CNPJ n° 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

O ano de 2007 foi um marco excepcional na história da Even. O grande empenho de todos os colaboradores, R\$ 1.100,8 milhões em VGV lançado. A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos: fornecedores, acionistas e dos mais diversos públicos de relacionamento da Even propiciou o atingimento de conquistas fundamentais para a companhia, trazendo para nossos clientes uma enorme gama de produtos nos mais variados segmentos e em diversas localidades no Brasil. Foram inúmeros os eventos protagonizados pela empresa neste ano, todos igualmente relevantes para a trajetória de sucesso da Even. Houve a abertura do capital da companhia - com a adesão ao Novo Mercado da Bovespa -, entrega de empreendimentos com alto padrão de qualidade construtiva, aquisição contínua e diversificada de terrenos, 28 lançamentos que se transformaram em desejo de consumo por parte dos clientes, parcerias regionais que traduziram nossa capacidade de compor associações relevantes para a empresa e de identificar negócios promissores em diversas partes do país e, além de tudo isto, uma geração substancial de empregos diretos e indiretos.

O mercado imobiliário teve momentos de intensa ebulição ao longo de 2007, com aumento substancial da oferta de crédito e oportunidades crescentes, em função da maior demanda por parte dos compradores de imóveis, movidos, principalmente, pelos prazos mais longos de financiamento, a taxas mais convidativas A Even se destacou nesse cenário, aproveitando muitas oportunidades de negócios, fazendo valer sua estratégia de alto giro - através da qual a empresa pratica sua filosofia (amplamente provada ao longo de 2007) de adquirir terrenos que possam rapidamente se transformar em novos lançamentos, com vendas significativas e margens robustas, em um portfólio diversificado de projetos, abrangendo diversos segmentos localizações e tamanhos.

à empresa, como parte da preparação da companhia para o forte movimento de expansão pelo qual pássa o média, média-altá e alta rendas tiveram participação de 85,5% no VGV total lançado (83,9% se considerada setor imobiliário. Foram implantados planos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos colaboradores, sempre com o objetivo de atrair mais e reter mais profissionais em nosso quadro.

No campo financeiro, fomos pioneiros na contratação de uma linha de R\$ 800 milhões junto ao Unibanco. na forma de Plano Individualizado, que permite aos clientes adquirir unidades imobiliárias na planta e ter acesso a condições muito competitivas de financiamento, além de propiciar à empresa a antecipação de recursos de capital de giro

Na área de construção, fomos destaque contínuo, com a entrega de grandes empreendimentos e a operação de quase 30 canteiros simultâneos de obras, transformando-nos em uma das maiores construtoras do país

É também importante mencionar as parcerias que fechamos ao longo do ano (com a empresa Brisa, em Minas Gerais, com a empresa Melnick, no RS e com outros parceiros regionais fora de SP), reforçando nossa constante abertura para a busca de novos negócios em diversas partes do Brasil.

Foi também muito importante, em 2007, a preparação de nossa inserção no segmento de baixa renda (que chamaremos comercialmente de Acessível). Constituímos um land bank com VGV potencial de R\$ 220 milhões nesse segmento, para lançamentos a partir de 2008, compreendendo cerca de 3.600 unidades. Nossa estratégia compreende também uma importante parceria com a empresa InMax, que detém tecnologia própria de construção para a baixa renda.

Igualmente relevante foi a conversão, no início de 2008, do empréstimo estruturado de R\$ 150 milhões, contratados junto aos bancos Itaú e Unibanco, em uma operação de debêntures, com prazo final de 5 anos e amortizações anuais a partir do 3º. ano. Esta operação faz parte do programa de R\$ 500 milhões, que contou ainda com a emissão de uma tranche adicional de R\$ 100 milhões, coordenada pelo Banco Votorantim, também no início de 2008.

crescentes. Aliados a uma política de funding de alta qualidade e a uma utilização consciente das fontes do 4º trimestre e dos 12M07, por segmento de produto: disponíveis de recursos, nós nos capacitamos em 2007 para um salto ainda maior de realizações nos próximos anos, reforçando nossa visão de que somos e continuaremos a ser um player de enorme relevância no cenário

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais:

Dados Financeiros	4T071	4T06 ²	Var. (%)	12M07 ³	12M064	Var. (%)
Consolidados						
Receita Líquida de Vendas e						
Serviços	152.174	65.953	130,7%	428.436	205.450	108,5%
Lucro Bruto	57.735	24.055	140,0%	166.404	74.547	123,2%
Margem Bruta	37,9%	36,5%	1,4pp	38,8%	36,3%	2,5pp
EBITDA Ajustado⁵	26.523	7.346	261,1%	78.081	33.200	135,2%
Margem EBITDA Ajustada⁵	17,4%	11,1%	6,3pp	18,2%	16,2%	2,0pp
Lucro Líquido Ajustado⁵	18.618	3.429	443,0%	52.857	22.399	136,0%
Margem Líq. Ajustada Antes						
Part. Minoritários⁵	13,9%	5,8%	8,1pp	13,8%	13,8%	0,0pp
Receita Líquida a Apropriar ⁶	675.643	255.016	164,9%	675.643	255.016	164,9%
Resultado a Apropriar ⁶	237.270	86.350	174,8%	237.270	86.350	174,8%
Margem dos Resultados a						
Apropriar ⁶	35,1%	33,9%	1,2pp	35,1%	33,9%	1,2pp
Capital de Giro ⁷	715.707	208.824	242,7%	715.707	208.824	242,7%
Dívida Líquida ⁸	(20.197)	(66.793)	(69,8%)	(20.197)	(66.793)	(69,8%)
Patrimônio Líquido	654.552	123.785	428,8%	654.552	123.785	428,8%
Ativos Totais	1.105.637	415.627	166,0%	1.105.637	415.627	166,0%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	12	7	71,4%	28	11	154,5%
VGV Potencial dos			,			, ,
Lançamentos (100%)9	1.100.774	485.031	126,9%	2.055.027	744.436	176,1%
VGV Potencial dos			,			*
Lançamentos (% Even)	1.100.774	343.705	220,3%	1.846.553	523.897	252,5%
Participação Even nos						
Lançamentos	100,0%	70,9%	29,1pp	89,9%	70,4%	19,5pp
Número de Unidades Lançadas	2.502	1.015	146,5%	4.345	1.485	192,6%
Área Útil das Unidades						
Lançadas (m²)	346.283	152.821	126,6%	640.607	232.637	175,4%
Preço Médio de						
Lançamento (R\$/m²)	3.179	3.174	0,2%	3.208	3.200	0,2%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) ¹⁰	347.462	243.255	42,8%	1.038.908	680.117	52,8%
Vendas Contratadas (% Even)	296.683	143.227	107,1%	790.884	338.595	133,6%
Participação Even nas	200.000	1 10.227	107,170	700.001	000.000	100,070
Vendas Contratadas	85,4%	58,9%	26,5pp	76,1%	49,8%	26,3pp
Número de Unidades Vendidas	903	442	104,3%	2.436	1.292	88,5%
Área Útil das Unidades	550		. 5 .,5 /6	00		00,070
Vendidas (m²)	116.525	77.641	50,1%	338.496	223.119	51,7%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	2.982	3.133	(4,8%)	3.069	3.048	0,7%
			(., = / = /		5	-,. /

- Quarto trimestre de 2007. Quarto trimestre de 2006.
- Janeiro a Dezembro de 2007
- Vide definições em tópico específico do Desempenho Econômico-Financeiro. Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2007.
- Soma das contas ligadas à atividade operacional incluídas no ativo circulante e realizável a longo prazo, subtraídas da soma das contas ligadas à atividade operacional incluídas no passivo circulante e exigível a dezembro de 2007.
- longo prazo obtido pela subtração do endividamento total menos o saldo das disponibilidades
- preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.
- futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

Desempenho Setorial

O ano de 2007 foi marcado por um ótimo desempenho da economia, com uma taxa de crescimento do PIB superior a 5%, impulsionada pelo patamar mais baixo das taxas de juros reais e pelo acelerado crescimento da oferta de crédito imobiliário. O volume financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) cresceu 96,8% em 2007e o setor passou a ser mais amplamente incentivado pelo governo federal, especialmente através de medidas de apoio ao financiamento de imóveis destinados aos segmentos mais populares. O setor de construção civil foi, em 2007, o que mais gerou empregos no País, segundo o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP).

O relevante desempenho de setores que são fortes geradores de renda e emprego, como os setores automobilístico e de construção civil, além de uma situação favorável para a exportação de commodities básicas como minérios, aço e demais metais, contribuíram para o bom cenário verificado no ano. Por outro lado, o aquecimento imobiliário passou a indicar potencial escassez não só de mão-de-obra qualificada, mas também de equipamentos e insumos para a construção civil, talvez o principal ponto de preocupação para os próximos anos. Frente às expectativas de continuidade deste cenário positivo nos próximos anos, o fluxo de entrada de dólares seguiu abundante, levando a um fortalecimento de 17% do real no ano e a um forte aumento dos

No campo inflacionário, a recuperação mundial dos preços dos alimentos pressionou os índices de preços no final do ano, levando o IPCA a encerrar 2007 muito próximo à meta de 4,5% e o Banco Central a interromper, após setembro de 2007, o ciclo de flexibilização da política monetária, que reduziu a taxa SELIC de 13,25% para 11,25% no ano.

Desempenho Operacional Lançamentos

Nestes últimos três meses, mantivemos nosso ritmo de lançamentos, com o início de comercialização de 12 novos empreendimentos, (9 em SP, 1 no RJ, 1 em BH e 1 em São José dos Campos, SP) totalizando

е				VGV			
3,			Lança-	Total (R\$	Área		Part.
S	Empreendimento	Cidade	mento	milhares)	Útil (m²)	<u>Unidades</u>	Even
а	Vida Viva Butantã	São Paulo	out/07	52.690	21.899	210	100,0%
n	Vivre Alto da Boa Vista	São Paulo	nov/07	72.269	23.412	191	100,0%
е	Monteciello	Belo Horizonte	nov/07	112.695	25.637	112	100,0%
а	Vida Viva São Bernardo	Grande São Paulo	nov/07	78.924	32.540	312	100,0%
n	Du Champ	São Paulo	dez/07	114.813	25.801	108	100,0%
	Vida Viva Pq. Santana	São Paulo	dez/07	65.768	23.161	220	100,0%
а	Nouveaux Ipiranga	São Paulo	dez/07	70.609	21.766	148	100,0%
е	Mooca Terrazza	São Paulo	dez/07	52.364	15.850	104	100,0%
s.	Mooca Veranda	São Paulo	dez/07	91.118	25.311	156	100,0%
а	Signature	São Paulo	dez/07	47.049	8.254	21	100,0%
е	Grand Club - SJ dos Campos	Interior de São Paulo	dez/07	205.340	82.944	480	100,0%
s	Up Life	Rio de Janeiro	dez/07	137.135	39.708	440	100,0%
3,				1.100.774	346.283	2.502	100,0%

Do total lancado no ano de 2007 14 5% do VGV total (16 1% se considerada apenas a parcela da Companhia A Even também evoluiu muito na gestão de pessoas em 2007. Um grande número de colaboradores se juntou nos lançamentos) relacionaram-se ao segmento emergente. Os empreendimentos voltados aos públicos de apenas a parcela da Companhia nos lancamentos). As tabelas abaixo mostram os lancamentos agrupados por segmento, tanto no 4T07 quanto no período de 12M07:

			VGV La	nçado 4107
	VGV Total	VGV Even	Área	
Segmento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades
Emergente	197.382	197.382	77.600	742
Médio	537.717	537.717	183.680	1.363
Médio-Alto	91.118	91.118	25.311	156
Alto	227.508	227.508	51.438	220
Alto-Luxo	47.049	47.049	8.254	21
	1.100.774	1.100.774	346.283	2.502
			VGV Land	çado 12M07
	VGV Total	VGV Even	Área	
Segmento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	<u>Útil (m²)</u>	Unidades
Emergente	297.601	297.601	117.416	1.191
Médio	738.588	650.934	262.635	1.882
Médio-Alto	555.859	435.039	161.719	880
Alto	365.030	365.030	82.798	347
Alto Luxo	97.949	97.949	16.039	45
	2 055 027	1 846 553	640 607	4 345

Comercialização

O total de vendas contratadas no período somou R\$ 347,5 milhões (R\$ 296,7 milhões se considerada apenas Por último, vale destacar o desempenho da empresa em termos operacionais e financeiros, conforme se a parcela da Companhia nas vendas). Este resultado é reflexo da abordagem diferenciada de marketino da poderá ver nas páginas seguintes. Os indicadores de negócios da companhia são sólidos, consistentes e empresa e das condições favoráveis de mercado. As tabelas abaixo fornecem a abertura da comercialização

				4T07
	Vendas Total	Vendas Even	Área	
Segmento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades
Emergente	48.988	49.157	21.637	226
Médio	118.241	103.150	47.880	388
Médio-Alto	78.646	68.573	24.329	176
Alto	66.571	64.192	17.285	92
Alto Luxo	35.016	11.611	5.394	21
	347.462	296.683	116.525	903
				12M07
	Vendas Total	Vendas Even	Área	
Segmento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades
Emergente	126.699	126.318	53.176	584
Médio	225.152	177.008	89.912	771
Médio-Alto	416.019	323.372	131.742	806
Alto	160.907	126.409	41.660	198
Alto Luxo	110.131	37.777	22.006	77
	1.038.908	790.884	338.496	2.436

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

				7107
	Vendas Total	Vendas Even	Área	
Ano Lançamento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	<u>Útil (m²)</u>	Unidades
Até 2004	6.031	1.926	1.322	10
2005	29.899	8.397	4.874	29
2006	22.964	15.260	8.086	64
2007	288.568	271.100	102.243	800
	347.462	296.683	116.525	903
				12M07
	Vendas Total	Vendas Even	Área	12M07
Ano Lançamento	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)	Área Útil (m²)	12M07 Unidades
Ano Lançamento Até 2004			,	
	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades
Até 2004	(R\$ milhares) 41.183	(R\$ milhares) 11.491	<u>Útil (m²)</u> 10.064	Unidades 58
Até 2004 2005	(R\$ milhares) 41.183 98.041	(R\$ milhares) 11.491 33.015	Útil (m²) 10.064 21.012	Unidades 58 137

Levando-se em consideração a totalidade das vendas ao longo dos 12M07, foram comercializados R\$ 1.038,9 milhões de produtos imobiliários (R\$ 790,9 milhões se considerada apenas a parcela da Even). O volume total de vendas dos 12M07 superou em 133,6% o total comercializado de R\$ 338,6 milhões em todo o ano de 2006 (considerada apenas a parcela da Even nas vendas).

1.038.908

790.884

338.496

Em 31 de dezembro de 2007, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam R\$ 1.534,5 milhões em valor potencial total de vendas (R\$ 1.351,9 se considerada apenas a parcela Even). 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

Ano	VGV Total	VGV Even	Unidades
Até 2004	41.989	8.645	51
2005	19.228	9.675	83
2006	128.055	106.574	269
2007	1.345.237	1.226.981	2.866
Total	1 524 500	1 251 275	2 200

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 35,1%, se assumidos, além dos custos totais das unidades em estoque, também o impacto de uma taxa média de comercialização paga à empresa imobiliária de 3,2% e considerando-se a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de

Terrenos

s negociac Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as R\$5,4 bilhões em produtos imobilidarios (R\$4,0 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, inclusive mediante permuta, com base no VGV esperado). Mantivemos no 4T07 nossa política de adquirir terrenos que nos possibilitem alta velocidade de vendas e baixa concentração em termos de segmento, localização e tamanho do empreendimento. Estes Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de unidades prontas ou para entrega terrenos representam potencial para 63 lançamentos dentro dos próximos 48 meses. A tabela mostra os terrenos negociados pela Companhia, por empreendimento, em 3 de marco de 2008:

		VGV	⊏sperado			
	Data de		Áreas (m²)	_	(R\$	milhares)
Empreendimento	Compra	Terreno	Útil	Unidades	Total	Even
Arruda Alvim	mar-08	3.162	7.320	95	39.680	39.680
Assungui	ago-07	3.028	16.381	112	53.450	53.450
Atrium 1	jul-07	5.000	10.368	15	39.746	33.784
AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
Betânia	mar-08	13.819	20.818	237	38.037	32.331
Cinecittá (Rua da Mata)	jul-07	12.500	25.272	192	101.088	85.925
Club Park Barra (1ª fase)	nov-06	21.758	34.171	410	103.539	93.185
Club Park Barra (2ª fase)	nov-06	5.000	15.684	410	103.539	93.185
Club Park Butantã (Trajano Reis)	mar-07	19.661	57.211	400	168.773	168.773
Colinas Morumbi (2ª fase)	jan-07	45.192	45.709	286	127.118	38.135
Colinas Morumbi (3ª fase)	jan-07	21.612	21.860	168	62.616	18.785
Coliseu	jan-08	9.319	27.325	215	97.576	97.576
Corporate Nações	dez-06	7.048	24.552	25	147.312	147.312
Double (Gabrielle 2)	jul-07	3.103	15.727	52	73.916	73.916
Eiras Garcia	dez-06	5.000	15.684	132	42.669	42.669
E-Office Design (Berrini)	abr-07	3.285	13.273	276	74.845	37.423
EPO	jul-07	9.000	19.017	160	84.637	71.941
Filipinas	ago-07	3.850	14.390	50	57.559	57.559
Gastão Vidigal	ago-07	13.524	41.271	466	155.006	77.503
Genesis	out-07	68.000	234.939	309	95.680	23.920
Genesis II	out-07	68.000	234.939	309	118.541	29.635
Green	jul-07	21.765	38.296	190	155.219	77.610



