (PIS, COFINS, IR e CS) foram recalculados.
- (b) **Custo das vendas**
O custo das unidades vendidas apropriado ao resultado é obtido pelos custos incorridos até a data de encerramento do exercício acrescido da estimativa dos gastos a incorrer para a conclusão do empreendimento.
A parcela dos custos a incorrer das unidades vendidas é apresentada no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de sua ocorrência.
- (c) **Despesas comerciais**
As despesas com vendas foram apropriadas ao resultado quando incorridas, inclusive os custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas diretamente relacionadas com cada empreendimento.
- (d) **Ágio (deságio) nos investimentos e imóveis a comercializar**
Os efeitos do ágio foram integralmente considerados no custo das vendas e no saldo de imóveis a comercializar, proporcionalmente à comercialização das unidades.

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Balço Patrimonial Consolidado Proforma em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

Ativo	Dez/2008	Dez/2007	Passivo e patrimônio líquido	Dez/2008	Dez/2007
Circulante			Circulante		
Disponibilidades	262.179	182.428	Empréstimos e financiamentos	84.042	24.139
Valores Cauçionados	59.952		Fornecedores	34.114	25.567
Contas a receber	631.918	362.041	Contas a pagar por aquisição de imóveis	40.971	53.804
Imóveis a comercializar	635.624	459.833	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.381	8.822
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.950	15.373	Adiantamentos de clientes	1.811	447
Impostos e contribuições a compensar	11.152	6.374	Impostos e contribuições a recolher	25.723	12.161
Imposto e contribuições diferidos	2.777		Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	421.990	213.921
Despesas com vendas a apropriar			Dividendos propostos	14.258	6.897
Demais contas a receber	30.846	15.733	Imposto e contribuições diferidos	22.466	
	1.655.398	1.041.782	Partes relacionadas	4.967	5.467
Não circulante			Debêntures	14.667	
Realizável a longo prazo			Demais contas a pagar	12.812	3.316
Contas a receber	1.192.968	684.515		685.202	354.541
Imóveis a comercializar	22.083	21.839	Não circulante		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	3.606	1.672	Exigível a longo prazo		
Partes relacionadas	601	885	Empréstimos e financiamentos	216.234	178.486
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.450	7.096	Contas a pagar por aquisição de imóveis	94.625	76.294
Demais contas a receber	4.976	543	Tributos a pagar	72.696	39.169
	1.226.684	716.550	Adiantamentos para futuros investimentos	4.115	2.699
Permanente			Imposto de renda e contribuição social diferidos	42.413	44.073
Investimentos	11	11	Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	347.706	224.452
Ágio (deságio), líquido			Debêntures	250.000	
Imobilizado	10.122	7.278	Demais contas a pagar	4.207	1.395
	10.133	7.289		1.031.996	566.568
			Participação de minoritários	37.741	32.693
	1.236.817	723.839	Patrimônio líquido		
			Capital social	757.262	607.257
			Reserva de lucros	380.014	204.562
				1.137.276	811.819
Total do ativo	2.892.215	1.765.621	Total do passivo e patrimônio líquido	2.892.215	1.765.621

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Demonstração do Resultado Consolidado Proforma em 31 de dezembro de 2008 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

	Dez/08	Dez/07
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	1.330.694	870.903
Prestação de serviços	28.813	18.414
Deduções da receita bruta	(58.850)	(37.369)
Receita líquida operacional	1.300.657	851.948
Custo incorrido das vendas realizadas	(870.945)	(539.272)
Lucro bruto	429.712	312.676
Receitas (despesas) operacionais		
Comerciais	(104.721)	(74.248)
Gerais e administrativas	(68.334)	(38.388)
Honorários da administração	(9.570)	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	719	358
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	247.806	195.862
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(38.816)	(26.914)
Receitas financeiras	35.273	28.686
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(3.975)	(1.379)
Gastos com distribuição Pública de ações		(22.784)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	240.288	173.471
Imposto de renda e contribuição social		
Corrente	(19.064)	(13.274)
Diferido	(22.675)	(11.959)
	(41.739)	(25.233)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	198.549	148.238
Participação de minoritários	(8.839)	(14.265)
Lucro líquido do exercício	189.710	133.973

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

EBITDA Proforma em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

	Dez/08	Dez/07
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>240.288</u>	<u>173.471</u>
(+) Despesas financeiras	7.518	(393)
(+) Depreciação e Amortização	<u>2.271</u>	<u>3.049</u>
EBITDA	250.077	176.127
(-) Despesas com Oferta Pública		22.784
EBITDA Ajustado	250.077	198.911

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Cláusula Compromissória

A companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante no seu Estatuto Social.