VGV Esperado

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

								-65 - NIRE 35.300.329.520 ENHO CONSOLIDADO ANUAL						
		Data de		Áreas (m²)	CON	VG\	OO DESEMPI / Esperado \$ milhares)	Desempenho Econômico-Fi	nanceiro					
Empreer Honoré	ndimento	Compra out-07	Terreno 1.360	4reas (m²) <u>Útil</u> 3.526	Unidades 14	(HS 15.877	<u>Even</u> 7.939	Receita de Vendas e Serviço No trimestre encerrado em 31	1 de dezembro d					
Icon (Atri	um 2) ecilio (Comercial)	out-07 jul-07 nov-06	9.916 2.708	20.916 13.263	14 436 324	15.877 98.305 45.093	7.939 83.560 22.546	R\$ 159,2 milhões, o que reproperacional do mesmo períod	do do ano anter	ior. Este au	ımento é prov	veniente do d	crescimento d	da receita de
Jamel Ce	ecilio (Residencial)	nov-06	6.244	30.580	224	87.154	43.577	incorporação e revenda de im (134,3%) em relação ao 4T06						
Le Parc I Lima e S	ilva	jul-07 out-07	2.269 4.473	12.169 14.345	60 208	40.158 45.272	40.158 45.272	(30,5%) da receita de inicorporação do período. O resultado tambem los impactados pero recomecimiento de receita de unidades comercializadas em períodos anteriores em função da evolução financeira do custo no						
Milton Ca	Santos Cabral ampos (Vila Castela II)	jul-07 jul-07	2.883 8.000	11.190 33.280	28 192	63.783 130.740	63.783 104.592	trimestre, o que contribuiu con Nos 12M07, a receita bruta de	n R\$ 66,3 milhõe	es (43,7%) d	da receita de	incorporação	do período.	
Montema Monteros	agno sso (Nova Lima II)	fev-07 mai-07	7.634 12.405	24.168 13.027	216 64	76.687 43.059	76.687 43.059	um aumento de R\$ 228,1 m contribuíram, nos doze meses	nilhões (112,3%)) sobre o r	nesmo perío	do do ano a	interior. As n	ovas vendas
Office Gu		fev-07 dez-06	3.681 4.570	16.692 16.660	352 307	63.430 78.302	31.715 78.302	financeira do custo totalizou R O quadro abaixo apresenta a	\$ 174,5 milhões	(40,5%).	. ,			
	o 1ª fase (Colinas) ayor Ipiranga	jan-07 set-06	88.818 25.000	89.836 71.890	629 390	242.557 240.831	72.767 240.831	lançamento:	a evolução das	receilas co	Jillabilizauas	mos periodo:		4T07
Popular \	/ila Prudente Guarulhos	mar-07 ago-07	8.643 12.852	12.821 20.460	211 354	30.130 39.897	30.130 33.912	Ano de Lançamento				(R\$	milhares)	econhecida %
	Parque São Lucas	mar-08 out-07	5.132 10.028	7.956 16.036	139 304	16.827 27.261	14.303 23.172	2003 2004					1.165	0,8%
Prefeitura	a (Vila Castela III) e Plaza (1ª fase)	out-07 dez-05	5.500 7.148	12.160 25.416	50 14	48.640 120.727	41.344 60.363	2005 2006					35.484 42.565	23,4% 28,0%
Riverside	Plaza (2ª fase)	dez-05	5.000	10.368	15	39.746	19.873	2007					72.602	47,8% 12M07
Roseira I Roseira I	I	dez-07 dez-07	67.876 67.876	45.811 45.811	787 787	90.278 90.278	28.438 28.438	Ano de Lançamento				(R\$	Receita Re milhares)	econhecida %
Roseira I Saturnino	o l	dez-07 mar-08	67.876 13.641	45.811 21.264	787 220	90.278 63.100	28.438 31.550	2003 2004				1114	3.124 18.458	0,7% 4,3%
	(Campo Belo II)	mar-08 mai-07	14.359 6.282	22.810 32.790	360 81	68.829 162.116	34.415 162.116	2005					114.633	26,6%
Sorocaba Tabajaras		nov-07 out-07	12.760 4.300	36.115 16.692	304 144	90.288 54.249	90.288 54.249	2006 2007			~	.l~	146.819 148.315	34,0% 34,4%
Teixeira S Vale do S		out-07 mar-08	5.516 41.000	5.464 91.640	14 588	25.772 293.601	12.886 249.561	O quadro abaixo apresenta empreendimentos no 4T07:	a evolução da	comercializa	açao e a evo	,		Evolução
Vida Viva Vida Viva	a Água Rasa a Atlântica	set-07 fev-08	3.160 4.573	9.856 16.208	96 172	29.568 44.167	29.568 44.167	Empreendimento	Lançamento	% Even		% Vendido 31/12/2007	30/9/2007	a do Custo 31/12/2007
Vida Viva	a Golfe Clube a Guarulhos	ago-07 fev-07	3.963 7.179	11.546 32.556	112 342	35.364 84.646	35.364 42.323	Arts Ibirapuera Azuli	3T07 3T03	100,00% 50,00%	27,42% 100,00%	31,64% 100,00%	50,43% 100,00%	50,66% 100,00%
Vida Viva	a Santo André I a Santo André II	jun-07	8.487 8.487	26.611 26.611	347 347	103.164	103.164 103.164	Boulevard São Francisco Breeze	4T06 4T05	100,00% 50,00%	47,55% 96,11%	49,63% 96,11%	31,83% 67,79%	40,81% 83,11%
Vida Viva	a Vila Guilherme (Taquara		4.330	11.400	120	103.164 31.125	31.125	Breeze Santana Campo Belíssimo	3T07 3T06	100,00% 70,46%	45,45% 84,94%	75,95% 84,84%	30,82% 46,47%	31,19% 52,30%
Weekend	,	mai-07	14.304 998.360	22.079 2.027.720	336 15.450	56.723 5.415.317		Club Park Santana	4T05 2T07	50,00%	99,63%	99,40%	70,95%	87,07%
As tabela	as abaixo fornecem a abe		rrenos negod		gmento de m	VG\	/ Esperado	Concetto Du Champ	4T07	100,00%	98,07%	98,07% 16,42%	27,64%	38,15% 38,62%
Ano	Segmento de Mercado	Número de Lanç.	Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	(R: Total	\$ milhares) Even	Duo EcoLife Cidade Universitária	4T05 4T05	25,00% 40,00%	87,23% 89,18%	97,68% 88,65%	73,07% 68,27%	80,40% 94,77%
2008 2008	Popular Emergente	4 5	99.399	95.128 87.437	1.656 1.006	187.566 237.426	115.652 195.103	Especiale Gabrielle	1T07 3T07	100,00% 100,00%	45,77% 9,15%	50,59% 28,63%	42,73% 31,05%	45,73% 40,21%
2008 2008	Médio Médio-Alto	9	161.427 57.051	333.272 133.139	2.383 1.038	1.009.131 526.443	795.764 387.667	Grand Club - SJ dos Campos Horizons	4T07 4T03	100,00% 50,00%	100,00%	13,36% 100,00%	100,00%	11,06% 100,00%
2008 2008	Alto Alto-Luxo	4 2	31.601 18.687	79.603 45.817	320 145	350.477 205.175	272.868 205.175	Icon Iluminatto	2T03 4T06	50,00% 100,00%	96,61% 100,00%	98,30% 100,00%	100,00% 37,99%	100,00% 46,03%
2008	Comercial	4	19.590	64.144	1.388	281.673	175.244	In Cittá Inspiratto	2T07 4T06	100,00% 100,00%	53,02% 82,90%	54,42% 90,62%	40,96% 43,44%	42,49% 50,03%
2008 Total	Loteamento	1 35	68.000 488.691	234.939 1.073.479	309 8.245	95.680 2.893.571	23.920 2.171.393	Le Parc	1T07	50,00%	87,48%	87,48%	15,05%	16,72%
2009 2009	Popular Emergente	2 5	18.951 49.547	28.774 113.504	376 1.446	54.864 382.424	46.634 316.460	L'essence Monteciello	3T07 4T07	50,00% 100,00%	2,92%	33,75% 23,01%	21,83%	20,41% 22,65%
2009 2009	Médio Médio-Alto	8 3	161.641 38.334	288.188 97.066	2.513 504	920.946 373.130	723.384 310.622	Mooca Terrazza Mooca Veranda	4T07 4T07	100,00% 100,00%		20,33% 24,81%		19,57% 29,18%
2009 2009	Alto Alto-Luxo	1	5.516	5.464	14	25.772	12.886	Nouveaux Ipiranga Particolare	4T07 4T06	100,00% 15,00%	84,90%	37,67% 87,92%	42,00%	26,96% 44,04%
2009 2009	Comercial	6 1	31.928 68.000	94.684 234.939	471 309	465.513 118.541	379.314 29.635	Personale Plaza Mayor	2T04 4T06	50,00% 75,00%	69,43% 87,49%	75,90% 96,00%	100,00% 25,45%	100,00% 29,42%
Total	Loteamento	26	373.917	862.619	5.632	2.341.190	1.818.935	Reserva do Bosque	2T06 3T04	50,00%	59,17%	62,51%	19,82%	41,56%
2010 2010	Popular Emergente	1 -	67.876 -	45.811 -	787 -	90.278	28.438	Reserva Granja Julieta Signature	4T07	15,00% 100,00%	82,50%	83,46% 4,66%	100,00%	100,00% 43,11%
2010 2010	Médio Médio-Alto	-	-	-	-	-	-	Spa Spazio Dell'Acqua Tendence	3T07 1T07	100,00% 50,00%	15,63% 61,43%	38,16% 68,10%	22,38% 8,38%	24,84% 14,40%
2010 2010	Alto Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-	Terra Vitris The Gift	3T05 2T07	50,00% 50,00%	98,71% 36,89%	100,00% 39,55%	83,68% 43,42%	98,28% 32,02%
2010 2010	Comercial Loteamento	-	-	-	-	-	-	The View Up Life	1T05 4T07	45,00% 100,00%	79,26%	85,41% 9,92%	87,98%	100,00% 24,05%
Total 2011	Popular	1 1	67.876 67.876	45.811 45.811	787 787	90.278 90.278	28.438 28.438	Verte Vida Viva Butantã	1T07 4T07	100,00% 100,00%	94,17%	94,17% 24,94%	20,37%	30,32% 17,64%
2011	Emergente	-	-		-	-	-	Vida Viva Freguesia do Ó Vida Viva Mooca	2T07 4T06	100,00%	29,02% 74,01%	29,76% 73,38%	18,21% 27,69%	19,26% 35,87%
2011	Médio Médio-Alto	-	-	-	-	-	-	Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%	77,18%	77,18%	25,37%	29,46%
2011 2011	Alto Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-	Vida Viva São Bernardo Vida Viva Tatuapé	4T07 4T06	100,00% 100,00%	78,32%	26,63% 81,32%	22,90%	18,02% 29,37%
2011 2011	Comercial Loteamento	-	-	-	-	-	-	Vida Viva Vila Maria Vitá	2T07 4T05	100,00% 50,00%	65,78% 99,57%	74,79% 99,57%	16,57% 64,72%	18,19% 82,64%
Total Total	Popular	1 8	67.876 254.102	45.811 215.524	787 3.605	90.278 422.986	28.438 219.162	Vitá Araguaia Vivre Alto da Boa Vista	3T07 4T07	100,00% 100,00%	34,69%	36,51% 23,72%	12,30%	12,42% 20,79%
	Emergente Médio	10 17	82.483 323.068	200.941 621.460	2.452 4.896	619.850 1.930.077	511.563 1.519.148	Vida Viva Pq. Santana Window	4T07 4T04	100,00% 49,90%	98,73%	27,17% 100,00%	100,00%	23,44% 100,00%
	Médio-Alto Alto	9	95.385 37.117	230.205 85.067	1.542	899.573 376.249	698.289 285.754	Wingfield Abaixo, a evolução da comer	3T06 rcialização e a e	100,00%	89,42%	90,90%	57,54%	73,03% limentos nos
	Alto-Luxo	2	18.687	45.817	145	205.175	205.175	12M07:	olalização o a c	volução III	anoona ao o	% Vendido	·	Evolução a do Custo
Takal	Comercial Loteamento	10 2	51.518 136.000	158.828 469.878	1.859 618	747.186 214.221	554.558 53.555	Empreendimento	Lançamento		31/12/2006	31/12/2007		31/12/2007
Total		63	998.360	2.027.720	15.450		4.047.204 / Esperado	Arts Ibirapuera Azuli	3T07 3T03	100,00% 50,00%	90,63%	31,64% 100,00%	100,00%	50,66% 100,00%
Ano	Localização	Número de Lanç.	Terreno	Areas (m²) Útil	Unidades	(R: Total	\$ milhares) Even	Boulevard São Francisco Breeze	4T06 4T05	100,00% 50,00%	16,80% 78,86%	49,63% 96,11%	18,12% 39,78%	40,81% 83,11%
2008 2008	Grande São Paulo Interior de São Paulo	19 2	225.176 77.904	520.150 61.847	4.431 1.091	1.737.932 117.539	1.373.194 51.610	Breeze Santana Campo Belíssimo	3T07 3T06	100,00% 70,46%	67,96%	75,95% 84,84%	39,74%	31,19% 52,30%
2008 2008	Rio de Janeiro Goiás	2	36.069 11.221	60.375 56.012	526 608	211.942 172.405	134.333 106.281	Club Park Santana Concetto	4T05 2T07	50,00% 100,00%	99,25%	99,40% 98,07%	34,16%	87,07% 38,15%
2008 2008	Minas Gerais Nordeste	6	64.488	122.285	1.058	496.924	428.844	Du Champ Duo	4T07 4T05	100,00% 25,00%	65,95%	16,42% 97,68%	40,03%	38,62% 80,40%
2008 Total	Sul	3 35	73.833 488.691	252.810 1.073.479	531 8.245	156.829 2.893.571	77.131 2.171.393	EcoLife Cidade Universitária Especiale	4T05 1T07	40,00% 100,00%	87,33%	88,65% 50,59%	20,21%	94,77% 45,73%
2009	Grande São Paulo	12	125.411	244.955	2.047	925.492	709.917	Gabrielle	3T07	100,00%		28,63%		40,21%
2009 2009	Interior de São Paulo Rio de Janeiro	1 2	12.760 26.758	36.115 49.855	304 820	90.288 207.078	90.288 186.370	Grand Club - SJ dos Campos Horizons	4T07 4T03	100,00% 50,00%	98,48%	13,36% 100,00%	100,00%	11,06% 100,00%
2009 2009	Goiás Minas Gerais	6	98.153	219.892	1.344	- 744.514	626.298	Icon Iluminatto	2T03 4T06	50,00% 100,00%	93,22% 79,18%	98,30% 100,00%	100,00% 25,43%	100,00% 46,03%
2009 2009	Nordeste Sul	1 4	9.319 101.516	27.325 284.477	215 903	97.576 276.242	97.576 108.486	In Cittá Inspiratto	2T07 4T06	100,00% 100,00%	26,22%	54,42% 90,62%	25,37%	42,49% 50,03%
Total 2010	Grande São Paulo	26	373.917	862.619	5.632	2.341.190	1.818.935	Le Parc L'essence	1T07 3T07	50,00% 50,00%		87,48% 33,75%		16,72% 20,41%
2010 2010	Interior de São Paulo Rio de Janeiro	1 -	67.876	45.811 -	787 -	90.278	28.438	Monteciello Mooca Terrazza	4T07 4T07	100,00% 100,00%		23,01% 20,33%		22,65% 19,57%
2010 2010 2010	Goiás Minas Gerais	-	-	-	-	-	-	Mooca Veranda Nouveaux Ipiranga	4T07 4T07 4T07	100,00% 100,00%		24,81% 37,67%		29,18% 26,96%
2010	Nordeste	-	-	-	-	-	-	Particolare Personale	4T06 2T04	15,00%	59,29% 58,22%	87,92%	31,42%	44,04%
2010 Total	Sul	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438	Plaza Mayor	4T06	50,00% 75,00%	58,22% 15,74%	75,90% 96,00%	100,00% 21,39%	100,00% 29,42%
2011 2011	Grande São Paulo Interior de São Paulo	1	67.876	45.811	- 787	90.278	28.438	Reserva do Bosque Reserva Granja Julieta	2T06 3T04	50,00% 15,00%	43,76% 73,34%	62,51% 83,46%	3,33% 68,42%	41,56% 100,00%
2011 2011	Rio de Janeiro Goiás	-	-	-	-	-	-	Signature SPA	4T07 3T07	100,00% 100,00%		4,66% 38,16%		43,11% 24,84%
2011	Minas Gerais Nordeste	-	-	-	-	-	-	Tendence Terra Vitris	1T07 3T05	50,00% 50,00%	89,87%	68,10% 100,00%	46,10%	14,40% 98,28%
2011 Total	Sul	- 1	67.876	- 45.811	- 787	90.278	28.438	The Gift The View	2T07 1T05	50,00% 45,00%	64,45%	39,55% 85,41%	56,12%	32,02% 100,00%
Total	Grande São Paulo Interior de São Paulo	31 5	350.587	765.105	6.478	2.663.424	2.083.111	Up Life Verte	4T07 1T07	100,00%	O 1,70 /0	9,92%	00,12/0	24,05% 30,32%
Total Total	Rio de Janeiro	4	226.416 62.827	189.584 110.230	2.968 1.346	388.383 419.020	198.774 320.703	Vida Viva Butantã	4T07	100,00%		94,17% 24,94%		17,64%
Total Total	Goiás Minas Gerais	3 12	11.221 162.641	56.012 342.177	608 2.402	172.405 1.241.438	106.281 1.055.142	Vida Viva Freguesia do O Vida Viva Mooca	2T07 4T06	100,00%	38,04%	29,76% 73,38%	29,01%	19,26% 35,87%
Total Total	Nordeste Sul	1 7	9.319 175.349	27.325 537.287	215 1.434	97.576 433.071	97.576 185.617	Vida Viva Santa Cruz Vida Viva São Bernardo	1T07 4T07	100,00% 100,00%		77,18% 26,63%		29,46% 18,02%
Total		63	998.360	2.027.720	15.450	5.415.317	4.047.204	Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	9,05%	81,32%	23,24%	29,37%

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

						Evolução
				% Vendido	Financei	ra do Custo
Empreendimento	Lançamento	% Even	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%		74,79%		18,19%
Vitá	4T05	50,00%	88,68%	99,57%	31,67%	82,64%
Vitá Araguaia	3T07	100,00%		36,51%		12,42%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%		23,72%		20,79%
Vida Viva Pq. Santana	4T07	100,00%		27,17%		23,44%
Window	4T04	49,90%	94,60%	100,00%	76,23%	100,00%
Wingfield	3T06	100,00%	76,09%	90,90%	36,20%	73,03%
A receita bruta operaciona	ıl no 4T07 tambéi	m foi nositi	vamente imi	nactada nela	receita de	construção e

prestação de serviços, que atingiu R\$ 7,4 milhões, um aumento de R\$ 3,1 milhões (72,1%) em comparação com iqual trimestre de 2006.

4T07, um aumento de R\$ 3,8 milhões (118,8%) em comparação a igual período de 2006. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,4% sobre a receita bruta operacional, inferior aos 4,6% reconhecidos no quarto trimestre de 2006.

opós a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 152,2 milhões no 4T07, aumentando R\$ 86.2 milhões (130.6%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período de 2006. A receita operacional líquida de 2007 atingiu R\$ 428,4 milhões aumentando R\$ 222,9 milhões em relação à receita líquida de R\$ 205,5 milhões de 2006

segmentos de médio-alto e alto padrões, representados pelos empreendimentos Wingfield, Campo nas despesas gerais e administrativas e nas despesas comerciais (conseqüência do aumento de volume de Belíssimo, Particolare, Plaza Mayor, The Gift, In Citta, Arts Ibirapuera e Gabrielle. Como conseqüência, a operações da empresa). margem bruta da empresa no ano de 2007 foi impactada positivamente, atingindo 38,8%, representando uma melhora em relação à margem bruta de 36,3% do ano de 2006. O quarto trimestre de 2007, isoladamente, apresentou margem bruta de 37,9%, um aumento em comparação ao mesmo período de 2006 (cuja margem bruta foi de 36,5%).

O lucro bruto atingiu R\$ 57,7 milhões no trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2007, aumentando R\$ 33,6 milhões (139,4%) em comparação com o lucro bruto em igual período de 2006. Nos 12M07, o lucro bruto atingiu R\$ 166,4 milhões, o que representou um aumento de R\$ 91,9 milhões (123,4%) em relação ao lucro bruto do ano de 2006.

Do custo das vendas realizadas no 4T07, o montante de R\$ 44,4 milhões (47,0%) refere-se a custos Demonstrações Financeiras Proforma reconhecidos relativos a vendas realizadas em períodos anteriores. As vendas contratadas no 4T07 tiveram Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras proforma um efeito de R\$ 50,0 milhões (53,0%) no custo dos bens e serviços vendidos.

A margem bruta apresentou um acréscimo de 2,5 p.p., passando de 36,3% em 2006 para 38,8% em 2007.

Resultados Operacionais

Ativo

Circulante

Disponibilidades

Contas a receber

Imóveis a comercializar

empreendimentos

Partes relacionadas

Não circulante

de capital

Permanente

Investimentos

Imobilizado

Total do ativo

Demais contas a receber

Realizável a longo prazo

Imóveis a comercializar

Partes relacionadas

Demais contas a receber

Ágio (deságio), líquido

social diferidos

Contas a receber

Contas-correntes com parceiros nos

Despesas com vendas a apropriar

Impostos e contribuições a compensar

Adiantamentos para futuro aumento

Imposto de renda e contribuição

de 2006, houve um aumento nos gastos comerciais correspondentes. Ainda que o orçamento de despesas comerciais tenha representado um % menor do VGV lançado (2,4%) no ano de 2007, o crescimento das de andamento da obra. despesas comerciais incorridas neste período foi superior ao crescimento do reconhecimento das receitas Em decorrência da alteração na forma de apuração da receita de vendas os impostos (PIS, COFINS, IR e CS) das vendas realizadas. Tal efeito decorre do fato de que uma importante parcela das despesas comerciais realizadas antes do início das comercializações e durante os meses de lançamento é refletida no resultado mais rapidamente do que as receitas de comercialização das unidades imobiliárias. Desta forma, as despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. Assim, no 4T07 as despesas comerciais atingiram R\$ 20,6 milhões, um aumento de R\$ 12,6 milhões (157,5%) em relação a igual período do ano anterior. No ano de 2007, as despesas comerciais atingiram R\$ 48,8 milhões, representando um crescimento de R\$ 31,5 milhões (182,1%) em relação ao mesmo período de 2006.

milhões no quarto trimestre de 2006. 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. Tomando-se por base as despesas gerais e administrativas como percentual do VGV total lançado, no período de 12 meses encerrado em 31 de dezembro de 2007, obtivemos o índice de 2,1%, menor do que o índice de 3.0% observado nos doze meses de 2006.

(Em milhares de reais)

182.428

362.041

459.833

15.373

15.733

21.839

1.672

7.096

716.550

7 289

723.839

543

885

1.041.782

2007 Passivo e patrimônio líquido

empreendimentos

unidades vendidas

Dividendos propostos

Partes relacionadas

684.515 Não circulante

Demais contas a pagar

Exigível a longo prazo

Demais contas a pagai

11 Participação de minoritários

1.765.621 Total do passivo e patrimônio líquido

Patrimônio líquido

Reserva de lucros

Capital social

Tributos a pagai

diferidos

Adiantamentos de clientes

Empréstimos e financiamentos

Contas a pagar por aquisição de imóveis

Contas-correntes com parceiros nos

Impostos e contribuições a recolher

Provisão de custos a incorrer das

Empréstimos e financiamentos

Contas a pagar por aquisição de imóveis

Adiantamentos para futuros investimentos

Provisão de custos a incorrer das unidades

Imposto de renda e contribuição social

Circulante

Fornecedores

O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R\$ 0,4 milhão no quarto trimestre de 2007, R\$ 1,5 milhão melhor em relação ao resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2006. Nos ano de 2007, os gastos com abertura de capital foram de R\$ 22,8 milhões.

O lucro operacional do quarto trimestre de 2007 foi de R\$ 24,1 milhões, R\$ 18,6 milhões superior ao resultado operacional do quarto trimestre de 2006.

O lucro operacional aumentou R\$ 21,1 milhões, passando de R\$ 30,8 milhões em 2006 para

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R\$ 3,7 milhões no quarto trimestre de 2007, uma variação de R\$ 2,3 milhões (164,3%) em comparação com o valor do quarto trimestre de 2006. Esta variação decorre do aumento da receita e do lucro operacional apurados no segundo trimestre de 2007

Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2007 apresentou lucro líquido de R\$ 18,5 milhões, o que representou um acréscimo de A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 7,0 milhões no R\$ 15,1 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo período de 2006. O lucro líquido ajustado do ano de 2007 (sem os gastos com abertura de capital) foi de R\$ 52,9 milhões, o que representou um acréscimo de R\$ 30,5 milhões (136,2%) em relação ao resultado ano de 2006. Esta variação reflete os aumentos de receita e lucro bruto alcancados no quarto trimestre e no ano de 2007.

EBITDA

O resultado ajustado (sem despesas com abertura de capital) antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2007 foi de R\$ 26,5 milhões, um incremento de R\$ 19,2 milhões (263,0%) em relação ao apurado no quarto trimestre de 2006. A margem EBITDA ajustada calculada sobre a receita líquida foi de 18,2% no ano de 2007, em comparação aos 16,2% apurados no ano de 2006. O aumento na Ao longo dos últimos 12 meses, tivemos importante representatividade de lançamentos e vendas nos margem EBITDA deve-se ao aumento da margem bruta da empresa, parcialmente neutralizado pelo aumento

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para os doze meses e quarto trimestre dos anos de 2006 e 2007:

	4T07	4T06	Var. (%)	12M07	12M06	Var. (%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	24.809	5.270	370,8%	52.641	30.618	71,9%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	360	1.936	(81,4%)	(393)	2.397	(116,4%)
(+) Depreciação e Amortização	1.221	140	772,4%	3.049	185	1.548,1%
EBITDA	26.390	7.346	259,2%	55.297	33.200	66,6%
(-) Despesas com Oferta Pública	133	-		22.784	-	
EBITDA Aiustado	26.523	7.346	261.1%	78.081	33.200	135.2%

As demonstrações financeiras proforma foram elaboradas nas mesmas bases das demonstrações financeiras da Companhia, exceto por:

(a) Receita de vendas e contas a receber

Devido ao crescimento no volume de lançamentos realizados, principalmente a partir do segundo semestre As vendas de unidades concluídas e em construção foram apropriadas ao resultado na assinatura do contrato de venda, observado o regime de competência, independentemente do prazo de recebimento ou percentual

foram recalculados.

(b) Custo das vendas

2007

24.139

25.567

8.822

12.161

213.921

6.897

5.467

3.316

354.541

178.486

76.294

39.169

2.699

44.073

224.452

566.568

32.693

607.257

204.562

811.819

1.765.621

1.395

447

O custo das unidades vendidas apropriado ao resultado é obtido pelos custos incorridos até a data de encerramento do exercício e, pela provisão da parcela a incorrer do custo total orçado do empreendimento. A provisão para 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 totalmente apropriadas ao resultado, inclusive os custos e despesas incorridos As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 12,5 milhões no quarto trimestre de 2007, contra R\$ 6,9 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

O percentual de andamento das obras não é considerado na apuração da despesa de ágio.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, os efeitos do ágio são considerados no custo das vendas e no saldo de imóveis a comercializar

BALANCO PATRIMONIAL CONSOLIDADO PROFORMA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO PROFORMA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007

	2007
Receita bruta operacional	
Incorporação e revenda de imóveis	870.903
Prestação de serviços	18.414
Deduções da receita bruta	(37.369)
Receita líquida operacional	851.948
Custo incorrido das vendas realizadas	(539.272)
Lucro bruto	312.676
Receitas (despesas) operacionais	
Comerciais	(74.248)
Gerais e administrativas	(38.388)
Honorários da administração	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(362)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações	
societárias, do resultado financeiro e dos gastos	
com distribuição pública de ações	195.142
Resultado financeiro	
Despesas financeiras	(19.123)
Receitas financeiras	25.447
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(5.931)
Gastos com distribuição pública de ações	(22.784)
Lucro operacional	172.751
Resultado não operacional, líquido	720
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	173.471
Imposto de renda e contribuição social	
Corrente	(13.274)
Diferido	(11.959)
	(25.233)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	148.238
Participação de minoritários	(14.265)
Lucro líquido do exercício	133.973

	EBITER FILOTONIMA EM 31 BE BEZEMBILO DE 2007 (EITHIMIATES de Teals)	
	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	173.471
7	(+) Despesas financeiras	(393)
2	(+) Depreciação e Amortização	3.049
)	EBITDA	176.127
	(–) Gastos com distribuição pública de ações	(22.784)
	EBITDA AJUSTADO	198.911

		DALANÇ	JS PATRIMUN	IAIS EW 31	DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)				
		ntroladora		onsolidado			ntroladora		<u>onsolidado</u>
Ativo	2007	2006	2007	2006	Passivo e patrimônio líquido	2007	2006	2007	2006
Circulante					Circulante				
Disponibilidades (Nota 3)	106.207	7.813	182.428	22.865	Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	475	75.176	24.139	79.698
Contas a receber (Nota 4)	18.946	9.499	230.244	80.035	Fornecedores	3.858	2.230	25.567	10.204
Imóveis a comercializar (Nota 5)	25.454	23.282	462.961	220.956	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)	7.870	8.068	53.804	68.668
Contas-correntes com parceiros nos					Contas-correntes com parceiros nos				
empreendimentos (Nota 11)	6.026	3.017	15.373	5.127	empreendimentos (Nota 11)	1.815	1.099	8.822	1.725
Impostos e contribuições a compensar	5.373	904	6.374	1.168	Adiantamentos de clientes (Nota 12)	350	1.039	1.052	8.069
Partes relacionadas (Nota 10)	-	8.397	-	1.210	Impostos e contribuições a recolher	4.804	2.550	12.161	8.953
Despesas com vendas a apropriar (Nota 6)	379	550	41.846	16.404	Dividendos propostos (Nota 16)	6.897	5.566	6.897	5.566
Demais contas a receber	6.908	2.082	15.733	6.966	Partes relacionadas (Nota 10)	7.361	4.086	5.467	1.930
	169.293	55.544	954.959	354.731	Demais contas a pagar	1.716	1.733	3.316	3.185
NIZ I I I I -					1 0	35.146	101.547	141.225	187.998
Não circulante									
Realizável a longo prazo	0.400	0.000	110,000	50,000	Não circulante				
Contas a receber (Nota 4)	6.422	2.328	113.832	52.688	Exigível a longo prazo				
Imóveis a comercializar (Nota 5)	-	-	21.839	-	Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	153.666	461	178.486	9.960
Adiantamentos para futuro aumento	00.440	04.050	1.070	0.007	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)	8.140	4.673	76.294	67.430
de capital (Nota 7)	33.446	81.658	1.672	3.207	Tributos a pagar (Nota 14)	1.282	430	13.356	4.644
Partes relacionadas (Nota 10)	8.458	-	885	-	Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)	-	-	2.699	4.959
Imposto de renda e contribuição social	4.005	004	4.040	450	Imposto de renda e contribuição				
diferidos (Nota 15) Demais contas a receber	4.325	364 8	4.618 543	459	social diferidos (Nota 15)	4.325	364	19.371	4.468
Demais contas a receber	543	-		8 56.262	Demais contas a pagar	257	1.394	1.395	1.394
	53.194	84.358	143.389	56.362		167.670	7.322	291.601	92.855
Permanente					Participação de minoritários	_	_	18.259	10.989
Investimentos (Nota 7)	618.699	83.069	11	11	i artioipaşão do minoritario			10.200	10.000
Ágio, líquido (Nota 7)	8.920	6.219	-	-	Patrimônio líquido (Nota 16)				
Imobilizado (Nota 8)	7.265	4.499	7.278	4.523	Capital social	607.257	99.666	607.257	99.666
	634.884	93.787	7.289	4.534	Reserva de lucros	47.298	25.154	47.295	24.119
	688.078	178.145	150.678	60.896		654.555	124.820	654.552	123.785
Total do ativo	857.371	233.689	1.105.637	415.627	Total do passivo e patrimônio líquido arte integrante das demonstrações financeiras.	857.371	233.689	1.105.637	415.627

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO – EX (Em milhares de reais, e					DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - (Em milhare				
-	Co 2007	ntroladora 2006	C	onsolidado	-		ontroladora		nsolidado
Receita bruta operacional	2001	2000	2001	2006	Fluxos de caixa das atividades operacionais	2007	2006	2007	2006
Incorporação e revenda de imóveis	29.607	18.144	431.349	203.179	·				
Prestação de serviços Deduções da receita bruta	30.672 (4.928)	12.226 (2.444)	18.414 (21.327)	12.226 (9.955)	Lucro líquido do período	29.041	23.434	30.073	22.399
eceita líquida operacional	55.351	27.926	428.436	205.450	Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa	1			
custo incorrido das vendas realizadas	(22.945)	(11.824)	(262.032)	(130.903)	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.192	135	1.195	141
ucro bruto	32.406	16.102	166.404	74.547	Amortização de ágio	1.854	4	-	
Receitas (despesas) operacionais Comerciais	(4.038)	(1.686)	(48.806)	(17.342)	Equivalência patrimonial (Ganho) perda em sociedades controladas	(62.900) 29	(33.047) (42)	-	-
Gerais e administrativas	(35.650)	(20.024)	(38.388)	(22.130)	Provisão para perdas com investimentos	113	(42)	_	
Honorários da administração	(4.536)	(62)	(4.536)	(62)	Valor residual do ativo imobilizado baixado	-	11	-	11
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(336)	(1.888)	(362)	(1.830)	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	10.744	(2.182
ucro (prejuízo) operacional antes das participaçõe societárias, do resultado financeiro e dos gastos	es .				Participação de minoritários no resultado	(00.074)	- (0.505)	6.435	5.877
com distribuição pública de ações	(12.154)	(7.558)	74.312	33.183		(30.671)	(9.505)	48.447	26.246
esultado das participações societárias (Nota 7)					Variações nos ativos e passivos circulantes				
Equivalência patrimonial	62.900	33.047	-	-	e de longo prazo		<i>(</i>)		
Ganho (perda) em sociedades controladas Amortização do ágio	(29) (1.854)	42 (4)	-	-	Diminuição (aumento) em contas a receber	(13.541)	(8.015)	(211.353)	(85.98
Provisão para perdas	(113)	(4)	-	_	Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar Diminuição (aumento) em conta corrente com	(2.172)	(1.839)	(263.844)	(147.092
lesultado financeiro	(- /				parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas				
Despesas financeiras	(18.350)	(5.540)	(24.186)	(8.539)	classificadas no passivo	(2.293)	(2.334)	(3.149)	(3.765
Receitas financeiras Variações monetárias e cambiais, líquidas	20.307 398	2.811 494	25.958 (1.379)	5.921 221	Diminuição (aumento) em impostos e contribuições				
iastos com distribuição pública de ações	(22.784)	494	(22.784)	- 221	a compensar	(4.469)	(758)	(5.206)	(924
ucro operacional	28.321	23.292	51.921	30.786	Diminuição (aumento) em despesas com vendas	474	405	(05.440)	(40.40
esultado não operacional, líquido	720	142	720	(168)	a apropriar Diminuição (aumento) nos demais ativos	171 (5.361)	165 (2.020)	(25.442) (9.302)	(10.10)
ucro antes do imposto de renda e da	00.044	00.404	E0 044	00.010	Aumento (diminuição) de fornecedores	1.628	2.139	(9.302) 15.363	8.325
contribuição social nposto de renda e contribuição social	29.041	23.434	52.641	30.618	Aumento (diminuição) de contas a pagar pela	525			0.020
Corrente	-	-	(5.389)	(4.524)	aquisição de imóveis	3.269	7.293	(6.000)	107.14
Diferido	-	-	(10.744)	2.182)	Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	(689)	546	(7.017)	(764
	-	-	(16.133)	(2.342)	Aumento (diminuição) de impostos e contribuições	0.400	000	11 000	0.070
ucro líquido antes da participação dos minoritários	29.041	23.434	36.508	28.276	a recolher Aumento (diminuição) em outros passivos	3.106 (1.154)	996 (440)	11.920 132	8.278 (923
Participação de minoritários	29.041	23.434	(6.435)	(5.877)	Aumento (diminuição) na participação de minoritários	(1.154)	(440)	835	2
ucro líquido do exercício	29.041	23.434	30.073	22.399				000	_
ucro líquido por ação do capital social no					Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades	(50.470)	(40.770)	(454.646)	(104.44)
fim do exercício - R\$	0,21	0,51	ooãoo financo	iroo	operacionais	(52.176)	(13.772)	(454.616)	(104.440
As notas explicativas da administração são pa		_		iras.	Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE D					Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.958)	(4.020)	(3.950)	(4.042
EXERCICIOS FINDOS EM 31 DE L	,				Aumento dos investimentos	(434.238)	(24.661)	-	
Prigens dos recursos	2007	ntroladora 2006	2007	onsolidado 2006	Lucros recebidos de sociedades controladas	5.023	7.695	(70E)	(2.20
Das operações sociais	2001	2000			Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	(81.223)	(725)	(3.207
Lucro líquido do exercício	29.041	23.434	30.073	22.399	Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades				
Despesas (receitas) que não afetam o					de investimentos	(433.173)	(102.209)	(4.675)	(7.249
capital circulante	(60,000)	(00.047)			Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Equivalência patrimonial Amortização de ágio/deságio	(62.900) 1.854	(33.047)	-	_	De terceiros				
(Ganho) perda em sociedades controladas	29	(42)	_	_	Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	157.497	73.879	209.628	76.494
Provisão para perdas	113	-	-	-	Pagamento de empréstimos e financiamentos	(78.852)	(8.507)	(93.950)	(19.259
Depreciação	1.192	135	1.195	141	Juros pagos	(141)	- 65 270	(2.711)	E7 005
Valor residual do ativo imobilizado baixado	-	11	- 0.710	11	Dos acionistas/partes relacionadas	78.504	65.372	112.967	57.235
Tributos a pagar a longo prazo Encargos financeiros do exigível a longo prazo	852 3.666	96 74	8.712 4.024	1.696 945	Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	3.214	(30.318)	3.862	(23.422
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	10.744	(2.182)	Adiantamentos para futuro aumento de capital		(
Participação de minoritários no resultado	-	-	6.435	5.877	em investidas, efetuadas pelos parceiros	-	-	-	4.959
	(26.153)	(9.335)	61.183	28.887	Integralização de capital	507.591	87.538	507.591	87.538
Recursos aplicados nas operações sociais	26.153	9.335	-	-	Dividendos pagos	(5.566)	-	(5.566)	CO 07/
De terceiros e partes relacionadas	-	-	61.183	28.887		505.239	57.220	505.887	69.075
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.467	2.846	32.488	45.148	Disponibilidades líquidas geradas pelas				
Empréstimos e financiamentos	150.000	-	190.963	3.056	atividades de financiamentos	583.743	122.592	618.854	126.310
Adiantamentos para futuros investimentos	-	-	-	4.959	Aumento das disponibilidades	98.394	6.611	159.563	14.615
Demais contas a pagar	-	910	1 835	668	·				
Aumento da participação de minoritários Lucros recebidos de investidas	5.023	7.695	-	21	Saldos de disponibilidades	100.007	7.010	100 400	00.005
Dos acionistas					No fim do período No início do período	106.207 7.813	7.813 1.202	182.428 22.865	22.865 8.250
Aumento de capital	507.591	87.538	507.591	87.538	·				
otal dan ranurana abbidas	666.081	98.989	731.878	141.390	Aumento das disponibilidades	98.394	6.611	159.563	14.615
otal dos recursos obtidos plicações de recursos	666.081	98.989	793.061	170.277	As notas explicativas da administração são par				
Nas operações sociais	26.153	9.335	_	_	DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PA	TRIMÔNIO	LIQUIDO (Em	milhares de reai	is)
No realizável a longo prazo							serva de lucro		
Contas a receber	4.094	1.461	61.144	46.601	Capital Rese		Retençã		
Demais ativos	535	-	535	-	social capital	- ágio L	egal de lucro	os acumulados	
Imóveis a comercializar Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	81.223	21.839 725	3.207	Em 31 de dezembro de 2005 12.128	-	-	- 7.286	
Partes relacionadas, líquido de parcelas passivas	8.458	-	885	-	. ,	3.662	-	-	87.538
Em investimentos	434.238	24.661	-	-	Capitalização de reserva (Nota 16) 53.662 (5 Lucro líquido do exercício -	3.662)	-	- 23.434	23.434
No imobilizado	3.958	4.020	3.950	4.042	Destinação do lucro	-		20.404	20.40
Transferência do exigível a longo prazo para o					Reserva legal -	- 1	.172	- (1.172) -
passivo circulante Empréstimos e financiamentos	461	124	50.085	995	Dividendos propostos - R\$ 0,12			, <u>-</u>	,
Demais contas a pagar	1.137	-	-	-	por ação (Nota 16)	-	-	- (5.566)	(5.566
ividendos propostos	6.897	5.566	6.897	5.566	Reserva de retenção de lucros -	-	- 23.98	32 (23.982)
otal dos recursos aplicados	485.931	126.390	146.060	60.411	Em 31 de dezembro de 2006 99.666	_ 4	.172 23.98	32	124.820
umento (redução) do capital circulante	180.150	(27.401)	647.001	109.866	Aumento e integralização de	- '	2 23.90	-	124.02
ariações do capital circulante tivo circulante					capital (Nota 16) 507.591	_	-		507.59
tivo circulante No fim do exercício	169.293	55.544	954.959	354.731	Lucro líquido do exercício -	-	-	- 29.041	
No início do exercício	(55.544)	(29.540)	(354.731)	(134.615)	Destinação do lucro				
	113.749	26.004	600.228	220.116	Reserva legal -	- 1	.452	- (1.452))
Passivo circulante					Dividendos propostos - R\$ 0,05				
No fim do exercício No início do exercício	35.146	101.547	141.225	187.998	por ação (Nota 16) -	-	-	- (6.897)	
IND IDICIO DO EXECCICIO	(101.547)	(48.142)	(187.998)	(77.748)	Reserva de retenção de lucros -	_	- 20.69	92 (20.692)) -
NO IIIIOIO GO CACICIOIO	(66.401)	53.405	(46.773)	110.250	3 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			(20.002	,

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 (a) Disponibilidades de Valores Monetários - CVM em 2 de março de 2007 e, a partir de 2 de abril de 2007, suas ações passaram a As disponibilidades inc 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 Os juros e variação monetária, incidentes sobre o contas a receber de unidades concluídas, são apropriados direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da 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 presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 10 de março de 2008.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão

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.

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações financeiras consolidadas estão definidas a seguir:

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo.

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

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.

ao resultado financeiro quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios. 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 seiam:

- 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, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais 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
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados. Os encargos financeiros das demais operações de financiamento são apropriados ao resultado financeiro quando

poßran 11 3885.9696

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

a conclusão da construção

incorridas, de acordo com o regime de competência.

Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas sociedade controladora e o consolidado, como a seguir demonstrado: a receber. A provisão constituída, a partir dessa avaliação, corresponde ao 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.

(c) 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 realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas.

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 custo incorrido acrescido do custo orçado até a conclusão das 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.

(d) Despesas comerciais

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2 (b)).

O encargo relacionado com a comissão de venda pertence ao adquirente do imóvel, não constituindo receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência.

(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 3. DISPONIBILIDADES 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 15.

(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.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. A variação da porcentagem de participação no capital social das controladas é reconhecida como receita (ou despesa) não 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 contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2 (b)), líquida das parcelas já recebidas 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 consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

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 O contas a receber pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento: outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício.

Na data de cada balanço, a Companhia avalia se há indícios de perda permanente ("impairment"). Se existirem tais indícios, uma análise é realizada para avaliar se o valor contábil do ágio pode ser totalmente recuperado. Se o valor contábil ultrapassar o valor recuperável, o montante é reduzido em contrapartida ao resultado.

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

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

(h) Benefícios a funcionários e dirigentes

A companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da companhia

Nota 19.

(i) Contas a pagar na aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas, acrescidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao perío incorrido ("pro rata temporis"), líquido das amortizações realizadas.

No caso de obrigações relacionadas com as permutas de terrenos por unidades a serem construídas, são reconhecidas pelo custo orçado a incorrer na construção das unidades a serem permutadas. Em seguida, são apresentadas pelo custo amortizado, isto é, deduzido dos custos incorridos na construção das unidades permutadas e ajustado, quando aplicável, pelas variações orçamentárias do custo a incorrer 5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR das referidas unidades.

(j) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos tomados são reconhecidos 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.

(I) Capital social

O capital está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. (m) 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 foi aprovado pelo Conselho de Administração A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para em reunião ocorrida em 10 de março de 2008, a ser deliberado na Assembléia Gera, em observância ao artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.

(n) Dividendos

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, aos titulares de acões será atribuído, em cada exercício, um

dividendo mínimo de 25% do lucro líquido, calculado nos termos da lei societária.

(o) 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. 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.

incorridos, assim como do contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após Conforme apresentado na Nota 7, determinadas sociedades controladas apresentam passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) para as quais não foram efetuados adiantamentos para futuro aumento de capital. As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando A administração, por entender que as perdas apuradas não são de caráter permanente, decidiu não constituir provisão para fazer face a eventual pagamento futuro do passivo a descoberto; em decorrência, o montante A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a correspondente está sendo apresentado como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da

		31 de	dezembro
		2007	2006
	Lucro	Patri-	Patri-
	líquido do	mônio	mônio
	exercício	líquido	líquido
Saldos da controladora	29.041	654.555	124.820
Passivo a descoberto de sociedades controladas			
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Viva Vida Butantã Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	(3)
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	-	(6)
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33	-	(33)
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	54	-	(54)
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75	-	(75)
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	-	(128)
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	325	-	(325)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	395	-	(395)
	1.032	(3)	(1.035)
Saldos do consolidado	30.073	654.552	123.785
2 DICDONIBILIDADEC			

Controladora Consolidado 2007 2007 2006 2006 27.762 73.581 16.312 Caixa e bancos 7.796 Fundos de investimento - renda fixa (*) 78.445 108.847 6.553 106.207 7.813 182.428 22.865

(*) Taxas médias equivalentes à variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Co	nsolidado
	2007	2006	2007	2006
Empreendimentos concluídos	34.040	4.001	49.081	28.960
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	43.198	34.191	589.152	184.274
Parcelas recebidas	(19.859)	(24.925)	(241.081)	(76.761)
	23.339	9.266	348.071	107.513
Contas a receber apropriado	57.379	13.267	397.152	136.473
Desconto de recebíveis	(31.303)	(863)	(52.368)	(3.173)
	26.076	12.404	344.784	133.300
Realizável a longo prazo	(6.422)	(2.328)	(113.832)	(52.688)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(708)	(577)	(708)	(577)
Ativo circulante	18.946	9.499	230.244	80.035

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 entrega da unidade vendida.

Desconto de recebíveis corresponde a contas a receber de empreendimentos concluídos, com taxas de desconto entre 10% e 12% ao ano acrescidos 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

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber referente a atividade de incorporação pode ser assim demonstrado:

	Controladora			iisoiidado
	2007	2006	2007	2006
Contas a receber apropriado	57.379	13.267	397.152	136.473
Parcela classificada em adiantamento				
de clientes (Nota 12)	-	(683)	(605)	(7.408)
Receita de vendas a apropriar	17.019	22.263	703.084	264.677
Total do contas a receber	74.398	34.847	1.099.631	393.742
Parcelas recebíveis em um ano	(28.921)	(10.387)	(344.130)	(93.460)
Parcelas recebíveis a longo prazo	45.477	24.460	755.501	300.282

	Cor	ntroladora	Co	nsolidado
	2007	2006	2007	2006
2007	-	10.387	-	93.460
2008	28.921	11.751	344.130	86.362
2009	14.866	4.966	287.392	95.941
2010	8.539	2.402	210.994	20.555
2011	7.216	2.175	43.897	17.941
2012	5.877	2.094	38.892	16.599
2013	3.647	909	34.171	13.981
2014 em diante	5.332	163	140.155	48.903
	74.398	34.847	1.099.631	393,742

A companhia mantém plano de opção para compra de ações ("stock options"), conforme detalhado na As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolida		
	2007	2006	2007	2006	
Receita bruta de vendas a apropriar	17.019	22.263	703.084	264.677	
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(8.982)	(13.213)	(438.373)	(168.666)	
	8.037	9.050	264.711	96.011	
Despesas com vendas a apropriar das unidades vendidas	(209)	(216)	(13.618)	(5.047)	
	7.828	8.834	251.093	90.964	

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

	Controladora		Co	onsolidado
	2007	2006	2007	2006
Adiantamentos para aquisição de terrenos	140	175	28.161	215
Terrenos	-	18.679	196.901	146.157
Imóveis em construção	506	4.428	232.914	68.437
Imóveis concluídos	24.808	-	26.824	6.147
	25.454	23.282	484.800	220.956
Ativo circulante	(25.454)	(23.282)	(462.961)	(220.956)
Realizável a longo prazo			21.839	

serem lançados em período superior a 12 meses

Do total do custo incorrido consolidado dos imóveis em construção a comercializar, R\$ 26.658 (2006 -R\$ 18.447) foram dados em garantia de empréstimos e financiamentos (Nota 9).

As principais informações relacionadas com os estoques de empreendimentos em construção podem ser assim demonstradas:

_	Controladora		Co	nsolidado
	2007	2006	2007	2006
Custo incorrido das unidades em estoque	506	4.428	232.914	68.437
Custo orçado total a incorrer (unidades em estoque)	762	7.532	579.460	178.402
	1.268	11.960	812.374	246.839
Despesas com vendas a apropriar das unidades				
em estoque	170	334	28.228	11.357
	1.438	12.294	840.602	258.196



DOESP - 3COL X 40CM - PÁG. 5 Priscilla

_ ____

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado) O total dos custos e despesas a apropriar, incorridos e a incorrer, dos empreendimentos em construção, (b) Conciliação com as despesas comerciais no resultado do exercício podem ser assim demonstrados Controladora Consolidado Controladora Consolidado 2007 2006 2007 Apropriação dos gastos na construção e manutenção 2007 2007 2006 2006 dos estandes de vendas e outras despesas correlatas (256)(301)(7.682)(3.799)Estoques de imóveis em construção 232.914 68.437 506 4.428 Despesas com propaganda, publicidade e outras (3.782)(1.385)(41.124)(13.543)Despesas com vendas a apropriar 379 41.846 16.404 550 Total das despesas comerciais no resultado 4.978 274.760 Custos e despesas incorridos 885 84.841 do exercício (4.038)(1.686)(48.806)(17.342)Custo orçado a incorrer das unidades vendidas 8.982 13.213 438.373 168.666 (c) Montante total de despesas comerciais incorridas no exercício Custos e despesas a apropriar 9.867 18.191 713.133 253.507 Controladora Consolidado 6. DESPESAS COM VENDAS A APROPRIAR 2007 2007 2006 2006 (a) Movimentação Controladora Consolidado Gastos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas (85)(136)(33.124)(13.906)2007 2006 2007 2006 Despesas com propaganda, publicidade e outras (41.124)(3.782)(1.385)(13.543)No início do exercício 550 16.404 6.297 715 Total incorrido de despesas comerciais (3.867)(1.521)(74.248)(27.449)Gastos na construção e manutenção dos estandes 7. INVESTIMENTOS Controladora Consolidado de vendas e outras despesas correlatas 136 33.124 13.906 85 2007 2007 Apropriação ao resultado (256)(301)(7.682)(3.799 2006 2006 Em sociedades controladas 618.688 83.058 No fim do exercício 41.846 16.404 Incentivos fiscais e outros O aumento nas despesas com vendas a apropriar, representadas pelos gastos incorridos na construção e 618.699 83.069 11 11 manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas, decorre, principalmente, do substancial Ágio a amortizar 8.920 6.329 incremento de lançamentos ocorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 e de gastos incorridos Deságio a amortizar em empreendimentos previstos para serem lançados nos períodos subseqüentes 8.920 6.219 (a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir: (passivo a descoberto) Investimento Participação - % (prejuízo) do exercício Sociedades controladas 2007 2007 2006 2007 2006 2007 2006 Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda 10.269 Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 7.207 100,00 (45)7.207 Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 40 (2) Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 (30)3.275 3.275 Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100.00 100.00 (2) (2) (2)130 130 Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (40)100,00 3.967 3.967 Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 424 Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100.00 (5) 424 Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda (4) 100,00 1.590 1.591 Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 (1) (1) Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários I tda 100.00 Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (2) Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (35)8.917 8.917 Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda. Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 100,00 1.608 (324)13.038 (325)13.038 100,00 (1) Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 597 6.516 6.516 Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i) 100,00 (3) 7.883 39 11.958 50,92 8.695 23.485 15.602 7.944 50,92 Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 24.716 Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 87 87 100,00 Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 1.299 21.228 21.228 100,00 Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 1.149 18.275 18.275 12.205 12.205 100,00 Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 19.598 19.598 Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda. Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (560)3.463 3.463 6.113 6.112 100,00 (12)Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 100,00 2.098 18.189 18.189 Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 100.00 2.049 5 840 5 840 Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100.00 (798)16.096 16.096 Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (1) Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 3.854 3.854 Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100.00 Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (1) (1) Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda (5) 22 22 100.00 Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 100,00 3.958 562 13.428 708 708 13.428 Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 262 262 100,00 623 (128)(128)6.250 100,00 6.250 Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda. 15.127 15.127 Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 4.907 4.907 100,00 (950)5.510 5.510 Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (2) (7) (2) (7) (8) 100,00 Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda. (8) Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda. (4) (1) 100.00 (4) (1) 100,00 Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (1)Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (43) 53 52 (1) (1) Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 2 752 2 752 Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100.00 19.627 (935)19.627 Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (2) (3) Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 100.00 Gemini Even Empreendimentos Imobiliários I tda 100.00 (15) (2)765 (2) 765 Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (1) Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 (3) Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100.00 (2)Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 59 59 (4)Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 (305)12.533 12.532 Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 60 60 Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 100,00 3.048 1.278 10.251 2.879 10.251 2.879 Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 (5)463 463 Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 100,00 357 (1) 2.904 (1) 2.904 Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (1) Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 3.780 100,00 (16)3.780 (39) Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 9.959 9.959 Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 (4)10 10 Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 (2)62 62 (11)Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 2.250 2.250 Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 842 (1) Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (95) 5.453 5.453 Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 (1) 20 20 Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 1.801 13.216 13.216 Mozodiel do Campo Ltda. 100,00 100,00 2.727 (168)102 5.205 102 5.205 Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100.00 19 19 (1) (1) Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 20 20 Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 100,00 1.995 8.439 (1) 8.438 (1) Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 (193)5.621 5.621 Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 3.755 3.755 100,00 (6)Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100.00 Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (4) 71 70 Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 (5)13 13 Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 (2) 13 13 Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 49 (2)Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100.00 100.00 2 546 (2)11.734 (2) 11 734 Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 (18)4.347 4.347 Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100,00 30 29 Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda. 75.00 75.00 9.723 451 25.147 452 18.860 339 Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários I tda 100.00 40 40 Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 (2)10 10 Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100,00 228 228 Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda 100.00 (3) 825 825

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

Empresas	Partic	ipação – %	(prejuízo) do	n evercício	(passivo a de	escoberto)	In	vestimento
Sociedades controladas	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		10		10	
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		117		116	
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(28)		5.497		5.497	
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		5		8.034		8.034	
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		57		58	
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		14		14	
sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		()					
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(2)	251	(2)	251	
hark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		`(1)	()	15	. ,	15	
theep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		, ,		1		1	
nake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		143		143	
ociedade em conta de participação - Even Construterpins	64,29	64,29	4.691	2.404	13.395	9.259	8.929	5.952
Sociedade em conta de participação - Even MDR	66,67	66,67	(1.737)	11.279	7.144	8.882	4.763	5.921
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		1.146		1.146	
abor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(637)	(3)	32.696	(3)	32.696	
aurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		286		6.993		6.992	
elescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(286)		13.834		13.834	
iger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		18		18	
oucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
ida Viva Butanta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(114)	(1)	5.074	(1)	5.074	
'ida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	754	474	6.168	3.414	6.168	3.414
ida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	1.113	(176)	4.871	3.068	4.871	3.068
ida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	715	35	5.166	466	5.166	466
ivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	124	(6)	11.015	(6)	11.015	
olans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(51)		950		950	
Vesteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.674	1.713	11.072	5.812	11.072	5.812
/hale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Volf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(236)		2.645		2.645	
Sociedades controladas sob controle comum (ii)								
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	2.517	244	2.040	(108)	1.020	
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	12.107	11.643	49.016	44.784	24.526	22.392
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	(89)	(2)	617	(2)	309	
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00		(2)		31.998		15.999	
co Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	6.637	201	11.028	3.377	4.411	1.351
ardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	750	(131)	2.601	1.871	1.300	935
lova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(568)	(126)	(144)	446	225	
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	2.147	(777)	18.390	(789)	9.195	
ricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	14.276	8.307	40.034	18.372	20.017	9.186
ucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00		(19)		3.795		3.036	
Nindow Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	49,90	2.145	2.287	4.883	10.126	2.437	5.053
							618.688	83.058

⁽i) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.(ii) Consolidadas de forma proporcional.

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

	Participação inc	lireta - %	(prejuízo) do	exercício	(passivo a de	scoberto)
Empresas	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Evisa Empreendimentos						
Imobiliários Ltda. (*)	50,00	50,00	(2.317)	15.038	11.634	13.951
Norteven Empreendimentos						
Ltda. (**)	50,00	50,00	8.863	3.209	21.230	2.823
Terra Vitris Empreendimentos						
Imobiliários Ltda. (**)	50,00	50,00	3.640	1.159	8.817	4.742
(*) Consolidada de forma pro	norcional					

⁽c) Ágio (deságio) a amortizar:

	Cor	ntroladora
	2007	2006
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13	40
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	1.753	2.332

Controladora 7 2006 2007 42 1.595 1.460 Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda. Mozodiel do Campo Ltda. Sociedade em conta de participação - Even MDR Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A. 2.415 3.380 383 495 Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A. (110) 159 Demais sociedades

(*) Consolidada de forma proporcional.

(**) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimento e Participações Ltda. Ágio corresponde, basicamente, a mais valia dos terrenos destinados a 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 imobiliários 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"

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

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apre		Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85	ue capitai	distributuos	patrinoniai	(85)	ue 2000	_ue capitai	distribuidos	patrinomai	Demais	ue 2001
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.812	377		2.098	24	7.311			2.957		10.268
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.		(176)		176					1.020		1.020
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(- /					7.251		(45)		7.206
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							42		`(2)		40
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.305		(30)		3.275
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							133		(4)		129
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.007		(40)		3.967
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							. 1		(1)		
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							429		(5)		424
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.595		(4)		1.591
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1 1		(1)		
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							8.952		(1) (35)		8.917
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliarios Ltda.							11.917		1.120		13.037
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							13		(1)		12
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.919		597		6.516
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							42		(3)		39
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.		3.397		3.997	550	7.944			4.014		11.958
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							25.114		(398)		24.716
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							92		(5)		87
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							19.929		1.298		21.227
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							17.126		1.149		18.275
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12.232		(27)		12.205
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.							19.942 4.023		(344) (560)		19.598 3.463
City Projects Empreendimentos Ltda.	18.170		(1.600)	5.821	1	22.392	4.023	(3.800)	, ,	16	24.542
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.170		(1.000)	5.021	'	22.332	6.124	(3.600)	(12)	10	6.112
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16.092		2.096		18.188
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.868		1.971		5.839
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							353		(47)	3	309
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16.894		(798)		16.096
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16.000		(1)		15.999
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.854				3.854
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)	(40)	
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.267			81	3	1.351	503		2.599	(42)	4.411
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		146		560		708	27 8.784		(5)		22 13.428
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		140		562		700	267		3.936 (5)		262
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.822		427		6.249
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.							13.185		1.941		15.126
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.380		527		4.907
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.460		(950)		5.510
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.							95		(43)		52
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.768		(16)		2.752
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							20.562		(935)		19.627
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		705
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							782		(17)		765
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1 1		(1) (1)		
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							63		(4)		59
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12.837		(305)		12.532
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							62		(2)		60
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.601		1.278		2.879	4.323		3.048		10.250
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							468		(5)		463
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.001		(66)		935			375	(10)	1.300
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.548		356		2.904
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							17		(2)		15 50
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							62 3.796		(4) (16)		58 3.780
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							9.998		(39)		9.959
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							14		(4)		10
r							• •		(.)		

11/3/2008 Rodrigo 17:24:05

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 15H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

- ----

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)											
Lion Evan Empraordimentos Imakillárias Ltda	31 de dezembro de 2005	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	<u>Demais</u>	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) <u>de capital</u> 64		Equivalência patrimonial	<u>Demais</u>	31 de dezembro de 2007
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.261		(2) (11)		62 2.250
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.201		(11)		2.230
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							843		(1)		842
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.548		(95)		5.453
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							21		(1)		20
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							11.415		1.801		13.216
Mozodiel do Campo Ltda.		270		(168)		102	2.387		2.717		5.206
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							20		(1)		19
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.		288		(63)		225			(212)	(13)	
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							21		(1)		20
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.444 5.814		1.993 (193)		8.437 5.621
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.614		(193)		5.02
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.761		(6)		3.755
Parqueven Empreendimentos Ltda.	1			6	(7)		8.550		637	8	9.195
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	•			· ·	(.,		74		(4)	· ·	70
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							18		(5)		10
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							15		(2)		13
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							51		(2)		49
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							9.189		2.544		11.733
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.365		(18)		4.347
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.				200	(4)	200	30		(1)	_	29
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		339	(1)	339	11.250		7.266	5	18.860
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							41 12		(1)		4(1(
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							231		(2) (3)		228
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							828		(3)		825
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12		(2)		1(
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							120		(4)		110
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.525		(28)		5.497
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							8.029		5		8.03
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							63		(5)		58
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							17		(3)	_	14
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							274		(25)	2	25
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16 1		(1)		15
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							145		(2)		143
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	4.348	18		1.544	42	5.952	78		2.899		8.929
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	5.029	(475)	(6.095)	7.520	(58)	5.921	70		(1.158)		4.763
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0.020	()	(0.000)	7.020	(00)	0.02.	1.148		(2)		1.146
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.							33.335		(639)		32.69
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.706		286		6.992
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							14.120		(286)		13.83
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							19		(1)		18
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	2.881			6.735	(430)	9.186	3.916		6.915		20.017
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.051		(15)		3.036
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.044		474	(4)	2 414	5.188		(115)		5.073
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda. Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		2.941 3.244		474 (176)	(1)	3.414 3.068	2.024 716		729 1.087		6.167 4.87
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários S.A.		3.244 431		(176)		466	3.996		702	2	5.16
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.		401		33		400	10.896		119	2	11.015
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.001		(51)		950
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	4.099		1.713	(1)	5.812	1.855	(1.223)			11.07
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.726	1.181		1.141	5	5.053	(3.687)	,,	1.070		2.43
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							` 1		(1)		
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.881		(237)		2.644
	39.320	18.344	(7.695)	33.047	42	83.058	477.782	(5.023)	62.900	(29)	618.688

Os investimentos mantidos nas sociedades Alpha Even Rio, Beta Even Rio, Delta Even Rio, Dragon Even, Eagle Even, Epsilon Even Rio, Even Brisa Delta, Even Brisa Epsilon, Even Brisa Eta, Even Brisa Gamma, Even Brisa Kappa, Even Brisa Lambda, Even Brisa Omega, Even Brisa Phil, Even Brisa Sigma, Gamma Even Rio, Goat Even, Hamster Even, Kangaroo Even, Lizard Even, Panter Even, Peacock Even, Sea Horse Even, Toucan Even e Whale Even (todas com o restante da denominação social Empreendimentos Imobiliários Ltda.), por não apresentarem movimentação, não estão sendo considerados.

não apresentarem movimentação, não estão sendo considerados. Conforme mencionado na Nota 1, a Companhia desenvolve a incorporação de imóveis residenciais principalmente pela participação em outras sociedades. Dos recursos investidos nas sociedades controladas em 2007, R\$ 48.325 correspondem à capitalização de parcela do saldo de adiantamento para futuro aumento de capital existente em 31 de dezembro de 2006.

(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:

	Partici-	Circu-	Realizável	Perma-	Total
Em 31 de dezembro de 2007	pação - %	lante	a longo prazo	nente	Total
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	83.603	2.326		85.929
Window Jardins Empreendimentos	00,00	00.000	2.020		00.020
Imobiliários S.A.	49,90	11.249	2.232	4	13.485
Eco Life Cidade Universitária	,				
Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	20.518			20.518
Tricity Empreendimento e	-,				
Participações Ltda.	50,00	40.535	34.525	9.243	84.303
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	9.134		17	9.151
Jardim Goiás Empreendimentos					
Imobiliários Ltda.	50,00	4.998			4.998
Nova Suíça Empreendimentos					
Imobiliários Ltda.	50,00	3.602			3.602
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	60.214	11.577		71.791
Evisa Empreendimentos Imobiliários					
Ltda (controlada indireta)	50,00	18.320	225		18.545
Cygnus Even Empreendimentos					
Imobiliários Ltda.	50,00	3.276			3.276
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliário	os 50,00	32.810			32.810
Tucana Even Empreendimentos					
Imobiliários Ltda.	80,00	3.868			3.868
Em 31 de dezembro de 2006					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	51.751	15.824		67.575
Window Jardins Empreendimentos					
Imobiliários S.A.	49,90	16.103		6	16.109
Eco Life Cidade Universitária					
Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	4.351			4.351
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	6.259		13.727	19.986

	foral Dames
Partici- Circu- Realiz	ável Perma-
pação - % <u>lante</u> a longo p	razo <u>nente</u> Total
Aliko Investimento Imobiliário Ltda. 50,00 1.930	123 2.053
Jardim Goiás Empreendimentos	
Imobiliários Ltda. 50,00 3.344	3.344
Nova Suíça Empreendimentos	
Imobiliários Ltda. 50,00 4.585	4.585
Parqueven Empreendimentos Ltda. 50,00 46.088	46.088
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda	
(controlada indireta) 50,00 14.365	.085 21.450
Pas	sivo e patrimônio líquido

		rassivo e patrinionio nqu							
	Partici-	Circu-	Exigível	Patrimônio					
	pação - %	lante	a longo prazo	Líquido	Total				
Em 31 de dezembro de 2007									
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	19.371	17.267	49.291	85.929				
Window Jardins Empreendimentos									
Imobiliários S.A.	49,90	8.254	348	4.883	13.485				
Eco Life Cidade Universitária Empreen-									
dimentos Imobiliários S.A.	40,00	8.423	928	11.166	20.518				
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	19.196	24.628	40.479	84.303				
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	5.412	1.330	2.409	9.151				
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltd	da. 50,00	2.397		2.601	4.998				
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda	a. 50,00	3.590	156	(144)	3.602				
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	31.825	21.492	18.474	71.791				
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda									
(controlada indireta)	50,00	5.199	1.712	11.634	18.545				
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Lte	da. 50,00	2.658		618	3.276				
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliário	s 50,00	812		31.998	32.810				
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Lto	da. 80,00	73		3.795	3.868				
Em 31 de dezembro de 2006									
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	16.110	6.681	44.784	67.575				
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários	S.A. 49,90	1.671	4.312	10.126	16.109				
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos	S								
Imobiliários S.A.	40,00	862	112	3.377	4.351				
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	1.614		18.372	19.986				
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	2.161		(108)	2.053				
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltd	da. 50,00	1.473		1.871	3.344				
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda	a. 50,00	1.405	2.734	446	4.585				
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	17.068	29.809	(789)	46.088				
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda									
(controlada indireta)	50,00	6.449	1.050	13.951	21.450				

Imposto de

			Despesas	Resultado	Outras receitas	renda e contri-	
	Receita líquida	Custos	operacionais	financeiro	operacionais	buição social	Total
Em 31 de dezembro de 2007							
City Projects Empreendimentos Ltda.	62.331	(42.446)	(4.153)	2.086		(5.711)	12.107
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	10.750	(7.495)	(565)	(196)		(349)	2.145
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	17.217	(9.704)	(284)	(62)		(530)	6.637
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	64.884	(44.096)	(3.611)	(731)	3.104	(5.273)	14.277
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	9.428	(5.706)	(971)	56		(290)	2.517
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.638	(2.502)	(399)	164		(152)	749
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.791	(2.049)	(1.239)	(4)		(67)	(568)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	28.197	(18.423)	(6.504)	(237)		(886)	2.147
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda (controlada indireta)	681	(742)	(71)	(1.150)		(1.033)	(2.315)
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(78)	(11)			(89)
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários			(2)				(2)
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(1)	(18)			(19)
Em 31 de dezembro de 2006							
City Projects Empreendimentos Ltda.	59.844	(42.045)	(5.901)	(1.103)		848	11.643
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.107	(12.501)	(855)	30		(494)	2.287
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.185	(3.456)	(1.378)	8		(158)	201
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.			(571)	1.561	7.639	(322)	8.307
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	580	(336)	(26)	16	9	1	244
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(131)				(131)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(126)				(126)
Parqueven Empreendimentos Ltda.			(722)	(56)	1		(778)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda (controlada indireta)	30.989	(17.182)	(1.410)	(138)		2.779	15.038

. . ..

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados para as seguintes sociedades 8. IMOBILIZADO controladas:

_	Cor	ntroladora	Cor	Ativo nsolidado
-	2007	2006	2007	2006
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	1.927			
Boulevard São Francisco Empreendimentos				
Imobiliários Ltda.		8.830		
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	5.269		
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		500		
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20		
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.201		
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.682	22	362	
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	808		404	
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.		869		
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.444		
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30			
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50			
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	436			
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53			
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	604			
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		570		
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48	4.309		
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.261		
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	664	451		226
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.704		
Mozodiel do Campo Ltda.		413		
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.369	432	000	216
Parqueven Empreendimentos Ltda.	11.811	5.062	906	2.531
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0.004	256		
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.231	13.415		
Sociedade em conta de participação - Even Construterpi	ns 473	10 707		
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.787		00.4
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.		467		234
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.847		
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		529 2.122		
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.312		
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.312		
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		936		
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda. Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.621		
Demais sociedades	56	9		
	50	J		
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(113)			

O saldo consolidado de adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital 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:

		Passivo
	Cor	rsolidado
	2007	2006
Quality Building		
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.699	3.043
Empreendimento The Gift (Parqueven)		1.453
	2.699	4.496
Construtora e Incorporadora Campos		
Empreendimento Tendence (Nova Suiça)		228
Empreendimento Le Parc (Jardim Goiás)		235
		463
	2 600	4 050

2007 2007 2006 ciação - % Máguinas e equipamentos (custo) 99 49 101 50 10 Depreciação acumulada (8) Móveis e utensílios (custo) 1.393 592 1.393 592 10 (112) (112)Depreciação acumulada (203)(202)Computadores (custo) 20 Depreciação acumulada Instalações (custo) (340)(112)(345)(114)1.276 1.276 680 10 680 Depreciação acumulada (166)(70)(70)Veículos (custo) 83 83 20 Depreciação acumulada (51)(51)Software (custo) 4.195 4.195 20 Depreciação acumulada (753)(28)(753)(28)Benfeitorias em imóveis 310 102 310 102 10 Depreciação acumulada (10)Demais (custo) 112 33 112 51 10 Depreciação acumulada (21)(32)(21)(32)7.265 4.499 7.278 4.523 9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Controladora

Taxa anual

de depre-

Consolidado

	Coi	Controladora		<u>nsolidado</u>
	2007	2007 2006 200		2006
Em moeda nacional				
Cédula de crédito bancário	153.666		153.666	
Capital de giro	475	75.637	475	75.637
Crédito imobiliário			48.484	14.021
	154.141	75.637	202.625	89.658
Passivo circulante	(475)	(75.176)	(24.139)	(79.698)
Exigível a longo prazo	153.666	461	178.486	9.960
Principais dados sobre os empréstimos e financia	amentos:			

(a) A cédula de crédito bancário está sujeita à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescida de um spread de 1,30% ao ano.

(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:

Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)

Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)

4.367

31.025

18.447

A cédula de crédito bancário apresenta determinadas condições restritivas relacionadas a índices financeiros, conforme definido no prospecto definitivo do primeiro programa de distribuição pública de debêntures de emissão da Companhia, datado de 31 de janeiro de 2008, os quais vêm sendo cumpridos pela Companhia. 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 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 emissão no âmbito do Programa), no montante de até R\$ 150.000 ("Oferta"). A Oferta compreenderá a emissão de até 15 mil debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com valor unitário de R\$ 10 na data de emissão.

Na hipótese de realização da Oferta, os recursos captados terão as mesmas condições e serão destinados ao pré-pagamento da Cédula de crédito bancário, conforme divulgado ao mercado em 26 de outubro de 2007. A continuidade do programa deu-se no ano de 2008, conforme mencionado na Nota 21 - Eventos subseqüentes.

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

	Cont	roiadora	Consolidado		
Ano	2007	2006	2007	2006	
2008		461		9.960	
2009			13.417		
2010	26.073		26.073		
2011	26.073		30.480		
2012	101.520		108.516		
	153 666	461	178 /186	9 960	

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.

			C	ontroladora				Consolidado
10. PARTES RELACIONADAS		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo
(a) Operações de mútuo	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Sociedades controladas								
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.							129	
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.452	1.387						129
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.						379		
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60							
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.556	5.993						
City Projects Empreendimentos Ltda.	761	353		1.180	42	353		761
D.D.A Incorporações Ltda.	6				6			
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.317				789	63
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	621				311			
Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2							
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	78						322	
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	208				104			
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	35		1.044	1.858			540	929
Westeven Empreendimento e Participações Ltda.	36			1.000				
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	441	372			220	186	3.687	
	8.256	8.105	7.361	4.038	683	918	5.467	1.882
Demais partes relacionadas								
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	20			4	20		
ABC T&K Participações S.A.	7	7			7	7		
Abrão Muszkat	191	196			191	196		
Carlos Eduardo Terepins		69				69		
Fundo de Investimento Pactual				48				48
	202	292		48	202	292		48
	8.458	8.397	7.361	4.086	885	1.210	5.467	1.930
Saldos apresentados no circulante		8.397	7.361	4.086		1.210	5.467	1.930
Saldos apresentados no longo prazo	8.458				885			

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

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

(b) Operações

Em 2007, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas para comercialização da sociedade Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo montante de R\$ 1.950, além de unidades adquiridas da sociedade Jardim Goiás Empreendimentos Ltda. pelo montante de R\$ 340 (em 2006, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas da sociedade City Projects Empreendimentos Ltda., pelo montante de R\$ 1.807, além de unidades adquiridas da sociedade Window Jardins Empreendimentos Imobilios S.A., pelo montante de R\$ 520). Em 2007 a sociedade obteve receitas no montante de R\$ 12.258 (2006 - R\$ 7.691) por conta de serviços prestados referentes a administração de empreendimentos em sociedades controladas. Demais operações com partes relacionadas estão mencionadas nas Notas 7 e 16.

11. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Em empreendimentos				
Campo Belíssimo				422
Duo Alto de Pinheiros	2.760	3.003	2.760	3.003
Granja Julieta			1.385	(631)
Mercure Trianon		(145)		(145)
Horizons		(163)		(162)

	Con	troladora	Cor	solidado
	2007	2006	2007	2006
The View		(406)		794
Particolare	2.601	(161)	2.601	(162)
Demais	62	(210)	(83)	(172)
	5.423	1.918	6.663	2.947
Mútuo com parceiros				
Baucis Participações Ltda.	6		6	
Brisa-BR Incorporações S.A.	(1.500)		(1.500)	
Seisa Mester Empreendimentos Imobiliários Ltda.				455
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	282		282	
JCR Construção Civil Ltda.			1.839	
	(1.212)		627	455
Em consórcios				
"L'Essence"				
D.D.A Incorporações Ltda.			(1.042)	
Crisol Empreendimentos Ltda.			(1.730)	
Avi Oliveira Empreendimentos Ltda.			(4.035)	
Colinas do Morumbi				
Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.068	
			(739)	
	4.211	1.918	6.551	3.402
Saldo apresentado no ativo	6.026	3.017	15.373	5.127
Saldo apresentado no passivo	(1.815)	(1.099)	(8.822)	(1.725)
	4.211	1.918	6.551	3.402

706F211 11 3885.9696

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. (a) Capital social líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do valor nominal, totalmente integralizadas. empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com Em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, foi deliberada a transformação da o planeiado. 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 figuem 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 Interbancário - CDI, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto o saldo mantido com

a vilia neggio Empreendimentos imobilianos Lida., sobre	e o quai nao i	icidem encar	gos illianceiro:	5.
12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES	Cor	troladora	Co	nsolidado
	2007	2006	2007	2006
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja				
incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	350	356	447	661
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada		(1.137)	(598)	(13.889)
Parcelas recebidas		1.820	1.203	21.297
		683	605	7.408
	350	1.039	1.052	8.069
13. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS				
3 3		troladora	Co	nsolidado
-	2007	2006	2007	2006
Custo orçado a incorrer de unidades				
permutadas ainda não entregues			14.690	
Contas a pagar em moeda corrente	16.010	12.741	115.408	136.098
	16.010	12.741	130.098	136.098
Passivo circulante	(7.870)	(8.068)	(53.804)	(68.668)
Exigível a longo prazo	8.140	4.673	76.294	67.430
Os montantes a longo prazo tem a seguinte composição	, por ano de v	encimento:		
2		troladora	Co	nsolidado
Ano	2007	2006	2007	2006
2008		4.673		28.949
2009	8.140		40.990	16.147
2010	20		31.591	22.334
2011			2 555	

As contas a pagar em moeda corrente estão, substancialmente, sujeitas a atualização pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M e do Índice Nacional de Precos ao Consumidor - INPC.

8.140

4.673

1 158

76.294

67.430

As contas a pagar decorrentes da permuta de unidades a serem entregues, pela sua própria natureza, estão sujeitos a alterações que eventualmente vierem a ocorrer nos orçamentos dos correspondentes empreendimentos, bem como a atualização de preços dos materiais, mão-de-obra e outros aplicados, estes Data de Registro últimos captados na determinação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC

14. 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

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

(a) Diferido

2012 em diante

À 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:

_	Col	ntroladora	Consolidado		
	2007	2006	2007	2006	
(i) Créditos a compensar - lucro real					
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da					
contribuição social a serem compensadas com					
lucros tributáveis futuros	55.982	11.227	57.660	11.505	
Ágio a amortizar (Nota 16 (c))	22.428	27.186			
Exclusões e adições temporárias	1.950	336	1.957	336	
(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	12.721	1.071	26.538	3.587	
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido					
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias					
tributado pelo regime de caixa e o valor registrad					
regime de competência	-		335.974	105.461	
Em decorrência dos créditos e obrigações tributário	os como ante	es mencionad	dos. foram co	ntabilizados	
os correspondentes efeitos tributários (imposto de re					
indicados:		ntroladora		nsolidado	
	2007	2006	2007	2006	
No realizável a longo prazo					
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	4.325	364	4.618	459	
. rojaizoo noodio o bacco do calculo nogalita da cozz	4.325	364	4.618	459	
No exigível a longo prazo		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •			
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro re	al 4.325	364	9.023	1.220	
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias -	1.020	001	0.020	1.220	
lucro presumido			10.348	3.248	
idoro presumido	4.325	364	19.371	4.468	
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição		001	(14.753)	(4.009)	
(Encargo) crédito no resultado do exercício	Journ		(10.744)	2.182	
(Enouigo) create no resultado do exercicio			(2	

decorrente do processo de incorporação, como mencionada na Nota 16 (c).

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

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 pode ser assim resumido:	Cor	nsolidado 2006
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	(4.166)	(821)
Contribuição social	(1.500)	(295)
•	(5.666)	(1.116)
Lucro presumido	, ,	, ,
Imposto de renda	(6.797)	(901)
Contribuição social	(3.670)	(325)
•	(10.467)	(1.226)
(Encargo) no resultado do exercício	(16.133)	(2.342)
O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáv controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2 (e).	eis da controlad	ora e suas

(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

fetiva está demonstrada a seguir:	Consolidado		
-	2007	2006	
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo	52.641	30.618	
fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	33.859 86.500	9.613 40.231	
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34	
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva	(29.410)	(13.679)	
Diferença de encargo de Imposto de renda e contribuição social de sociedades			
controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas	12.298	11.464	
Outros	979	(127)	

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa Está representado por 140.572.502 ações ordinárias nominativas (31 de dezembro de 2006 - 46.004.412), sem

Companhia para sociedade por ações, passando o capital social a ser representado por 12.128.128 ações ordinárias nominativas, de valor nominal de R\$ 1,00. Adicionalmente, ainda em março de 2006, ocorreram os eguintes aumentos de capital:

- Em 9 de março, o capital social foi aumentado em R\$ 15.589, através da capitalização de saldo de mútuo. com a consequente emissão de 15.589.530 ações ordinárias nominativas, de valor nominal de R\$ 1,00.
- Em 17 de março, o capital social foi aumentado em R\$ 18.287, em dinheiro, com a conseqüente emissão de 18.286.754 ações, as quais foram emitidas pelo preço de R\$ 3,9345 cada uma, tendo resultado em uma reserva de ágio no montante de R\$ 53.662, também em dinheiro, a qual foi capitalizada em 1º de dezembro de 2006

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, está 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\$ 27.286, 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 incorporadora para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

Em Assembléia 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 2 para cada 1 ação ordinária existente, passando a ser representado por 92.008.824 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em Assembléia 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 publica de ações, foi ratificado o aumento de capital para R\$ 499.666, com a emissão de 34.782.609 ações ordinárias. 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, estando apresentadas em rubrica específica da demonstração do resultado.

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 acões ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas mediante a conversão da totalidade das 50 debêntures emitidas pela Companhia em 1º de fevereiro de 2007, no montante de R\$ 47.588, as quais foram emitidas com as seguintes principais características:

2 de março de 2007 Tipo de Emissão Conversível em acões Data de Emissão 1º de fevereiro de 2007 Data de Vencimento 1° de fevereiro de 2012 Condição de Remuneração Variação Cambial (PTAX800) + 5,90% a.a. Subordinada Espécie de Garantia Valor Nominal 1.000 Montante Emitido 50.000 Quantidade de Títulos Emitidos

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 18.

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 Assembléias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

(b) Apropriação do lucro

Do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% (2006 - 5%) são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. A alteração do dividendo mínimo estatutário de 5% para 25% ocorreu na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 16 de

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2007 e de 2006 é assim demonstrado:

	2007	2006
Lucro líquido do exercício	29.041	23.434
Constituição da reserva legal	(1.452)	(1.172)
Base de cálculo	27.589	22.262
Dividendo mínimo estatutário - %	25	5
Dividendo mínimo obrigatório	6.897	1.113
Dividendo suplementar		4.453
Dividendo proposto pela administração	6.897	5.566
One former and a single and the first state of the same and the same a	Programme Inc.	11 01 1

Conforme mencionado na Nota 5, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2007 totaliza R\$ 1.018.506, dos quais R\$ 439.008 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 distribuição de dividendos restrita a 25% do lucro líquido ajustado, sendo seu saldo remanescente transferido para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos.

(c) Demais

. Ém Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na sociedade Donneville Participações Ltda., que passou a ser acionista da Companhia em 17 de março de 2006. participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo O acervo líquido patrimonial incorporado, avaliado a valor contábil por empresa especializada, com data base acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de em 30 de setembro de 2006, está representado pela participação que a incorporada mantinha no capital social despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável e (iii) sobre o ágio a amortizar, da Companhia e do correspondente ágio, fundamentado com base na expectativa de lucratividade futura. 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 incorporadora para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

17. CONTINGÊNCIAS

ciedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R\$ 1.062 (2006 - R\$ 220) 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\$ 5 (2006 - R\$ 8). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 4, totaliza R\$ 708 (2006 - R\$ 577), 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\$ 1.948 (2006 R\$ 908), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda provável - R\$ 39 (2006 - R\$ 318), perda possível - R\$ 1.307 (2006 - R\$ 411) e perda remota - R\$ 602 (2006 - R\$ 179), nas contestações apresentadas pela companhia.
- Execuções fiscais, no montante total de R\$ 595 (2006 R\$ 86), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como: perda provável - R\$ 534 (2006 - R\$ 53) e perda remota - R\$ 61 (2006 - R\$ 33), nas contestações apresentadas pela companhia

S As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R\$ 579 (2006 -R\$ 327), classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

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 contemplam provisão no montante de R\$ 708 (2006 - R\$ 577), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

(ii) Risco de moeda

(16.133)

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 (2.342) produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.



Controladora

DOESP - 3COL X 40CM - PÁG. 10 Priscilla

(Encargo) no resultado do exercício

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520 NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 9. As taxas de juros 21. EVENTOS SUBSEQÜENTES contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de (a) Mudanças na Lei das Sociedades por Ações imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 4, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 10 e 11, parcela substancial dos saldos mantidos quanto a determinadas práticas contábeis, escrituração e elaboração das demonstrações financeiras a partir com partes relacionadas e os saldos mantidos 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) Disponibilidades e aplicações financeiras

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.

(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

19. PLANO DE OPCÃO DE COMPRA DE ACÕES - "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:

Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(a) 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.

(b) 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.

(c) Prazos e condições para exercício:

(i) Imediatos para a parcela relativa ao primeiro ¼ das opções de ações a serem subscritas ou compradas

(ii) A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os ¾ subseqüentes de opções de ações, cada um deles correspondente a ¼ 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 foram 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 ¼ das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 5.228

Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007

(a) 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.

(b) 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 (c) abaixo.

(c) Prazos e condições para exercício:

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

(i) 1 (um) ano para 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;

(ii) 2 (dois) anos para mais 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;

(iii) 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.

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\$ 1.402.720 (31 de dezembro de 2006 - R\$ 456.100), (ii) outras -R\$ 107.674 (31 de dezembro de 2006 - R\$ 51.621).

(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\$ 375 (31 de dezembro de 2006 - R\$ 620).

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07, que altera a Lei das Sociedades por Ações, do exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2008.

A seguir, está descrito um sumário dos principais assuntos contemplados na nova lei que poderão influenciar as demonstrações financeiras do próximo exercício.

- A emissão de normativos contábeis pela Comissão de Valores Mobiliários CVM para as companhias abertas por ela reguladas deverá ser efetuada em consonância com os padrões internacionais.
- Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa e inclusão da Demonstração do Valor Adicionado no conjunto das demonstrações financeiras.
- Introdução na Lei do conceito de Ajuste a Valor Presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo. Cabe destacar que a CVM já se pronunciou em comunicado ao mercado entendendo que a aplicação desse conceito pelas companhias abertas por ela reguladas depende da emissão de norma específica ou de expressa referência em alguma outra norma, delimitando o seu alcance e fixando as premissas necessárias para sua utilização, o que deverá ser efetuado em consonância com as normas internacionais.
- Nas operações de incorporação, fusão ou cisão (combinação de empresas), quando forem realizadas entre partes não-relacionadas e estiverem vinculadas à efetiva transferência de controle, todos os ativos e passivos da incorporada, cindida ou fusionada deverão ser identificados, avaliados e contabilizados a valor de mercado.
- Obrigatoriedade do registro contábil de remuneração de empregados e administradores, mesmo quanto efetuada na forma de instrumentos financeiros, tais como ações ou opções de compra de ações.
- Alterações na escrituração mercantil e na escrituração tributária, estabelecendo alternativas para as Companhias a possibilidade de adotar na escrituração mercantil as disposições da lei tributária, para em seguida efetuar os ajustes necessários para atendimento da legislação societária.

Neste momento, até que haja um maior esclarecimento sobre a Lei, especialmente sobre a sua aplicação prática, incluindo a sua regulação, a administração entende que não é possível avaliar e quantificar com razoável segurança os eventuais efeitos nas demonstrações financeiras da Companhia.

(b) No âmbito do Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia mencionado na Nota 9. a Companhia obteve aprovação nos seus pedidos de emissão de debêntures, cujas principais características estão descritas a seguir:

(i) Primeira Emissão no âmbito do Programa (em série única, da espécie quirografária)

Data de Registro 30 de janeiro de 2008 Não conversível em acões Tipo de Emissão 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 R\$ 10.00 Valor Nominal Montante Emitido 150.000 Quantidade de Títulos Emitidos 15.000 Conforme mencionado na Nota 9, os recursos foram captados nas mesmas condições e foram destinados ao

pré-pagamento da Cédula de crédito bancário.

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.

(ii) Segunda Emissão no âmbito do Programa (em série única, da espécie quirografária)

Data de Registro 20 de fevereiro de 2008 Tipo de Emissão Não conversível em ações 21 de fevereiro de 2008 Data de Liquidação 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 R\$ 10,00 Valor Nominal Montante Emitido 100.000 Quantidade de Títulos Emitidos 10.000

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.

A DIRETORIA

Contadora - Regiane Luiza dos Santos TC CRC 1SP 181973/O-6

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

2007 e de 2006 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes 4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações demonstrações consolidadas do resultado e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas financeiras referidas no primeiro parágrafo, tomadas em conjunto. A demonstração do fluxo de caixa, datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

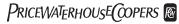
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, 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 e de suas sociedades controladas, (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. Auditores Independentes os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da CRC 2SP000160/O-5

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da 1. Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e as origens consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de e aplicações de recursos consolidadas dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas

> apresentada para propiciar informações suplementares sobre a companhia e suas controladas, não é requerida como parte integrante das demonstrações financeiras. A demonstração do fluxo de caixa foi submetida aos procedimentos de auditoria descritos no segundo parágrafo e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada em todos os seus aspectos relevantes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

> > São Paulo, 10 de março de 2008.



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



[15458]-even_legal_bal_Anual_31-12-07_DOESP-12-03-08.indd 11



VGV Esperado (R\$ milhares)

Arts Ibirapuera

31.125

4.047.204

15.450 5.415.317

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

Comentário do Desembenho Consolidado Anual

O ano de 2007 foi um marco excepcional na história da Even. O grande empenho de todos os colaboradores, fornecedores, acionistas e dos mais diversos públicos de relacionamento da Even propiciou o atingimento de conquistas fundamentais para a companhia, trazendo para nossos clientes uma enorme gama de produtos, nos mais variados segmentos e em diversas localidades no Brasil. Foram inúmeros os eventos protagonizados pela empresa neste ano, todos igualmente relevantes para a trajetória de sucesso da Even. Houve a abertura do capital da companhia - com a adesão ao Novo Mercado da Bovespa -, entrega de empreendimentos com alto padrão de qualidade construtiva, aquisição contínua e diversificada de terrenos, 28 lançamentos que se transformaram em desejo de consumo por parte dos clientes, parcerias regionais que traduziram nossa capacidade de compor associações relevantes para a empresa e de identificar negócios promissores em diversas partes do país e, além de tudo isto, uma geração substancial de empregos diretos e indiretos.

O mercado imobiliário teve momentos de intensa ebulição ao longo de 2007, com aumento substancial da oferta de crédito e oportunidades crescentes, em função da maior demanda por parte dos compradores de imóveis, movidos, principalmente, pelos prazos mais longos de financiamento, a taxas mais convidativas. A Even se destacou nesse cenário, aproveitando muitas oportunidades de negócios, fazendo valer sua estratégia de alto giro – através da qual a empresa pratica sua filosofia (amplamente provada ao longo de 2007) de adquirir terrenos

Informatio. Potam implantados plantos de stock Options e outros beneficios importantes para o Conjunto dos colaboradores, sempre com o objetivo de atrair mais e reter mais profissionais em nosso quadro. No campo financeiro, fomos pioneiros na contratação de uma linha de R\$ 800 milhões junto ao Unibanco, na forma

de Plano Individualizado, que permite aos clientes adquirir unidades imobiliárias na planta e ter acesso a condições muito competitivas de financiamento, além de propiciar à empresa a antecipação de recursos de capital de giro. Na área de construção, fomos destaque contínuo, com a entrega de grandes empreendimentos e a operação de quase 30 canteiros simultâneos de obras, transformando-nos em uma das maiores construtoras do país.

É também importante mencionar as parcerias que fechamos ao longo do ano (com a empresa Brisa, em Minas Gerais, com a empresa Melnick, no RS e com outros parceiros regionais fora de SP), reforçando nossa constante

abertura para a busca de novos negócios em diversas partes do Brasil.

Foi também muito importante, em 2007, a preparação de nossa inserção no segmento de baixa renda (que chamaremos comercialmente de Acessível). Constituímos um land bank com VSV potencial de R\$ 220 milhões nesse segmento, para lançamentos a partir de 2008, compreendendo cerca de 3.600 unidades. Nossa estratégia compreende também uma importante parceria com a empresa InMax, que detém tecnologia própria de construção para a baixa renda.

Igualmente relevante foi a conversão, no início de 2008, do empréstimo estruturado de R\$ 150 milhões, contratado junto aos bancos Itaú e Unibanco, em uma operação de debêntures, com prazo final de 5 anos e amortizações anuais a partir do 3º. ano. Esta operação faz parte do programa de R\$ 500 milhões, que contou ainda com a emissão de uma tranche adicional de R\$ 100 milhões, coordenada pelo Banco Votorantim, também no início de 2008. Por último, vale destacar o desempenho da empresa em termos operacionais e financeiros, conforme se poderá ver

nas páginas seguintes. Os indicadores de negócios da companhia são sólidos, consistentes e crescentes. Aliados a uma política de funding de alta qualidade e a uma utilização consciente das fontes disponíveis de recursos, nós not capacitamos em 2007 para um salto ainda maior de realizações nos próximos anos, reforçando nossa visão de que somos e continuaremos a ser um player de enorme relevância no cenário imobiliário brasileiro.

O quadro abaixo apresenta nossos	principais i	ndicadores fina	anceiros e op	peracionais:		
Dados Financeiros	4T071	4T06 ²	Var. (%)	12M07 ³	12M064	Var. (%)
Consolidados						
Receita Líquida de Vendas e						
Serviços	152.174	65.953	130,7%	428.436	205.450	108,5%
Lucro Bruto	57.735	24.055	140,0%	166.404	74.547	123,2%
Margem Bruta	37,9%	36,5%	1,4pp	38,8%	36,3%	2,5pp
EBITDA Ajustado ⁵	26.523	7.346	261,1%	78.081	33.200	135,2%
Margem EBITDA Ajustada ⁵	17,4%	11,1%	6,3pp	18,2%	16,2%	2,0pp
Lucro Líquido Ajustado ⁵	18.618	3.429	443,0%	52.857	22.399	136,0%
Margem Líq. Ajustada Antes						
Part. Minoritários ⁵	13,9%	5,8%	8,1pp	13,8%	13,8%	0,0pp
Receita Líquida a Apropriar ⁶	675.643	255.016	164,9%	675.643	255.016	164,9%
Resultado a Apropriar ⁶	237.270	86.350	174,8%	237.270	86.350	174,8%
Margem dos Resultados a						
Apropriar ⁶	35,1%	33,9%	1,2pp	35,1%	33,9%	1,2pp
Capital de Giro ⁷	715.707	208.824	242,7%	715.707	208.824	242,7%
Dívida Líquida ⁸	(20.197)	(66.793)	(69,8%)	(20.197)	(66.793)	(69,8%)
Patrimônio Líquido	654.552	123.785	428,8%	654.552	123.785	428,8%
Ativos Totais	1.105.637	415.627	166,0%	1.105.637	415.627	166,0%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	12	7	71,4%	28	11	154,5%
VGV Potencial dos						
Lançamentos (100%)9	1.100.774	485.031	126,9%	2.055.027	744.436	176,1%
VGV Potencial dos						
Lançamentos (% Even)	1.100.774	343.705	220,3%	1.846.553	523.897	252,5%
Participação Even nos Lançamentos	100,0%	70,9%	29,1pp	89,9%	70,4%	19,5pp
Número de Unidades Lançadas	2.502	1.015	146,5%	4.345	1.485	192,6%
Área Útil das Unidades						
Lançadas (m²)	346.283	152.821	126,6%	640.607	232.637	175,4%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	3.179	3.174	0,2%	3.208	3.200	0,2%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) ¹⁰	347.462	243.255	42,8%	1.038.908	680.117	52,8%
Vendas Contratadas (% Even)	296.683	143.227	107,1%	790.884	338.595	133,6%
Participação Even nas						
Vendas Contratadas	85,4%	58,9%	26,5pp	76,1%	49,8%	26,3pp
Número de Unidades Vendidas	903	442	104,3%	2.436	1.292	88,5%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)		77.641	50,1%	338.496	223.119	51,7%
Preco Médio de Venda (R\$/m²)	2.982	3.133	(4,8%)	3.069	3.048	0,7%

- Quarto trimestre de 2007.
- Quarto trimestre de 2006
- Janeiro a Dezembro de 2006.
- Vide definicões em tópico específico do Desempenho Econômico-Financeiro
- Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2007. Soma das contas ligadas à atividade operacional incluídas no ativo circulante e realizável a longo prazo, subtraídas da soma das contas ligadas à atividade operacional incluídas no passivo circulante e exigível a longo prazo.
 Resultado obtido pela subtração do endividamento total menos o saldo das disponibilidades.
 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, inclusive mediante permuta, com base no preço
- constante da tabela financiada, no momento do lancamento.
- Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas). Desempenho Setorial

O ano de 2007 foi marcado por um ótimo desempenho da economia, com uma taxa de crescimento do PIB superior a 5%, impulsionada pelo patamar mais baixo das taxas de juros reais e pelo acelerado crescimento da 2008 oferta de crédito imobiliário. O volume financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) cresceu 96,8% em 2007e o setor passou a ser mais amplamente incentivado pelo governo federal, especialmente através de medidas de apoio ao financiamento de imóveis destinados aos segmentos mais populares. O setor de construção civil foi, em 2007, o que mais gerou empregos no País, segundo o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP).

O relevante desempenho de setores que são fortes geradores de renda e emprego, como os setores

automobilístico e de construção civil, além de uma situação favorável para a exportação de commodities básicas como minérios, aço e demais metais, contribuíram para o bom cenário verificado no ano. Por outro lado, o como minerios, aço e derirais inetais, comitoriam para o bom certario verificado no año. Por outro rado, o aquecimento imbiliário passou a indicar potencial escassez não só de mão-de-obra qualificada, mas também de equipamentos e insumos para a construção civil, talvez o principal ponto de preocupação para os próximos anos. Frente às expectativas de continuidade deste cenário positivo nos próximos anos, o fluxo de entrada de dólares seguiu abundante levando a um fortalecimento de 17% do real no ano e a um forte aumento dos

final do ano, levando o IPCA a encerrar 2007 muito próximo à meta de 4,5% e o Banco Central a interromper, após setembro de 2007, o ciclo de flexibilização da política monetária, que reduziu a taxa SELIC de 13,25% para 11,25% no and

Desempenho Operacional

Nestes últimos três meses, mantivemos nosso ritmo de lançamentos, com o início de comercialização de 12 2010 novos empreendimentos, (9 em SP, 1 no RJ, 1 em BH e 1 em São José dos Campos, SP) totalizando R\$1.100,8 milhões em VGV lançado. A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

Ť			VGV			
		Lança-	Total (R\$	Área		Part.
Empreendimento	Cidade	mento	milhares)	Útil (m²)	Unidades	Even
Vida Viva Butantã	São Paulo	out/07	52.690	21.899	210	100,0%
Vivre Alto da Boa Vista	São Paulo	nov/07	72.269	23.412	191	100,0%
Monteciello	Belo Horizonte	nov/07	112.695	25.637	112	100,0%
Vida Viva São Bernardo	Grande São Paulo	nov/07	78.924	32.540	312	100,0%
Du Champ	São Paulo	dez/07	114.813	25.801	108	100,0%
Vida Viva Pq. Santana	São Paulo	dez/07	65.768	23.161	220	100,0%
Nouveaux Ipiranga	São Paulo	dez/07	70.609	21.766	148	100,0%
Mooca Terrazza	São Paulo	dez/07	52.364	15.850	104	100,0%
Mooca Veranda	São Paulo	dez/07	91.118	25.311	156	100,0%
Signature	São Paulo	dez/07	47.049	8.254	21	100,0%
Grand Club - SJ dos Campos	Interior de São Paulo	dez/07	205.340	82.944	480	100,0%
Up Life	Rio de Janeiro	dez/07	137.135	39.708	440	100,0%
·			1.100.774	346.283	2.502	100.0%

1.100.774 346.283 Do total lancado no ano de 2007, 14.5% do VGV total (16.1% se considerada apenas a parcela da Companhia nos lançamentos) relacionaram-se ao segmento emergente. Os empreendimentos voltados aos públicos de média, média-alta e alta rendas tiveram participação de 85,5% no VGV total lançado (83,9% se considerada apenas a parcela da Companhia nos lançamentos). As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento, tanto no 4T07 quanto no período de 12M07:

			VGV La	nçado 4T07
	VGV Total	VGV Even	Área	
Segmento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades
Emergente	197.382	197.382	77.600	742
Médio	537.717	537.717	183.680	1.363
Médio-Alto	91.118	91.118	25.311	156
Alto	227.508	227.508	51.438	220
Alto-Luxo	47.049	47.049	8.254	21
	1.100.774	1.100.774	346.283	2.502
			VGV Land	çado 12M07
	VGV Total	VGV Even	Área	
Segmento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades
Emergente	297.601	297.601	117.416	1.191
Médio	738.588	650.934	262.635	1.882
Médio-Alto	555.859	435.039	161.719	880
Alto	365.030	365.030	82.798	347
Alto Luxo	97.949	97.949	16.039	45
	0.055.007	1.046.550	640 607	4 2 4 5

O total de vendas contratadas no período somou R\$ 347,5 milhões (R\$ 296,7 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas). Este resultado é reflexo da abordagem diferenciada de marketing da presa e das condições favoráveis de mercado. As tabelas abaixo fornecem a abertura da comercialização do 4º trimestre e dos 12M07, por segmento de produto:

	Vendas Total	Vendas Even	Área	
Segmento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades
Emergente	48.988	49.157	21.637	226
Médio	118.241	103.150	47.880	388
Médio-Alto	78.646	68.573	24.329	176
Alto	66.571	64.192	17.285	92
Alto Luxo	35.016	11.611	5.394	21
	347.462	296.683	116.525	903
				12M07
	Vendas Total	Vendas Even	Área	
Segmento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades
Emergente	126.699	126.318	53.176	584
Médio	225.152	177.008	89.912	771
Médio-Alto	416.019	323.372	131.742	806
Alto	160.907	126.409	41.660	198
Alto Luxo	110.131	37.777	22.006	77
	1.038.908	790.884	338.496	2.436
A abertura da comercialização	nor ano de lancamento do produto	node car varificada	a nac tahalac	ahaivo:

	Vendas Total	Vendas Even	Área		0
Ano Lançamento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades	in
Até 2004	6.031	1.926	1.322	10	(1
2005	29.899	8.397	4.874	29	(5
2006	22.964	15.260	8.086	64	re
2007	288.568	271.100	102.243	800	tri
	347.462	296.683	116.525	903	N
				12M07	aı
	Vendas Total	Vendas Even	Área		n
Ano Lançamento	(R\$ milhares)	(R\$ milhares)	Útil (m²)	Unidades	to
Até 2004	41.183	11.491	10.064	58	0
2005	98.041	33.015	21.012	137	la
2006	292.106	219.560	95.865	682	
2007	607.578	526.818	211.555	1.559	Α
	1 000 000	700.004	220 400	0.400	0/

1.038.908790.884338.4962.436Levando-se em consideração a totalidade das vendas ao longo dos 12M07, foram comercializados R\$ 1.038,9 milhões de produtos imobiliários (R\$ 790,9 milhões se considerada apenas a parcela da Even). O volume total de vendas dos 12M07 superou em 133,6% o total comercializado de R\$ 338,6 milhões em todo o ano de 2006 (considerada apenas a parcela da Even nas vendas).

	en e
δ,	Em 31 de dezembro de 2007, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam R\$ 1.534,5 milhões em valor
е	potencial total de vendas (R\$ 1.351,9 se considerada apenas a parcela Even). As participações utilizadas na
S	consolidação do VGV Even foram as mesmas consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e
а	de custo a incorrer do estoque consolidados. A tabela abaixo apresenta a abertura do valor potencial de vendas
. 1	ala sata mananana da la sasa sata da sasa sata da sasa sata da sata sat

Ano	VGV Total	VGV Even	Unidades
Até 2004	41.989	8.645	51
2005	19.228	9.675	83
2006	128.055	106.574	269
2007	1.345.237	1.226.981	2.866
Total	1.534.509	1.351.875	3.269
As unidades a comercializar indicam uma margem bruta pote	ncial de 35,1%, se	assumidos, além	dos custos

totais das unidades em estoque, também o impacto de uma taxa média de comercialização paga à empresa imobiliária de 3,2% e considerando-se a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezer

Vida Viva Vila Guilherme (Taquara)

mai-07

998.360

2.027.720

Weekend (Motel)

201

que possam rapidamente se transformar em novos lançamentos, com vendas significativas e margens robustas, em um portíólio diversificado de projetos, abrangendo diversos segmentos, localizações e tamanhos.

A Even também evoluiu muito na gestão de pessoas em 2007. Um grande número de colaboradores se juntou à empresa, como parte da preparação da companhia para o forte movimento de expansão pelo qual passa o setor impóbiliário. Foram implantados planos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos de supplias a baixa concentração em termos de segmento, localização e tamanho do empreendimento. Estes de vendas e baixa concentração em termos de segmento, localização e tamanho do empreendimento. Estes terrenos representam potencial para 63 lançamentos dentro dos próximos 48 meses. A tabela mostra os terrenos negociados pela Companhia, por empreendimento, em 3 de março de 2008:

		Data ue		Aleas (III)		(n.	illilliai es <i>j</i>
as	Empreendimento	Compra	Terreno	Útil	Unidades	Total	Even
te	Arruda Alvim	mar-08	3.162	7.320	95	39.680	39.680
ıe	Assungui	ago-07	3.028	16.381	112	53,450	53,450
	Atrium 1	jul-07	5.000	10.368	15	39.746	33.784
es es	AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
ia	AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
le le	AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
16	Betânia	mar-08	13.819	20.818	237	38.037	32.331
os	Cinecittá (Rua da Mata)	jul-07	12.500	25.272	192	101.088	85.925
)S	Club Park Barra (1ª fase)	nov-06	21.758	34.171	410	103.539	93.185
io	Club Park Barra (2ª fase)	nov-06	5.000	15.684	410	103.539	93.185
10	Club Park Butantã (Trajano Reis)	mar-07	19.661	57.211	400	168.773	168.773
er	Colinas Morumbi (2ª fase)	jan-07	45.192	45.709	286	127.118	38.135
a	Colinas Morumbi (3ª fase)	jan-07	21.612	21.860	168	62.616	18.785
os Os	Coliseu	jan-08	9.319	27.325	215	97.576	97.576
ie	Corporate Nações	dez-06	7.048	24.552	25	147.312	147.312
10	Double (Gabrielle 2)	jul-07	3.103	15.727	52	73.916	73.916
	Eiras Garcia	dez-06	5.000	15.684	132	42.669	42.669
	E-Office Design (Berrini)	abr-07	3.285	13.273	276	74.845	37,423
)	EPO	jul-07	9.000	19.017	160	84.637	71.941
	Filipinas	ago-07	3.850	14.390	50	57.559	57.559
,	Gastão Vidigal	ago-07	13.524	41.271	466	155.006	77.503
	Genesis	out-07	68.000	234.939	309	95.680	23.920
6	Genesis II	out-07	68.000	234.939	309	118.541	29.635
)	Green	jul-07	21.765	38.296	190	155.219	77.610
6	Honoré	out-07	1.360	3.526	14	15.877	7.939
)	Icon (Atrium 2)	jul-07	9.916	20.916	436	98.305	83.560
Ó	Jamel Cecilio (Comercial)	nov-06	2.708	13,263	324	45.093	22.546
_	Jamel Cecilio (Residencial)	nov-06	6.244	30.580	224	87.154	43.577
)	Le Parc II	jul-07	2.269	12.169	60	40.158	40.158
0	Lima e Silva	out-07	4.473	14.345	208	45.272	45.272
0	Luis dos Santos Cabral	jul-07	2.883	11.190	28	63.783	63.783
)	Milton Campos (Vila Castela II)	jul-07	8.000	33.280	192	130.740	104.592
6	Montemagno	fev-07	7.634	24.168	216	76.687	76.687
5)	Monterosso (Nova Lima II)	mai-07	12.405	13.027	64	43.059	43.059
2)	Office Guarulhos	fev-07	3.681	16.692	352	63.430	31.715
′	Office Nações	dez-06	4.570	16.660	307	78.302	78.302
0	Paulistano 1ª fase (Colinas)	jan-07	88.818	89.836	629	242.557	72.767
	Plaza Mayor Ipiranga	set-06	25.000	71.890	390	240.831	240.831
	Popular Vila Prudente	mar-07	8.643	12.821	211	30.130	30.130
<u>_</u>	Popular Guarulhos	ago-07	12.852	20.460	354	39.897	33.912
	Popular Parque São Lucas	mar-08	5.132	7.956	139	16.827	14.303
6	Popular Taubaté	out-07	10.028	16.036	304	27.261	23.172
)	Prefeitura (Vila Castela III)	out-07	5.500	12.160	50	48.640	41.344
6	Riverside Plaza (1ª fase)	dez-05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
•	Riverside Plaza (2ª fase)	dez-05	5.000	10.368	15	39.746	19.873
'n	Roseira I	dez-07	67.876	45.811	787	90.278	28.438
6	Roseira II	dez-07	67.876	45.811	787	90.278	28.438
•	Roseira III	dez-07	67.876	45.811	787	90.278	28.438
'n	Saturnino I	mar-08	13.641	21.264	220	63.100	31.550
6	Saturnino II	mar-08	14.359	22.810	360	68.829	34.415
	Sophistic (Campo Belo II)	mai-07	6.282	32.790	81	162.116	162.116
)	Sorocaba 2	nov-07	12.760	36.115	304	90.288	90.288
0	Tabajaras	out-07	4.300	16.692	144	54.249	54.249
0	Teixeira Soares	out-07	5.516	5.464	14	25.772	12.886
6	Vale do Sereno	mar-08	41.000	91.640	588	293.601	249.561
	Vida Viva Água Rasa	set-07	3.160	9.856	96	29.568	29.568
	Vida Viva Atlântica	fev-08	4.573	16.208	172	44.167	44.167
	Vida Viva Golfe Clube	ago-07	3.963	11.546	112	35.364	35.364
	Vida Viva Guarulhos	fev-07	7.179	32.556	342	84.646	42.323
	Vida Viva Santo André I	jun-07	8.487	26.611	347	103.164	103.164
	Vida Viva Santo André II	jun-07	8.487	26.611	347	103.164	103.164

						VG\	/ Esperado	
	Segmento	Número		Áreas (m²)			\$ milhares)	
	de Mercado	de Lanç.	Terreno	Útil	Unidades	Total	Even	
3	Popular	4	99.399	95.128	1.656	187.566	115.652	
3	Emergente	5	32.936	87.437	1.006	237.426	195.103	
3 3 3 3 3 3 3	Médio	9	161.427	333.272	2.383	1.009.131	795.764	
3	Médio-Alto	6	57.051	133.139	1.038	526.443	387.667	
3	Alto	4	31.601	79.603	320	350.477	272.868	
3	Alto-Luxo	2	18.687	45.817	145	205.175	205.175	
3	Comercial	4	19.590	64.144	1.388	281.673	175.244	
3	Loteamento	1	68.000	234.939	309	95.680	23.920	
ıl		35	488.691	1.073.479	8.245	2.893.571	2.171.393	
9	Popular	2	18.951	28.774	376	54.864	46.634	
9	Emergente	5	49.547	113.504	1.446	382.424	316.460	
9	Médio	8	161.641	288.188	2.513	920.946	723.384	
9	Médio-Alto	3	38.334	97.066	504	373.130	310.622	
9	Alto	1	5.516	5.464	14	25.772	12.886	
9 9 9 9 9 9	Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-	
9	Comercial	6	31.928	94.684	471	465.513	379.314	
9	Loteamento	1	68.000	234.939	309	118.541	29.635	
		26	373.917	862.619	5.632	2.341.190	1.818.935	
)	Popular	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438	
))))	Emergente	-	-	-	-	-	-	
)	Médio	-	-	-	-	-	-	
)	Médio-Alto	-	-	-	-	-	-	
)	Alto	-	-	-	-	-	-	
)	Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-	
)	Comercial	-	-	-	-	-	-	
	Loteamento	-	-	-	-	-	-	
ıl		1	67.876	45.811	787	90.278	28.438	
1	Popular	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438	
1	Emergente	-	-	-	-	-	-	
1	Médio	-	-	-	-	-	-	
1	Médio-Alto	-	-	-	-	-	-	
1	Alto	-	-	-	-	-	-	
1	Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-	
1	Comercial	-	-	-	-	-	-	
1	Loteamento							
ıl		1	67.876	45.811	787	90.278	28.438	
I	Popular	8	254.102	215.524	3.605	422.986	219.162	
	Emergente	10	82.483	200.941	2.452	619.850	511.563	
	Médio	17	323.068	621.460	4.896	1.930.077	1.519.148	
	Médio-Alto	9	95.385	230.205	1.542	899.573	698.289	
	Alto	5	37.117	85.067	334	376.249	285.754	
	Alto-Luxo	2	18.687	45.817	145	205.175	205.175	
	Comercial	10	51.518	158.828	1.859	747.186	554.558	
	Loteamento	2	136.000	469.878	618	214.221	53.555	
ıl		63	998.360	2.027.720	15.450	5.415.317	4.047.204	
				_		VG\	/ Esperado	
		Número		Áreas (m²)		(R	\$ milhares)	
	Localização	de Lanç.	Terreno	Útil	Unidades	Total	Even	
3	Grande São Paulo	19	225.176	520.150	4.431	1.737.932	1.373.194	
3	Interior de São Paulo	2	77.904	61.847	1.091	117.539	51.610	

	Alto-Luxo	2	18.687	45.817	145	205.175	205.175	- 1
	Comercial	10	51.518	158.828	1.859	747.186	554.558	-
	Loteamento	2	136.000	469.878	618	214.221	53.555	
Total		63	998.360	2.027.720	15.450	5.415.317	4.047.204	
						VG\	/ Esperado	
		Número		Áreas (m²)		(R:	\$ milhares)	ľ
Ano	Localização	de Lanç.	Terreno	Útil	Unidades	Total	Even	
2008	Grande São Paulo	19	225.176	520.150	4.431	1.737.932	1.373.194	
2008	Interior de São Paulo	2	77.904	61.847	1.091	117.539	51.610	
2008	Rio de Janeiro	2	36.069	60.375	526	211.942	134.333	
2008	Goiás	3	11.221	56.012	608	172.405	106.281	
2008	Minas Gerais	6	64.488	122.285	1.058	496.924	428.844	
2008	Nordeste	-	-	-	-	-	-	
2008	Sul	3	73.833	252.810	531	156.829	77.131	
Total		35	488.691	1.073.479	8.245	2.893.571	2.171.393	
2009	Grande São Paulo	12	125.411	244.955	2.047	925.492	709.917	
2009	Interior de São Paulo	1	12.760	36.115	304	90.288	90.288	
2009	Rio de Janeiro	2	26.758	49.855	820	207.078	186.370	
2009	Goiás	-	-	-	_	_	-	
2009	Minas Gerais	6	98.153	219.892	1.344	744.514	626.298	
2009	Nordeste	1	9.319	27.325	215	97.576	97.576	
2009	Sul	4	101.516	284,477	903	276.242	108.486	
Total		26	373.917	862.619	5.632	2.341.190	1.818.935	
2010	Grande São Paulo		-	-	-	-	-	
2010	Interior de São Paulo	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438	
2010	Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	
2010	Goiás	-	-	-	-	-	-	
2010	Minas Gerais	-	-	-	-	-	-	
2010	Nordeste	-	_	-	_	_	_	
2010	Sul	-	-	-	-	-	-	
Total		1	67.876	45.811	787	90.278	28.438	
2011	Grande São Paulo	-	-	-	-	-	-	
2011	Interior de São Paulo	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438	
2011	Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	
2011	Goiás	-	-	-	-	-	-	
2011	Minas Gerais	-	-	-	-	-	-	
2011	Nordeste	-	-	-	-	-	-	
2011	Sul	-	-	-	-	-	-	
Total		1	67.876	45.811	787	90.278	28.438	
Total	Grande São Paulo	31	350.587	765.105	6.478	2.663.424	2.083.111	
Total	Interior de São Paulo	5	226.416	189.584	2.968	388.383	198.774	
Total	Rio de Janeiro	4	62.827	110.230	1.346	419.020	320.703	
Total	Goiás	3	11.221	56.012	608	172.405	106.281	
Total	Minas Gerais	12	162.641	342.177	2.402	1.241.438	1.055.142	
Total	Nordeste	1	9.319	27.325	215	97.576	97.576	
Total	Sul	7	175.349	537.287	1.434	433.071	185.617	
T-4-1			000 000	0.007.700	45 450	F 44F 047	4 0 4 7 0 0 4	

Total 63

Receita de Vendas e Serviços No trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2007, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$ 159,2 milhões, o que representou um aumento de R\$ 90,1 milhões (130,4%) 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\$ 151,8 milhões no 4T07, um aumento de R\$ 87,0 milhões (134,3%) em relação ao 4T06. As novas vendas realizadas no trimestre contribuíram com R\$ 85,5 milhões (56,3%) da receita de incorporação do período. O resultado também foi impactado pelo reconhecimento de receita de unidades comercializadas em períodos anteriores em função da evolução financeira do custo no trimestre, o que contribuiu com R\$ 66,3 milhões, (43,7%) da receita de incorporação do período. Nos 12M07, a receita bruta de incorporação e revenda de imóveis atingiu R\$ 431,3 milhões, o que representou um

998.360 2.027.720

15.450 5.415.317 4.047.204

aumento de R\$ 228,1 milhões (112,3%) sobre o mesmo período do ano anterior. As novas vendas contribuíram nos doze meses, com R\$ 256,8 milhões (59,5%), enquanto que a receita bruta por evolução financeira do custo totalizou R\$ 174,5 milhões (40,5%). O quadro abaixo apresenta a evolução das receitas contabilizadas nos períodos, agrupadas por ano de lançamento: 4T07

	Receita Rec	conhecida
no de Lançamento	(R\$ milhares)	%
003	-	-
004	1.165	0,8%
005	35.484	23,4%
006	42.565	28,0%

		12M07
	Receita Rec	onhecida
Ano de Lançamento	(R\$ milhares)	%
2003	3.124	0,7%
2004	18.458	4,3%
2005	114.633	26,6%
2006	146.819	34,0%
2007	148.315	34,4%
O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução	financeira do custo	de nossos
empreendimentos no 4T07:		Evolução
% Ven	dido Financeira	do Cueto

O quadro abaixo apresenta empreendimentos no 4T07:	a evolução da	comercializa	ção e a ev	olução financ	eira do cust	o de nosso Evolução
empreendimentos no 4107.				% Vendido	Financei	ra do Custo
Empreendimento	Lançamento	% Even	30/9/2007	31/12/2007	30/9/2007	31/12/2007
Arts Ibirapuera	3T07	100,00%	27,42%	31,64%	50,43%	50,66%
Azuli	3T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	47,55%	49,63%	31,83%	40,81%
Breeze	4T05	50,00%	96,11%	96,11%	67,79%	83,11%
Breeze Santana	3T07	100,00%	45,45%	75,95%	30,82%	31,19%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	84,94%	84,84%	46,47%	52,30%
Club Park Santana	4T05	50,00%	99,63%	99,40%	70,95%	87,07%
Concetto	2T07	100,00%	98,07%	98,07%	27,64%	38,15%
Du Champ	4T07	100,00%		16,42%		38,62%
Duo	4T05	25,00%	87,23%	97,68%	73,07%	80,40%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	89,18%	88,65%	68,27%	94,77%
Especiale	1T07	100,00%	45,77%	50,59%	42,73%	45,73%
Gabrielle	3T07	100,00%	9,15%	28,63%	31,05%	40,21%
Grand Club - SJ dos Campos	4T07	100,00%		13,36%		11,06%
Horizons .	4T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Icon	2T03	50,00%	96,61%	98,30%	100,00%	100,00%
lluminatto	4T06	100,00%	100,00%	100,00%	37,99%	46,03%
In Cittá	2T07	100,00%	53,02%	54,42%	40,96%	42,49%
Inspiratto	4T06	100,00%	82,90%	90,62%	43,44%	50,03%
Lo Boro	1T07	E0 000/	07 /00/	07 /00/	1E 0E0/	16 700/

Duo	4T05	25,00%	87,23%	97,68%	73,07%	80,40%
EcoLife Cidade Universi		40,00%	89,18%	88,65%	68,27%	94,77%
Especiale	1T07		45,77%	50,59%	42,73%	45,73%
Gabrielle	3T07	100,00%	9,15%	28,63%	31,05%	40,21%
Grand Club - SJ dos Ca			0,1070	13,36%	01,0070	11,06%
Horizons	4T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Icon	2T03		96,61%	98,30%	100,00%	100,00%
Iluminatto	4T06	100,00%	100,00%	100,00%	37,99%	46,03%
In Cittá	2T07		53,02%	54,42%	40,96%	42,49%
Inspiratto	4T06		82,90%	90,62%	43,44%	50,03%
Le Parc	1T07	,	87,48%	87,48%	15,05%	16,72%
L'essence	3T07		2,92%	33,75%	21,83%	20,41%
Monteciello	4T07	,	2,0270	23,01%	21,0070	22,65%
Mooca Terrazza	4T07	100,00%		20,33%		19,57%
Mooca Veranda	4T07			24,81%		29,18%
Nouveaux Ipiranga	4T07			37,67%		26,96%
Particolare	4T06	15,00%	84,90%	87,92%	42,00%	44,04%
Personale	2T04	50,00%	69,43%	75,90%	100,00%	100,00%
Plaza Mayor	4T06	75,00%	87,49%	96,00%	25,45%	29,42%
Reserva do Bosque	2T06	50,00%	59,17%	62,51%	19,82%	
Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	82,50%	83,46%	100,00%	100,00%
Signature	4T07		02,0070	4,66%	100,0070	43,11%
Spa Spazio Dell'Acqua	3T07		15,63%	38,16%	22,38%	24,84%
Tendence	1T07		61,43%	68,10%	8,38%	14,40%
Terra Vitris	3T05	50,00%	98,71%	100,00%	83,68%	98,28%
The Gift	2T07		36,89%	39,55%	43,42%	32,02%
The View	1T05	45,00%	79,26%	85,41%	87,98%	100,00%
Up Life	4T07	100,00%	,	9,92%	0.,00,0	24,05%
Verte	1T07		94,17%	94,17%	20.37%	30,32%
Vida Viva Butantã	4T07		,	24,94%	-,-	17,64%
Vida Viva Freguesia do	Ó 2T07	100,00%	29,02%	29,76%	18,21%	19,26%
Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	74,01%	73,38%	27,69%	35,87%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%	77,18%	77,18%	25,37%	29,46%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%		26,63%		18,02%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	78,32%	81,32%	22,90%	29,37%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%	65,78%	74,79%	16,57%	18,19%
Vitá	4T05	50,00%	99,57%	99,57%	64,72%	82,64%
Vitá Araguaia	3T07	100,00%	34,69%	36,51%	12,30%	12,42%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%		23,72%		20,79%
Vida Viva Pq. Santana	4T07	100,00%		27,17%		23,44%
Window	4T04	49,90%	98,73%	100,00%	100,00%	100,00%
Wingfield	3T06	100,00%	89,42%	90,90%	57,54%	73,03%
Abaixo, a evolução da	comercialização e a	evolução fin	anceira do c	usto de noss	sos empreen	
12M07:						Evolução
				% Vendido		ira do Custo
Empreendimento	Lançamento		31/12/2006		31/12/2006	31/12/2007
	0.707	400 000/		04 040/		

1	Azuli	3T03	50,00%	90,63%	100,00%	100,00%	100,00%
3	Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	16,80%	49,63%	18,12%	40,81%
3	Breeze	4T05	50,00%	78,86%	96,11%	39,78%	83,11%
3	Breeze Santana	3T07	100,00%		75,95%		31,19%
3	Campo Belíssimo	3T06	70,46%	67,96%	84,84%	39,74%	52,30%
3	Club Park Santana	4T05	50,00%	99,25%	99,40%	34,16%	87,07%
)	Concetto	2T07	100,00%		98,07%		38,15%
5	Du Champ	4T07	100,00%		16,42%		38,62%
3	Duo	4T05	25,00%	65,95%	97,68%	40,03%	80,40%
3	EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	87,33%	88,65%	20,21%	94,77%
9	Especiale	1T07	100,00%	,	50,59%	-,	45,73%
3	Gabrielle	3T07	100,00%		28,63%		40,21%
ĺ	Grand Club - SJ dos Campos	4T07	100,00%		13,36%		11,06%
3	Horizons	4T03	50,00%	98,48%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Icon	2T03	50,00%	93,22%	98,30%	100,00%	100,00%
1	Iluminatto	4T06	100,00%	79,18%	100,00%	25,43%	46,03%
3	In Cittá	2T07	100,00%	,	54,42%	,	42,49%
1	Inspiratto	4T06	100,00%	26,22%	90,62%	25,37%	50,03%
1	Le Parc	1T07	50,00%	,	87,48%		16,72%
-	L'essence	3T07	50,00%		33,75%		20,41%
2	Monteciello	4T07	100,00%		23,01%		22,65%
1	Mooca Terrazza	4T07	100,00%		20,33%		19,57%
•	Mooca Veranda	4T07	100,00%		24,81%		29,18%
,	Nouveaux Ipiranga	4T07	100,00%		37,67%		26,96%
`	Particolare	4T06	15,00%	59,29%	87,92%	31,42%	44,04%
2	Personale	2T04	50,00%	58,22%	75,90%	100,00%	100,00%
<u>1</u>	Plaza Mayor	4T06	75,00%	15,74%	96,00%	21,39%	29,42%
-	Reserva do Bosque	2T06	50,00%	43,76%	62,51%	3,33%	41,56%
	Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	73,34%	83,46%	68,42%	100,00%
1	Signature	4T07	100,00%	7 0,0 1 70	4,66%	00,1270	43,11%
(SPA	3T07	100,00%		38,16%		24,84%
3	Tendence	1T07	50,00%		68,10%		14,40%
5	Terra Vitris	3T05	50,00%	89,87%	100,00%	46,10%	98,28%
1	The Gift	2T07	50,00%	00,01 /0	39,55%	40,1070	32,02%
)	The View	1T05	45,00%	64,45%	85,41%	56,12%	100,00%
3	Up Life	4T07	100,00%	04,4576	9,92%	30,1270	24,05%
1	Verte	1T07	100,00%		94,17%		30,32%
)	Vida Viva Butantã	4T07	100,00%		24,94%		17,64%
1	Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,00%		29,76%		19,26%
2	Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	38.04%	73,38%	29.01%	35,87%
3	Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%	00,0476	77,18%	23,0176	29,46%
-	Vida Viva Santa Cruz Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%		26,63%		18,02%
1	Vida Viva Sao Bernardo Vida Viva Tatuapé	4T07	100,00%	9,05%	81,32%	23,24%	29,37%
5	Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%	9,05%	74,79%	23,2470	18,19%
5	Vida viva vila Maria Vitá	4T05	50,00%	88,68%	99,57%	31,67%	82,64%
3		3T07		00,00%		31,0776	
-	Vitá Araguaia	4T07	100,00%		36,51%		12,42%
-	Vivre Alto da Boa Vista	4T07 4T07	100,00%		23,72%		20,79%
-	Vida Viva Pq. Santana		100,00%	04 600/	27,17%	76 000/	23,44%
-	Window	4T04	49,90%	94,60%	100,00%	76,23%	100,00%
_	Wingfield	3T06	100,00%	76,09%	90,90%	36,20%	73,03%

100,00%

A receita bruta operacional no 4T07 também foi positivamente impactada pela receita de construção e prestação de serviços, que atingiu R\$ 7,4 milhões, um aumento de R\$ 3,1 milhões (72,1%) em comparação com igual trimestre de 2006. A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 7.0 milhões no 4T07, um aumento de R\$ 3,8 milhões (118,8%) em comparação a igual período de 2006. Tais impostos (PIS COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,4% sobre a receita bruta operacional, inferior aos 4,6% reconhecidos no quarto trimestre de 2006.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 152,2 milhões no 4T07, aumentando R\$ 86,2 milhões (130,6%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período de 2006.

A receita operacional líquida de 2007 atingiu R\$ 428,4 milhões aumentando R\$ 222,9 milhões em relação à receita líquida de R\$ 205,5 milhões de 2006.

 Lucro Bruto
 Ao longo dos últimos 12 meses, tivemos importante representatividade de lançamentos e vendas nos segmentos de médio-alto e alto padrões, representados pelos empreendimentos Wingfield, Campo Belissimo, Particolare, Plaza Mayor, The Gift, In Citta, Arts Ibirapuera e Gabrielle. Como conseqüência, a margem bruta da empresa no ano de 2007 foi impactada positivamente, atingindo 38,8%, representando uma melhora em relação à margem bruta de 36,3% do ano de 2006. O quarto trimestre de 2007,

isoladamente, apresentou margem bruta de 37,9%, um aumento em comparação ao mesmo período de 2006 (cuja margem bruta foi de 36,5%).

O lucro bruto atingiu R\$ 57,7 milhões no trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2007, aumentando R\$ 33,6 milhões (139,4%) em comparação com o lucro bruto em igual período de 2006. Nos 12M07, o lucro bruto atingiu R\$ 166,4 milhões, o que representou um aumento de R\$ 91,9 milhões (123,4%) em relação ao lucro bruto do

Do custo das vendas realizadas no 4T07, o montante de R\$ 44,4 milhões (47,0%) refere-se a custos reconhecidos relativos a vendas realizadas em períodos anteriores. As vendas contratadas no 4T07 tiveram um efeito de R\$ 50.0 milhões (53.0%) no custo dos bens e servicos vendidos.

A margem bruta apresentou um acréscimo de 2,5 p.p., passando de 36,3% em 2006 para 38,8% em 2007 Resultados Operacionais

Devido ao crescimento no volume de lançamentos realizados, principalmente a partir do segundo semestre de 2006, houve um aumento nos gastos comerciais correspondentes. Ainda que o orçamento de despesas comerciais tenha representado um % menor do VGV lançado (2,4%) no ano de 2007, o crescimento das despesas comerciais incorridas neste período foi superior ao crescimento do reconhecimento das receitas das vendas realizadas. Tal efeito decorre do fato de que uma importante parcela das despesas comerciais realizadas antes do início das comercializações e durante os meses de lançamento é refletida no resultado mais rapidamente do que as receitas de comercialização das unidades imobiliárias. Desta forma, as despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. Assim, no 4T07 as despesas comerciais atingiram R\$ 20,6 milhões, um aumento de R\$ 12,6 milhões (157,5%) em relação a igual período do ano anterior. No ano de 2007, as despesas

comerciais atingiram R\$ 48,8 milhões, representando um crescimento de R\$ 31,5 milhões (182,1%) em relação ao mesmo período de 2006. As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 12,5 milhões no quarto trimestre de 2007, contra R\$ 6,9 milhões no quarto trimestre de 2006. 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. Tomando-se por base as despesas gerais e administrativas como percentual do VGV total lançado, no período de 12 meses encerrado em 31 de dezembro de 2007, obtivemos o índice de 2,1%, menor do que o índice de 3,0% observado nos doze meses de 2006.

O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R\$ 0,4 milhão no quarto trimestre de 2007, R\$ 1,5 milhão melhor em relação ao resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2006. Nos ano de 2007, os gastos com abertura de capital foram de R\$ 22,8 milhões. O lucro operacional do quarto trimestre de 2007 foi de R\$ 24,1 milhões, R\$ 18,6 milhões superior ao resultado

operacional do guarto trimestre de 2006.

O lucro operacional aumentou R\$ 21,1 milhões, passando de R\$ 30,8 milhões em 2006 para R\$ 51,9 milhões em 2007. - IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R\$ 3,7 milhões no quarto trimestre de 2007, uma variação de R\$ 2,3 milhões (164,3%) em comparação com o valor do quarto trimestre de 2006. Esta variação decorre do aumento da receita

e do lucro operacional apurados no segundo trimestre de 2007. Lucro Líquido
 O quarto trimestre de 2007 apresentou lucro líquido de R\$ 18,5 milhões, o que representou um acréscimo de R\$ 15,1 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo período de 2006. O lucro líquido ajustado do ano de 2007

(sem os gastos com abertura de capital) foi de R\$ 52,9 milhões, o que representou um acréscimo de R\$ 30,5 milhões (136,2%) em relação ao resultado ano de 2006. Esta variação reflete os aumentos de receita e lucro bruto alcançados no quarto trimestre e no ano de 2007. - EBITDA

O resultado ajustado (sem despesas com abertura de capital) antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2007 foi de R\$ 26,5 milhões, um incremento de R\$ 19,2 milhões (263,0%) em relação ao apurado no quarto trimestre de 2006. A margem EBITDA ajustada calculada sobre a receita líquida foi de 18,2% no ano de 2007, em comparação aos 16,2% apurados no ano de 2006. O aumento na margem EBITDA deve-se ao aumento da margem bruta da empresa, parcialmente neutralizado pelo aumento nas despesas gerais e administrativas e nas despesas comerciais (conseqüência do aumento de volume de

operações da empresa).						
Segue abaixo o cálculo de nosso EE	SITDA para o	s doze mese	es e quarto tri	mestre dos ai	nos de 2006	6 e 2007:
-	4T07	4T06	Var. (%)	12M07	12M06	Var. (%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	24.809	5.270	370,8%	52.641	30.618	71,9%
(+) Despesas Financeiras Líquidas (116.4%)	360	1.936	(81,4%)	(393)	2.397	
(+) Depreciação e Amortização	1.221	140	772,4%	3.049	185	1.548,1%
EBITDA	26.390	7.346	259,2%	55.297	33.200	66,6%
(-) Despesas com Oferta Pública	133	-		22.784	-	-

Demonstrações Financeiras Proforma									
EBITDA Ajustado	26.523	7.346	261,1%	78.081	33.200	135,2%			
(–) Despesas com Oferta Pública	133	-	-	22.784	-	-			
EBITDA	26.390	7.346	259,2%	55.297	33.200	66,6%			
(+) Depreciação e Amortização	1.221	140	772,4%	3.049	185	1.548,1%			
(116,4%)									
(+) Despesas Financeiras Líquidas	360	1.936	(81,4%)	(393)	2.397				
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	24.809	5.270	370,8%	52.641	30.618	71,9%			

Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras proforma

andamento da obra.

As demonstrações financeiras proforma foram elaboradas nas mesmas bases das demonstrações financeiras da Companhia, exceto por: (a) Receita de vendas e contas a receber As vendas de unidades concluídas e em construção foram apropriadas ao resultado na assinatura do contrato de venda, observado o regime de competência, independentemente do prazo de recebimento ou percentual de

11/3/2008 Rodrigo 17:36:33



133.973

Lucro líquido antes da participação dos

Lucro líquido por ação do capital social no

Participação de minoritários

Lucro líquido do exercício

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

Comentário do Desempenho Consolidado Anual

Em decorrência da alteração na forma de apuração da receita de vendas os impostos (PIS, COFINS, IR e CS) (c) Despesas comerciais foram recalculados. (b) Custo das vendas custo das unidades vendidas apropriado ao resultado é obtido pelos custos incorridos até a

data de encerramento do exercício e, pela provisão da parcela a incorrer do custo total orçado do empreendimento.

(d) Ágio (deságio) nos investimentos e imóveis a comercializar

O percentual de andamento das obras não é considerado na apuração da despesa de ágio. A provisão para custos a incorrer das unidades vendidas é apresentada no passivo circulante e não circulante de Nas demonstrações financeiras consolidadas, os efeitos do ágio são considerados no custo das vendas e no

acordo com a expectativa de sua ocorrência

Balanço Patrimonial Consolidado Proforma em 31 de dezembro de 2007 (Em milhares de reais)

Ativo	2007	Passivo e patrimônio líquido	2007
Circulante		Circulante	
Disponibilidades	182.428	Empréstimos e financiamentos	24.139
Contas a receber	362.041	Fornecedores	25.567
Imóveis a comercializar	459.833	Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.804
Contas-correntes com parceiros nos		Contas-correntes com parceiros nos	
empreendimentos	15.373	empreendimentos	8.822
Impostos e contribuições a compensar	6.374	Adiantamentos de clientes	447
Partes relacionadas		Impostos e contribuições a recolher	12.161
Despesas com vendas a apropriar		Provisão de custos a incorrer das	
Demais contas a receber	15.733	unidades vendidas	213.921
	1.041.782	Dividendos propostos	6.897
		Partes relacionadas	5.467
Não circulante		Demais contas a pagar	3.316
Realizável a longo prazo			354.541
Contas a receber	684.515	Não circulante	
Imóveis a comercializar	21.839	Exigível a longo prazo	470 400
Adiantamentos para futuro aumento		Empréstimos e financiamentos	178.486
de capital	1.672	Contas a pagar por aquisição de imóveis	76.294
Partes relacionadas	885	Tributos a pagar	39.169
Imposto de renda e contribuição		Adiantamentos para futuros investimentos	2.699
social diferidos	7.096	Imposto de renda e contribuição social diferidos	44.070
Demais contas a receber	543	Provisão de custos a incorrer das unidades	44.073
	716.550	vendidas	224.452
B		Demais contas a pagar	1.395
Permanente		Demais comas a pagar	566.568
Investimentos	11	Participação de minoritários	32.693
Agio (deságio), líquido	7.070	Patrimônio líquido	02.030
Imobilizado	7.278	Capital social	607.257
	7.289	Reserva de lucros	204.562
	723.839	110001144 40 140100	011 010

Permanente Investimentos Ágio (deságio), líquido Imobilizado	7.278 7.289 723.839	Demais contas a pagar Participação de minoritá Patrimônio líquido Capital social Reserva de lucros		1.395 566.568 32.693 607.257 204.562	Imposto de renda e contribuição social Corrente Diferido Lucro líquido antes da participação dos mino
Total do ativo	1.765.621	Total do passivo e patrir	nônio líquido	811.819 1.765.621	Participação de minoritários Lucro líquido do exercício
		Balanços F	Patrimonia	is em 31	de dezembro (Em milhares de reais)
Ativo Circulante		Controladora 2007 2006	Cc	onsolidado 2006	Passivo e patrimônio líquido Circulante

Auto				
Circulante				
Disponibilidades (Nota 3)	106.207	7.813	182.428	22.865
Contas a receber (Nota 4)	18.946	9.499	230.244	80.035
Imóveis a comercializar (Nota 5)	25.454	23.282	462.961	220.956
Contas-correntes com parceiros nos				
empreendimentos (Nota 11)	6.026	3.017	15.373	5.127
Impostos e contribuições a compensar	5.373	904	6.374	1.168
Partes relacionadas (Nota 10)	-	8.397	-	1.210
Despesas com vendas a apropriar (Nota 6)	379	550	41.846	16.404
Demais contas a receber	6.908	2.082	15.733	6.966
	169.293	55.544	954.959	354.731
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 4)	6.422	2.328	113.832	52,688
Imóveis a comercializar (Nota 5)	0.422	2.020	21.839	32.000
Adiantamentos para futuro aumento			21.000	
de capital (Nota 7)	33.446	81.658	1.672	3.207
Partes relacionadas (Nota 10)	8.458	01.000	885	0.207
Imposto de renda e contribuição social	0.400		000	
diferidos (Nota 15)	4.325	364	4.618	459
Demais contas a receber	543	8	543	8
Demais contas a receber	53.194	84.358	143.389	56.362
		0		00.002
Permanente				
Investimentos (Nota 7)	618.699	83.069	11	11
Agio, líquido (Nota 7)	8.920	6.219	-	-
Imobilizado (Nota 8)	7.265	4.499	7.278	4.523
	634.884	93.787	7.289	4.534
	688.078	178.145	150.678	60.896
Total do ativo	857.371	233.689	1.105.637	415.627

Demonstrações Exercícios findos em 31				,	Demonstrações das Mutaçõ
	Ası	notas explicat	ivas da adminis	tração são p	arte integrante das demonstrações financeiras.
lo ativo	857.371	233.689	1.105.637	415.627	Total do passivo e patrimônio líquido
	634.884 688.078	93.787 178.145	7.289 150.678	4.534 60.896	Reserva de lucros

Controladora Consolidado 2007 2007 23.434 29.041 30.073 22,399 Lucro líquido do período Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa Depreciação de bens do ativo imobilizado 1.192 135 Amortização de ágio 1.854 Equivalência patrimonial (62.900)(33.047)(Ganho) perda em sociedades controladas 29 (42) 113 Valor residual do ativo imobilizado baixado 11 10.744 Imposto de renda e contribuição social diferidos (2.182)Participação de minoritários no resultado 6.435 5.877 (30.671)(9.505)Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo 983

Diminuição (aumento) em contas a receber	(13.541)	(8.015)	(211.353)	(85.983)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(2.172)	(1.839)	(263.844)	(147.092)
Diminuição (aumento) em conta corrente com	, ,	, ,	,	,
parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas				
classificadas no passivo	(2.293)	(2.334)	(3.149)	(3.765)
Diminuição (aumento) em impostos e contribuições	, ,	, ,	, ,	` ,
a compensar	(4.469)	(758)	(5.206)	(924)
Diminuição (aumento) em despesas com vendas	, ,	` ,	, ,	, ,
a apropriar	171	165	(25.442)	(10.107)
Diminuição (aumento) nos demais ativos	(5.361)	(2.020)	(9.302)	(4.899)
Aumento (diminuição) de fornecedores	1.628	2.139	15.363	8.325
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela				
aguisição de imóveis	3.269	7.293	(6.000)	107,141
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	(689)	546	(7.017)	(764)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições	, ,		, ,	, ,
a recolher	3.106	996	11.920	8.278
Aumento (diminuição) em outros passivos	(1.154)	(440)	132	(923)
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	`	`	835	` 21
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades				
operacionais	(52.176)	(13.772)	(454.616)	(104.446)
luxos de caixa das atividades de investimentos	` ,	, ,	, ,	,
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.958)	(4.020)	(3.950)	(4.042)
Aumento dos investimentos	(434.238)	(24.661)	` -	· -
Lucros recebidos de sociedades controladas	5.023	` 7.695 [′]	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	(81.223)	(725)	(3.207)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades		, ,	, ,	` ,
de investimentos	(433.173)	(102.209)	(4.675)	(7.249)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos	, ,	` ,	, ,	` ,
De terceiros				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	157.497	73.879	209.628	76.494
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(78.852)	(8.507)	(93.950)	(19.259)
		. ,	`(0 =44)	. ,

Dos acionistas/partes relacionadas Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido Adiantamentos para futuro aumento de capital 3.214 (30.318)3.862 (23.422)em investidas, efetuadas pelos parceiros 507.591 Integralização de capital 507.591 87.538 87.538 Dividendos pagos 57.220 505.887 Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos 583.743 122.592 618.854 126.310 Aumento das disponibilidades 98.394 6.611 159.563 14.615 Saldos de disponibilidades 7.813 106.207 182.428 22.865 No fim do período No início do período 7.813 1.202 22.865 8.250

78.504

98.394

65.372

6.611

(2.711)

112.967

159.563

14.615

As notas explicativas da administração são parte integrante das de

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado

Aumento das disponibilidades

sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo obtido seu registro de Companhia Abesta 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 cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as 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 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 A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula

Compromissória constante no seu estatuto socia 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com

base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela 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. As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações financeiras consolidadas e

definidas a seguir: (a) Disponibilidades

balanco, e dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras 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 o contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios. resultado financeiro quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos

aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, ca

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 no resultado do exercício custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo Na data de cada balanço, a Companhia avalia se há indícios de perda permanente ("impairment"). Se existirem das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas

na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas diretamente relacionadas com cada empreendimento

Demonstração do Resultado Consolidado Proforma em 31 de dezembro de 2007 (Em milhares de n

	on or as assemble as Essi (Eminimales de reale)	
2007		2007
	Receita bruta operacional	
1.139	Incorporação e revenda de imóveis	870.903
5.567	Prestação de serviços	18.414
3.804	Deduções da receita bruta	(37.369)
	Receita líquida operacional	851.948
3.822	Custo incorrido das vendas realizadas	(539.272)
447 2.161	Lucro bruto	312.676
101	Receitas (despesas) operacionais	
3.921	Comerciais	(74.248)
3.897	Gerais e administrativas	(38.388)
5.467	Honorários da administração	(4.536)
3.316	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(362)
1.541	Lucro (prejuízo) operacional antes das participações	
	societárias, do resultado financeiro e dos gastos	
	com distribuição pública de ações	195.142
3.486	Resultado financeiro	
3.294	Despesas financeiras	(19.123)
9.169	Receitas financeiras	25.447
2.699	Variações monetárias e cambiais, líquidas	(5.931)
1.073	Gastos com distribuição pública de ações	(22.784)
1.073	Lucro operacional	172.751
1.452	Resultado não operacional, líquido	720
.395	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	173.471
5.568	Imposto de renda e contribuição social	
2.693	Corrente	(13.274)
	Diferido	(11.959)
7.257		(25.233)
1.562	Lucro líquido antes da participação dos minoritários	148.238
.819	Participação de minoritários	(14.265)

	Con the contract of the contra				
)		Co	ntroladora	Co	onsolidado
5	Passivo e patrimônio líquido	2007	2006	2007	2006
	Circulante				
5	Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	475	75.176	24.139	79.698
5	Fornecedores	3.858	2.230	25.567	10.204
3	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)	7.870	8.068	53.804	68.668
	Contas-correntes com parceiros nos				
7	empreendimentos (Nota 11)	1.815	1.099	8.822	1.725
3	Adiantamentos de clientes (Nota 12)	350	1.039	1.052	8.069
)	Impostos e contribuições a recolher	4.804	2.550	12.161	8.953
1	Dividendos propostos (Nota 16)	6.897	5.566	6.897	5.566
3	Partes relacionadas (Nota 10)	7.361	4.086	5.467	1.930
ı	Demais contas a pagar	1.716	1.733	3.316	3.185
		35.146	101.547	141.225	187.998
	Não circulante				
3	Exigível a longo prazo				
-	Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	153.666	461	178.486	9.960
	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)	8.140	4.673	76.294	67.430
7	Tributos a pagar (Nota 14)	1.282	430	13.356	4.644
-	Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)		-	2.699	4.959
	Imposto de renda e contribuição			2.000	
9	social diferidos (Nota 15)	4.325	364	19.371	4.468
3	Demais contas a pagar	257	1.394	1.395	1.394
2	p-9	167.670	7.322	291.601	92.855
	Participação de minoritários	_		18.259	10.989
1	• •			.0.200	
-	Patrimônio líquido (Nota 16)				
3	Capital social	607.257	99.666	607.257	99.666
1	Reserva de lucros	47.298	25.154	47.295	24.119
6		654.555	124.820	654.552	123.785

Em 31 de dezembro de 2007

		Capital	Reserva de		Retenção	Lucros		
		social	capital - ágio	Legal	de lucros	acumulados	Total	-
	Em 31 de dezembro de 2005	12.128	-		-	7.286	19.414	
	Aumento de capital (Nota 16)	33.876	53.662	-	-	-	87.538	F
	Capitalização de reserva (Nota 16)	53.662	(53.662)	-	-	-	-	
	Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	23.434	23.434	
	Destinação do lucro							
	Reserva legal	-	-	1.172	-	(1.172)	-	
	Dividendos propostos - R\$ 0,12							
	por ação (Nota 16)	-	-	-	-	(5.566)	(5.566)	
	Reserva de retenção de lucros	-	-	-	23.982	(23.982)	-	
١	Em 31 de dezembro de 2006	99.666	-	1.172	23.982		124.820	
,	Aumento e integralização de							
	capital (Nota 16)	507.591	-		-	-	507.591	
	Lucro líquido do exercício		-		-	29.041	29.041	
	Destinação do lucro							
١	Reserva legal	-	-	1.452	-	(1.452)	-	
í	Dividendos propostos - R\$ 0,05					, ,		
,	por ação (Nota 16)	-	-	-	-	(6.897)	(6.897)	Т
	Pagarya da ratanaña da luaras				20 602	(20,602)		- 1

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (Em milhares de reais)

857.371

233.689

1.105.637

415.627

- 654,555

 Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas iá recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário. incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados. Os encargos financeiros das demais operações de financiamento são apropriados ao resultado financeiro quando A

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

607.257

- 2 624

44.674

a conclusão da construção. As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a mpanhia 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 ao contas a receber das unidades entregues, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo (h) Benefícios a funcionários e dirigentes com suas obrigações contratuais (c) 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 realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas.

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 custo incorrido acrescido do custo orçado até a conclusão das 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.

(d) Despesas comerciais As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada

empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2 (b)). O encargo relacionado com a comissão de venda pertence ao adquirente do imóvel, não constituindo receita ou

despesa da Companhia e de suas controladas. As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência

(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

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cuio faturamento anual do exercício anterior 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 sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma 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 15.

(i) Valor patrimonial

garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada,

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. A variação da porcentagem de participação no capital social das controladas é reconhecida como receita (ou despesa) não 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 As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do 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 consistência com as

práticas adotadas pela Companhia. (ii) Ágio

da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os O ágio é amortizado de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, 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.

as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante tais indícios, uma análise é realizada para avaliar se o valor contábil do ágio pode ser totalmente recuperado. Se o valor contábil ultrapassar o valor recuperável, o montante é reduzido em contrapartida ao resultado.

Demonstração do EBITDA Proforma	
em 31 de dezembro de 2007 (Em milhares de reais)	
do imposto de renda e da contribuição social	1

173.471 Lucro antes (+) Despesas financeiras (393)(+) Depreciação e Amortização **EBITDA** 176.127 (-) Gastos com distribuição pública de ações (22.784)EBITDA AJUSTADO

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais, Controladora Consolidado 2007 2007 2006 29.607 18.144 431.349 203.179 Incorporação e revenda de imóveis Prestação de serviços 30.672 12.226 18.414 12.226 Deduções da receita bruta (4.928)(2.444)(21.327) (9.955)55.351 27.926 428.436 Custo incorrido das vendas realizadas (11.824)(262.032)(130.903)Lucro bruto 32.406 16.102 166.404 74.547 Receitas (despesas) operacionais (4.038)(1.686) (48.806) Gerais e administrativas (35.650)(20.024)(38.388)(22.130)Honorários da administração (4.536)(4.536)Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

Lucro (prejuízo) operacional antes das participações (1.888 (1.830) (336)societárias, do resultado financeiro e dos gastos com distribuição pública de ações (12.154)(7.558)74.312 33.183 sultado das participações societárias (Nota 7) 62.900 33.047 Equivalência patrimonial Ganho (perda) em sociedades controladas (29)Amortização do ágio (1.854)(4) Resultado financeiro Despesas financeiras (18.350)(5.540)(24.186)(8.539)20.307 2.811 494 25.958 (1.379) Receitas financeiras 5.921 221 /ariações monetárias e cambiais, líquidas (22.784)Gastos com distribuição pública de ações (22.784)Lucro operacional 28.321 23.292 51.921 30.786 Resultado não operacional, líquido Lucro antes do imposto de renda e da 29.041 52.641 30.618 23.434 contribuição social Imposto de renda e contribuição social

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

29.041

29.041

0,21

23.434

23.434

2.182

(2.342)

28.276

(5.877)

22.399

(16.133)

36.508

30.073

Demonstrações das Origens e Aplicações de Recursos Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais)

	Co	ntroladora	Co	Consolidado		
Origens dos recursos	2007	2006	2007	2006		
Das operações sociais						
Lucro líquido do exercício	29.041	23.434	30.073	22.399		
Despesas (receitas) que não afetam o						
capital circulante						
Equivalência patrimonial	(62.900)	(33.047)	-	-		
Amortização de ágio/deságio	1.854	4	-	-		
(Ganho) perda em sociedades controladas	29	(42)	-	-		
Provisão para perdas	113	-	-	-		
Depreciação	1.192	135	1.195	141		
Valor residual do ativo imobilizado baixado	-	11	-	11		
Tributos a pagar a longo prazo	852	96	8.712	1.696		
Encargos financeiros do exigível a longo prazo	3.666	74	4.024	945		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	10.744	(2.182)		
Participação de minoritários no resultado	-	-	6.435	5.877		
D	(26.153)	(9.335)	61.183	28.887		
Recursos aplicados nas operações sociais	26.153	9.335	61 100	-		
De terresiras e nortes valeniamentos	-	-	61.183	28.887		
De terceiros e partes relacionadas	0.407	0.040	00.400	45 140		
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.467	2.846	32.488 190.963	45.148		
Empréstimos e financiamentos Adiantamentos para futuros investimentos	150.000	-	190.963	3.056 4.959		
Demais contas a pagar	-	910	1	4.959		
Aumento da participação de minoritários		310	835	21		
Lucros recebidos de investidas	5.023	7.695	000	21		
Dos acionistas	5.020	7.000				
Aumento de capital	507.591	87.538	507.591	87.538		
Admento de capital	666.081	98.989	731.878	141.390		
Total dos recursos obtidos	666.081	98.989	793.061	170.277		
Aplicações de recursos						
Nas operações sociais	26.153	9.335	_	_		
No realizável a longo prazo						
Contas a receber	4.094	1.461	61.144	46.601		
Demais ativos	535	-	535	-		
Imóveis a comercializar	-	-	21.839	-		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	81.223	725	3.207		
Partes relacionadas, líquido de parcelas passivas	8.458	-	885	-		
Em investimentos	434.238	24.661	-	-		
No imobilizado	3.958	4.020	3.950	4.042		
Transferência do exigível a longo prazo para o						
passivo circulante						
Empréstimos e financiamentos	461	124	50.085	995		
Demais contas a pagar	1.137	-	-	-		
Dividendos propostos	6.897	5.566	6.897	5.566		
Total dos recursos aplicados	485.931	126.390	146.060	60.411		
Aumento (redução) do capital circulante	180.150	(27.401)	647.001	109.866		
Variações do capital circulante						
Ativo circulante	400.000	55 544	054.050	054704		
No fim do exercício	169.293	55.544	954.959	354.731		
No início do exercício	(55.544)	(29.540)	(354.731)	(134.615)		
Passivo circulante	113.749	26.004	600.228	220.116		
No fim do exercício	35.146	101.547	141.225	187.998		
No início do exercício		(48.142)	(187.998)	(77.748)		
INO IITIGIO DO EXELCICIO	(101.547) (66.401)	(48.142) 53.405	(187.998) (46.773)	(77.748) 110.250		
Aumonto (roducão) do canital circulanto	180.150		647.001	10.250		
Aumento (redução) do capital circulante	100.100	(27.401)	047.001	103.000		

(g) Ativo imobilizado

(n) Dividendos

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 A sede da Companhia e suas filiais localizam-se em imóveis alugados de terceir

A companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da companhia

companhia mantém plano de opção para compra de ações ("stock options"), conforme detalhado na

(i) Contas a pagar na aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas, acrescidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido das amortizações realizadas. No caso de obrigações relacionadas com as permutas de terrenos por unidades a serem construídas, são

reconhecidas pelo custo orçado a incorrer na construção das unidades a serem permutadas. Em seguida, são apresentadas pelo custo amortizado, isto é, deduzido dos custos incorridos na construção das unidades permutadas e ajustado, quando aplicável, pelas variações orçamentárias do custo a incorrer das referidas unidades. (j) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos tomados são reconhecidos no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação,

acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido das (I) Capital social

O capital está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. (m) Reservas de lucros serva 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 orcamento de capital proposto pelos administradores da Companhia, o qual foi aprovado pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 10 de março de 2008, a ser deliberado na Assembléia Gera, em observância ao artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, aos titulares de ações será atribuído, em cada exercício, um lividendo mínimo de 25% do lucro líquido, calculado nos termos da lei societária. (o) 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. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados 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.

Conforme apresentado na Nota 7, determinadas sociedades controladas apresentam passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) para as quais não foram efetuados adiantamentos para futuro aumento de capital. Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada de administração, por entender que as perdas apuradas não são de caráter permanente, decidiu não constituir uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos provisão para fazer face a eventual pagamento futuro do passivo a descoberto; em decorrência, o montante correspondente está sendo apresentado como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da edade controladora e o consolidado, como a seguir demonstrado:

Passivo a descoberto de sociedades controladas Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda. Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Viva Vida Butantă Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Aquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Gerini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda. Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda. Aliko Investimento Imobiliário Ltda. Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda. Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda. Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda. Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31 de dezembro						
		2007	2006				
	Lucro	Patri-	Patri-				
	líquido do	mônio	mônio				
	exercício	líquido	líquido				
Saldos da controladora	29.041	654.555	124.820				
Passivo a descoberto de sociedades controladas							
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-				
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-				
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-				
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)				
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)				
Viva Vida Butantã Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)				
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)				
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)				
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)				
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)				
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)				
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)				
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)				
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	(3)				
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	-	(6)				
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33	-	(33)				
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	54	-	(54)				
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75	-	(75)				
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	-	(128)				
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	325	-	(325)				
Parqueven Empreendimentos Ltda.	395	-	(395)				
	1.032	(3)	(1.035)				
Saldos do consolidado	30.073	654.552	123,785				

11/3/2008 Rodrigo 17:36:43



	1													
beven	EVE	EN Co	nstru	ora e	Incorporadora S.A. e E	VEN C	Constr	utora	e Inc	orporadora S.A. e Socie	dades	Cont	rolada	as
even.com.b						PJ nº 43.470.								
Continuação							,							
,					\ .	04.1				200				
	Notas Exp	licativas	da Admi	nıstraça	o às Demonstrações Financeiras e	m 31 de	dezembi	o de 200	U/e de 2	2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicad	<i>(</i> 0 <i>)</i>			
3. DISPONIBILIDADES					O contas a receber pode ser assim demonstrado, por an	o de vencimer	nto:			O total dos custos e despesas a apropriar, incorridos e a	incorrer, dos e	empreendimer	tos em constri	ução, podem
	Co	ontroladora	С	onsolidado	, p		ontroladora	С	onsolidado	ser assim demonstrados:	,			-3, p
	2007	2006	2007	2006		2007	2006	2007	2006		Co	ntroladora	Co	onsolidado
Caixa e bancos	27.762	7.796	73.581	16.312	2007	-	10.387	-	93.460	•	2007	2006	2007	2006
Fundos de investimento - renda fixa (*)	78.445	17	108.847	6.553	2008	28.921	11.751	344.130	86.362	Estoques de imóveis em construção	506	4.428	232.914	68.437
rando do invocamento Tenda ina ()	106.207	7.813	182.428	22.865	2009	14.866	4.966	287.392	95.941	Despesas com vendas a apropriar	379	550	41.846	16.404
(±) T					2010	8.539	2.402	210.994	20.555	Custos e despesas incorridos	885	4.978	274.760	84.841
(*) Taxas médias equivalentes à variação do Certifica	do de Deposito in	iterbancario -	CDI.		2011	7.216	2.175	43.897	17.941	Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	8.982	13.213	438.373	168.666
4. CONTAS A RECEBER	0-		•		2012 2013	5.877 3.647	2.094 909	38.892 34.171	16.599 13.981	Custos e despesas a apropriar	9.867	18.191	713.133	253.507
		ontroladora		onsolidado	2013 2014 em diante	5.332	163	140.155	48.903	6. DESPESAS COM VENDAS A APROPRIAR				
	2007	2006	2007	2006	2014 em diante	74.398	34.847	1.099.631	393.742	(a) Movimentação		ntroladora		onsolidado
Empreendimentos concluídos	34.040	4.001	49.081	28.960	As principais informações relacionadas com os empreend						2007	2006	2007	2006
Empreendimentos em construção					As principais informações relacionadas com os empreend		ontroladora		onsolidado	No início do exercício	550	715	16.404	6.297
Receita apropriada	43.198	34.191	589.152	184.274	-	2007	2006	2007	2006	Gastos na construção e manutenção dos estandes				
Parcelas recebidas	(19.859)	(24.925)	(241.081)	(76.761)	Receita bruta de vendas a apropriar	17.019	22.263	703.084	264.677	de vendas e outras despesas correlatas	85	136	33.124	13.906
	23.339	9.266	348.071	107.513	Custo orcado a incorrer das unidades vendidas	(8.982)	(13.213)	(438.373)	(168,666)	Apropriação ao resultado	(256)	(301)	(7.682)	(3.799
Contas a receber apropriado	57.379	13.267	397.152	136.473	,	8.037	9.050	264.711	96.011	No fim do exercício	379	550	41.846	16.404
Desconto de recebíveis	(31.303)	(863)	(52.368)	(3.173)	Despesas com vendas a apropriar das unidades vendida		(216)	(13.618)	(5.047)	O aumento nas despesas com vendas a apropriar, re				
	26.076	12.404	344.784	133.300		7.828	8.834	251.093	90.964	manutenção dos estandes de vendas e outras despes				
Realizável a longo prazo	(6.422)	(2.328)	(113.832)	(52.688)	5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR					incremento de lançamentos ocorridos no exercício findo			' e de gastos ir	ncorridos em
Provisão para créditos de realização duvidosa	(708)	(577)	(708)	(577)	Representados pelos terrenos para futuras incorporaçõe			das unidades	imobiliárias a	empreendimentos previstos para serem lançados nos pe				
Ativo circulante	18.946	9.499	230.244	80.035	comercializar (imóveis prontos e em construção), como o			_		(b) Conciliação com as despesas comerciais no resu				
As contas a receber estão, substancialmente, atualiz					-		ontroladora		onsolidado		2007	ntroladora 2006	2007	onsolidado 2006
 INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, p 					Adiantamentos para aquisição de terrenos	2007 140	2006 175	2007 28.161	2006 215	Apropriação dos gastos na construção e manutenção	2007	2000	2007	2000
ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor An		scido de juros	de 12% ao ano	, apropriados	Terrenos	140	18.679	196.901	146.157	dos estandes de vendas e outras despesas correlatas	(256)	(301)	(7.682)	(3.799
de forma "pro-rata temporis" a partir da entrega da ur	nidade vendida.				Imóveis em construção	506	4.428	232.914	68.437	Despesas com propaganda, publicidade e outras	(3.782)	(1.385)	(41.124)	(13.543)
Desconto de recebíveis corresponde a contas a receb					Imóveis concluídos	24.808	7.720	26.824	6.147	Total das despesas comerciais no resultado	(3.762)	(1.363)	(41.124)	(13.343)
entre 10% e 12% ao ano acrescidos do IGPM ou				rios créditos	movoic concludes	25,454	23.282	484.800	220.956	do exercício	(4.038)	(1.686)	(48.806)	(17.342)
descontados e o compromisso de honrar com o paga					Ativo circulante	(25.454)	(23.282)	(462.961)	(220.956)		` ,	()	(40.000)	(17.042)
O saldo de contas a receber das unidades vendidas	e ainda não con	ncluídas não e	está totalmente	refletido nas	Realizável a longo prazo	`	`	21.839	`	(c) Montante total de despesas comerciais incorrida				
demonstrações financeiras, uma vez que o seu registi			a reconhecida d	ontabilmente	A parcela classificada no realizável a longo prazo corre-	sponde a terre	enos de empre	endimentos p	revistos para		2007	ntroladora 2006	2007	onsolidado 2006
(conforme critérios descritos na Nota 2 (b)), líquida de	as parcelas já rec	ebidas.			serem lançados em período superior a 12 meses.					Gastos na construção e manutenção dos estandes	2007	2006	2007	2006
Como informação complementar, o saldo total de co	ntas a receber re	ferente a ativi	idade de incorp	oração pode	Do total do custo incorrido consolidado dos imóveis em co		mercializar, R	3 26.658 (2006	6 - R\$ 18.447)	de vendas e outras despesas correlatas	(85)	(136)	(33.124)	(13.906
ser assim demonstrado:					foram dados em garantia de empréstimos e financiamen					Despesas com propaganda, publicidade e outras	(3.782)	(1.385)	(41.124)	(13.543)
	Co	ontroladora	C	onsolidado	As principais informações relacionadas com os estoques	s de empreend	limentos em c	onstrução pode	em ser assım	Total incorrido de despesas comerciais	(3.867)	(1.521)	(74.248)	(27.449)
	2007	2006	2007	2006	demonstradas:	^-		^		7. INVESTIMENTOS	` ,	` ,	, ,	, ,
Contas a receber apropriado	57.379	13.267	397.152	136.473	-	2007	ontroladora 2006	2007	onsolidado 2006	1. INVESTIMENTUS	2007	ntroladora 2006	2007	onsolidado 2006
Parcela classificada em adiantamento					Custo incorrido das unidades em estoque	<u>2007</u> 506	4.428	232.914	68.437	Em sociedades controladas	618.688	83.058	2007	2006
de clientes (Nota 12)	-	(683)	(605)	(7.408)	Custo orçado total a incorrer (unidades em estoque)	762	7.532	579.460	178.402	Incentivos fiscais e outros	11	83.058	11	11
Receita de vendas a apropriar	17.019	22.263	703.084	264.677	ouoto organo total a incorrer (unidades em estoque)	1.268	11.960	812.374	246.839	moonavoo nobalo 6 butios	618.699	83.069	11	11
Total do contas a receber	74.398	34.847	1.099.631	393.742	Despesas com vendas a apropriar das unidades	200		0.2.074	5.000	Ágio a amortizar	8.920	6.329		
Parcelas recebíveis em um ano	(28.921)	(10.387)	(344.130)	(93.460)	em estoque	170	334	28.228	11.357	Deságio a amortizar	-	(110)	-	-
Parcelas recebíveis a longo prazo	45.477	24.460	755.501	300.282	•	1.438	12.294	840.602	258.196	•	8.920	6.219	-	-

Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 12)	-	(683)	(605)	(7.408)		orrido das u ado total a i		n estoque idades em e	stoque)	506 762	4.428 7.532		178.402 Ir	m sociedades centivos fiscai		s			618.688 11	83.058 11		
Receita de vendas a apropriar Total do contas a receber Parcelas recebíveis em um ano	17.019 74.398 (28.921)	34.847 1.	703.084 .099.631 (344.130)	264.677 393.742 (93.460)	Despesas em esto		s a apropri	ar das unida	des	1.268 170	11.960 334	812.374 28.228		gio a amortiza eságio a amor					8.920	83.069 6.329 (110)	- 11	11 - -
Parcelas recebíveis a longo prazo	45.477	24.460	755.501	300.282	0 00.00	140				1.438	12.294	840.602	258.196						8.920	6.219	-	-
(a) As principais informações das participações societa	árias mantida	is estão resum	nidas a segu		Lucro		trimônio			(b) As principa	ais informaç	ões das particip	ações socie				•		ro líquido			nônio líquido
Empresas Sociedades controladas		Particij 2007	pação – % 2006		prejuízo) exercício 2006		(passivo coberto) 2006	Inve	stimento 2006	Empresas Evisa Empreen	dimentos Im	obiliários Ltda. (*)		2007 50,00		2006 0,00	(pro 2007 (2.31)	7	2006 15.038	2	<u>007</u> 634	2006 13.951
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda. Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	2.957	2.098	10.269	7.311	10.269	7.311	Norteven Empr	eendimentos		(**)	50,00 50,00	5	0,00	8.86	3	3.209 1.159	21.	230 817	2.823 4.742
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(45) (2)		7.207 40		7.207 40		(*) Consolidad		roporcional.	es da controla	dora Tricity En	npreendime	ento e Particip	pações Ltd	la.				
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	(30)	(2)	3.275 130	(2)	3.275 130		(c) Ágio (desá				, _	.,		,,	-	_		(Controladora
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(40) (1)		3.967		3.967		Alef Empreendi									-		13	2006 40
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(5) (4) (1)		424 1.590		424 1.591		Aliko Investime	nto Imobiliári	o Ltda.							_	1.75	(2.332 Controladora 2006
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00		(1) (1) (2)		(1) (1)						ções Imobiliárias S mentos Imobiliário							-		12	75
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltd	da.	100,00 100,00	100,00	(35) 1.608	(324)	8.917 13.038	(325)	8.917 13.038		Even Brisa Alph	na Empreend	dimentos Imobiliár mentos Imobiliário	ios Ltda.							1.46	60	
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(1) 597		12 6.516		12 6.516			conta de par	ticipação - Even N								2.41		3.380 7
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i)		100,00 50,92	50,92	(3) 7.883	8.695	39 23.485	15.602	39 11.958	7.944	Window Jardins	s Empreendir	eendimentos Imob mentos Imobiliário								38		495 (110)
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(398) (5) (1)		24.716 87		24.716 87		Demais socieda		ente, a mais valia	dos terrenos	destinados a i	incornoracã	ao imohiliária	evistente i	em cada u	ıma das refe	8.92	20	6.219
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00	100,00	1.299 1.149	(2)	21.228 18.275	(2)	21.228 18.275		ao custo contál	oil destes. A	amortização está m os terrenos das	sendo calcul	ada e registra	da na propo	orção da apro						
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00		(27) (344)		12.205 19.598		12.205 19.598				apresentados na nvestimentos po				adas, na rubri	ica "Imóvei	is a comer	cializar"			
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda. Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(560) (12)		3.463 6.113		3.463 6.112						Subscri- ção (redu-	Lucros	Equiva-		31 de dezem-	Subscri- ção (redu-	Lucros Ec	quiva-	31 de dezem-
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00 100,00	2.098	(2) (74)	18.189 5.840 16.096	(2) (75)	18.189 5.840		ADO December	describe les els	90 f.d 1 a.d	bro de	capital _	distri- buídos	lência pa- trimonial		bro de 2006	ção) de capital	distri- lênc buídos trim		bro de mais 2007
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(798) (1)		(1) 3.854		16.096 3.854		ABC Desenvolv Alef Empreendi Aliko Investimer	imentos Imob	oiliários Ltda.	85 4.812			2.098 176	(85) 24	7.311			2.957 1.020	10.268 1.020
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(1) (1)		(1)		3.304		Andromeda Eve Antlia Even Em	en Empreend preendiment	dimentos Imobiliár os Imobiliários Lto	da.	\···•/					7.251 42		(45) (2) (30)	7.206 40
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(5)		22		22		Áquila Even En	npreendimen	os Imobiliários Ltd tos Imobiliários Lt os Imobiliários Ltd	da.						3.305 133 4.007		(30) (4) (40)	3.275 129 3.967
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	3.958 (1)	562	13.428	708	13.428	708	Armadillo Even	Empreendin	os imobiliarios Ltd nentos Imobiliários itos Imobiliários Lt	s Ltda.						1 429		(1) (5)	424
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Arte Ibiranuara Empreendimentos Imobiliários I tda.		100,00 100,00	100,00	(5) 623 1 974	(128)	262 6.250	(128)	262 6.250		Bear Even Emp	reendimento reendimentos	os Imobiliários Ltd s Imobiliários Ltda	a.						1.595		(4) (1)	1.591
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00	100,00	1.974 541 (950)	(33)	15.127 4.907 5.510	(32)	15.127 4.907 5.510		Blue Whale Eve	en Empreend	os Imobiliários Ltd limentos Imobiliár npreendimentos							1 8.952		(1) (35)	8.917
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(950) (2) (2)		(2) (2)		5.510		Imobiliários Lte Butterfly Even E	da. Empreendime	entos Imobiliários							11.917 13		1.120 (1)	13.037 12
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(7) (8)		(7) (8)				Caelum Even E Camelopardalis	mpreendime Even Empre	entos Imobiliários							5.919		597	6.516
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Omaga Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(4) (1)		(4) (1)					no Participaç	ções Imobiliárias S dimentos Imobiliá		3.397		3.997	550	7.944	42 25.114		(3) 4.014 (398)	39 11.958 24.716
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(1) (43) (1)		(1) 53		52		Cassiopéia Eve Cat Even Empr	en Empreend eendimentos	imentos Imobiliári Imobiliários Ltda	os Ltda.						92 1		(5) (1)	87
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda. Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00		(1) (1) (16)		(1) (1) 2.752		2.752		Cepheus Even	Empreendim	mentos Imobiliário nentos Imobiliários tos Imobiliários Lt	Ltda.						19.929 17.126 12.232		1.298 1.149 (27)	21.227 18.275 12.205
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(935) (3)		19.627		19.627		Chamaeleon Ev	ven Empreer	idimentos Imobiliá Imobiliários Ltda.							19.942 4.023		(344) (560)	19.598 3.463
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	(1) (15)	(2)	(1) 765	(2)	765		City Projects Er Colinas do Mor	umbi Empre		18.170)	(1.600)	5.821	1	22.392	0.404	(3.800)	5.934	16 24.542
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(1)		(0)					Empreendim	nentos Imobiliários Imobiliários Ltda							6.124 16.092 3.868		(12) 2.096 1.971	6.112 18.188 5.839
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(3) (4)		(2) 59		59		Cygnus Even E	mpreendime	ntos Imobiliários I nentos Imobiliário	_tda.						353 16.894		(47) (798)	3 309 16.096
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(305) (2)		12.533 60		12.532 60		Dog Even Emp	reendimento	dimentos Imobiliár s Imobiliários Ltda	ι.						16.000 3.854		(1)	15.999 3.854
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	(2) 3.048	1.278	(1) 10.251	2.879	10.251	2.879		Universitári	entos Imobiliários l a Empreendiment		,		81	3	1.351	503		(1) 2.599	(42) 4.411
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(5)		463		463		Elephant Even Epsilon Even E	Empreendim mpreendime	entos Imobiliários ntos Imobiliários I	Ltda. .tda.	146		562	-	708	27 8.784		(5) 3.936	22 13.428
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	357 (2)	(1)	2.904	(1)	2.904		Especiale Emp	reendimento	entos Imobiliários s Imobiliários Ltda endimentos Imob	ι.						267 5.822 13.185		(5) 427 1.941	262 6.249 15.126
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Leonard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(2) (4)		16 58 3.780		15 58 3.780		Even Brisa Alph	na Empreend	dimentos Imobiliár mentos Imobiliário	ios Ltda.						4.380 6.460		527 (950)	4.907 5.510
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(16) (39) (4)		9.959 10		9.959 10		Even Brisa Om Even Brisa Zeta	icron Empree a Empreendii	endimentos Imobi mentos Imobiliário	iários Ltda. os Ltda.						95 2.768		(43) (16)	52 2.752
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(2) (11)		62 2.250		62 2.250		Fox Even Empr	eendimentos	ntos Imobiliários L s Imobiliários Ltda ntos Imobiliários L							20.562 1 782		(935) (1) (17)	19.627 765
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00				1		1		Giraffe Even Er Gorilla Even En	npreendimer npreendimen	ntos Imobiliários L ntos Imobiliários L	tda. tda.						1 1		(1) (1)	
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Mankay Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(1) (95)		842 5.453 20		842 5.453 20		Grus Even Emp Hercules Even	oreendimento Empreendim	os Imobiliários Ltd entos Imobiliários	a. Ltda.						63 12.837 62		(4) (305) (2)	59 12.532 60
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Mozodiel do Campo Ltda.		100,00 100,00 100,00	100,00	(1) 1.801 2.727	(168)	13.216 5.205	102	13.216 5.205	102	Horse Even Em	preendiment	limentos Imobiliár tos Imobiliários Lt s Imobiliários Ltda	da.	1.601		1.278		2.879	1 4.323		(1) 3.048	10.250
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00	.00,00	(1) (1)	(100)	19 20	102	19 20	102	Indus Even Em Jardim Goiás E	preendiment mpreendime	os Imobiliários Lto ntos Imobiliários I	la. ₋tda.	1.001		(66)		935	468		(5) 375	463 (10) 1.300
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	1.995 (193)	(1)	8.439 5.621	(1)	8.438 5.621		Koala Even Em	preendiment	itos Imobiliários L os Imobiliários Lte intos Imobiliários I	da.						2.548 1 17		356 (1) (2)	2.904
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Pantar Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(6)		1 3.755		1 3.755		Leo Even Empr Leopard Even E	reendimentos Empreendime	s Imobiliários Ltda entos Imobiliários	Ltda.						62 3.796		(4) (16)	58 3.780
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(4)		71		70		Lepus Even Em Libra Even Emp	npreendiment preendimento	tos Imobiliários Lt os Imobiliários Ltd	da. a.						9.998 14 64		(39) (4)	9.959 10 62
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(5) (2)		13 13		13 13		Lionfish Even E	mpreendime	s Imobiliários Ltda entos Imobiliários s Imobiliários Ltda	Ltda.						2.261 1		(2) (11)	2.250 1
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	(2) 2.546	(2)	49 11.734	(2)	49 11.734		Mensa Even Er Microscopium E	npreendimer Even Empree	ntos Imobiliários L endimentos Imobil	tda. iários Ltda.						843 5.548		(1) (95)	842 5.453
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Place Mayor Empreendimentos Impolitários Ltda.		100,00 100,00	75.00	(18) (1)	4=-	4.347 30	4=0	4.347 29			en Empreend	entos Imobiliários imentos Imobiliári		270		(168)		102	21 11.415 2.387		(1) 1.801 2.717	20 13.216 5.206
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda. Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		75,00 100,00 100,00	75,00	9.723 (1)	451	25.147 40 10	452	18.860 40 10	339	Musca Even Er Nova Suíça Em	npreendimer preendiment	ntos Imobiliários L tos Imobiliários Lt	da.	288		(63)		225	20		(1) (212)	19 (13)
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliarios Ltda. Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(2) (3) (3)		228 825		228 825		Omicron Even I	Empreendim	ntos Imobiliários L entos Imobiliários	Ltda.						21 6.444 5.814		(1) 1.993	20 8.437
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(2) (4)		10 117		10 116		Ox Even Empre	endimentos	imentos Imobiliário Imobiliários Ltda. Itos Imobiliários Lt							5.814 1 3.761		(193) (6)	5.621 1 3.755
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00		(28) 5		5.497 8.034		5.497 8.034		Parqueven Emp Pavo Even Emp	reendimento preendimento	os Ltda. os Imobiliários Ltd	a.			6	(7)		8.550 74		637 (4)	8 9.195 70
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Son Harra Even Empreendimentos Imphiliários Ltda.		100,00 100,00		(5) (3)		57 14		58 14		Penguins Even	Empreendim	entos Imobiliários nentos Imobiliários entos Imobiliários	Ltda.						18 15 51		(5) (2) (2)	13 13 49
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	(22) (1)	(2)	251 15	(2)	251 15		Phi Even Empre	eendimentos	entos Imobiliários Imobiliários Ltda tos Imobiliários Lt							51 9.189 4.365		(2) 2.544 (18)	49 11.733 4.347
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00		(1)		15 1 143		15 1 143		Pisces Even Er Plaza Mayor Er	npreendimer npreendimer	ntos Imobiliários L ntos Imobiliários L	tda. tda.	1		339	(1)	339	30 11.250		(1) 7.266	29 5 18.860
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins Sociedade em conta de participação - Even MDR	3	64,29 66,67	64,29 66,67	4.691 (1.737)	2.404 11.279	13.395 7.144	9.259 8.882	8.929 4.763	5.952 5.921	Puppis Even Er	mpreendimer	mentos Imobiliário ntos Imobiliários L os Imobiliários Lto	tda.						41 12 231		(1) (2) (3)	40 10 228
Squirrel Even Empreendimentos Ímobiliários Ltda. Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	100,00	(2) (637)	(3)	1.146 32.696	(3)	1.146 32.696		Rabbit Even En	npreendimen	os imobiliarios Lto itos imobiliários Lt mentos imobiliário	da.						828 12		(3) (3) (2)	825 10
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	•	286 (286)	. ,	6.993 13.834	.,	6.992 13.834		Sagitta Even Er Sagittarius Eve	mpreendimer n Empreendi	ntos Imobiliários L mentos Imobiliário	tda. os Ltda.						120 5.525		(4) (28)	116 5.497
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Vida Viva Butantã Evan Empreendimentos Impelijários Ltda.		100,00 100,00	100.00	(1)	Z.0.5	18	4.00	18		Sculptor Even B	Empreendime	entos Imobiliários entos Imobiliários entos Imobiliários	Ltda.						8.029 63 17		5 (5)	8.034 58 14
Vida Viva Butantă Even Empreendimentos Imobiliários Ltda Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda. Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S A	d.	100,00 100,00 100,00	100,00 100,00 100,00	(114) 754 1.113	(1) 474 (176)	5.074 6.168 4.871	(1) 3.414 3.068	5.074 6.168 4.871	3.414 3.068	Serpens Even I Shark Even Em	Empreendiment	entos Imobiliários l entos Imobiliários tos Imobiliários Lt	Ltda. da.						17 274 16		(3) (25) (1)	14 2 251 15
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A. Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda. Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00	100,00 100,00 100,00	1.113 715 124	(176) 35 (6)	4.871 5.166 11.015	3.068 466 (6)	4.871 5.166 11.015	3.068 466	Sheep Even En Snake Even En	npreendimen npreendimen	itos Imobiliários Li itos Imobiliários Li	da.						1 145		(2)	1 143
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00 100,00	100,00	(51) 4.674	1.713	950 11.072	5.812	950 11.072	5.812	Construterpins	3	rticipação - Even rticipação (SCP) -	4.348	3 18		1.544	42	5.952	78		2.899	8.929
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100,00 100,00	,-0	(1)						Even MDR		rticipação (SCP) - entos Imobiliários I	5.029 Ltda.	(475)	(6.095)	7.520	(58)	5.921	1.148	((1.158) (2)	4.763 1.146
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sociedades controladas sob controle comum (ii)		100,00	50 5 1	(236)	2	2.645	/a = c :	2.645		Tabor Empreen Taurus Even Er	dimentos Imentos Iment	obiliários Ltda. ntos Imobiliários L	tda.						33.335 6.706		(639) 286	32.696 6.992
Aliko Investimento Imobiliário Ltda. City Projects Empreendimentos Ltda. Cygnus Evan Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00 50,00	50,00 50,00	2.517 12.107 (89)	244 11.643	2.040 49.016 617	(108) 44.784	1.020 24.526	22.392	Tiger Even Emp	preendimento	limentos Imobiliários os Imobiliários Ltd articipações Ltda.				6.735	(430)	9.186	14.120 19 3.916		(286) (1) 6.915	13.834 18 20.017
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliário	ıs S A	50,00 50,00 40,00	100,00 40,00	(89) (2) 6.637	(2) 201	617 31.998 11.028	(2)	309 15.999 4.411	1.351	Tucana Even E Vida Viva Butan	mpreendime tã Empreendi	ntos Imobiliários L imentos Imobiliário	.tda. s Ltda.				, ,		3.051 5.188		(15) (115)	3.036 5.073
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda. Nova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda.		50,00 50,00	50,00 50,00	750 (568)	(131) (126)	2.601 (144)	1.871 446	1.300 225	935	Vida Viva Mooca Vida Viva Santa	a Empreendir Cruz Empree	mentos Imobiliários endimentos Imobili	Ltda. ários S.A.	2.941 3.244		474 (176)	(1)	3.414 3.068	2.024 716		729 1.087	6.167 4.871
Parqueven Empreendimentos Ltda. Tricity Empreendimento e Participações Ltda.		50,00 50,00	50,00 50,00	2.147 14.276	(777) 8.307	18.390 40.034	(789) 18.372	9.195 20.017	9.186	Vivre Empreend	dimentos Imo	imentos Imobiliário obiliários Ltda. ntos Imobiliários L		431		35		466	3.996 10.896 1.001		702 119 (51)	2 5.166 11.015 950
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.		80,00 49,90	49,90	(19) 2.145	2.287	3.795 4.883	10.126	3.036 2.437	5.053	Westeven Emp Window Jardins	reendimento: Empreendim	s Imobiliários Ltda entos Imobiliários	ı. 1 S.A. 2.726	4.099 1.181		1.713 1.141	(1) 5	5.812 5.053	1.855 (3.687)		4.627 1.070	11.071 2.436
(i) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.								618.688	83.058	Wolf Even Emp	reendimento	s Imobiliários Ltda s Imobiliários Ltda	a. a.		(7 605)		40		1 2.881		(1) (237)	2.644
(ii) Consolidadas de forma proporcional.													39.320	18.344	(7.695)	33.047	42	83.058	477.782	(5.023) 6	2.900	(29) 618.688 Continua
																						TO GERDA



Em 31 de dezembro de 20 City Projects Empreendime Window Jardins Empreend

Eco Life Cidade Universitár

Tricity Empreendimento e Participações Ltda. Aliko Investimento Imobilián Jardim Goiás Empreendime

Evisa Empreendimentos In Ltda. - (controlada indireta

Cygnus Even Empreendime Imobiliários Ltda

Disa-Catisa Even Empreen

Em 31 de dezembro de 20 City Projects Empreendime Window Jardins Empreendi Imobiliários S.A Eco Life Cidade Universitár Empreendimentos Imobilia Tricity Empreendimento e F

Imobiliários Ltda Nova Suíça Empreendimer Parqueven Empreendiment

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

Realizável

nente

2.053

a longo prazo

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

pação - %

lante

Os investimentos mantidos nas sociedades Alpha Even Rio, Beta Even Rio, Delta Even Rio, Dragon Even, Eagle Even, Epsilon Even Riio, Even Brisa Delta, Even Brisa Epsilon, Even Brisa Eta, Even Brisa Gamma, Even Brisa Kappa, Even Brisa Lambda, Even Brisa Omega, Even Brisa Phil, Even Brisa Sigma, Gamma Even Rio, Goat Even, Hamster Even, Kangaroo Even, Lizard Even, Panter Even, Peacock Even, Sea Horse Even, Toucan Even

Aliko Investimento Imobiliário Ltda.

Whale Even (todas com o restante da denominação social Empreendimentos Imobiliários Ltda.), por não

Jardim Goiás Empreendimentos apresentarem movimentaçã

Conforme mencionado n principalmente pela particip 2007. R\$ 48.325 correspon capital existente em 31 de

(e) Os saldos totais das co de forma direta e indireta

participação societária mar

in o restante da dent	ommação 300	iai Lilipiee	mannemos imobili	anos Liua.	, poi mao	Jardin Golas Empreendinentos					
ção, não estão sendo	considerados.					Imobiliários Ltda.	50,00	3.344			3.344
na Nota 1, a Com	panhia deser	nvolve a i	ncorporação de	imóveis re	sidenciais	Nova Suíça Empreendimentos					
ipação em outras soci	edades. Dos r	ecursos inv	estidos nas socied	dades contro	oladas em	Imobiliários Ltda.	50,00	4.585			4.585
ondem à capitalização	o de parcela d	do saldo de	adiantamento pa	ra futuro au	mento de	Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	46.088			46.088
e dezembro de 2006.						Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda					
contas patrimoniais e	de resultado	das socied	lades controladas	sob control	e comum,	(controlada indireta)	50,00	14.365	7.085		21.450
a, considerados nas	demonstraçõe	es financei	ras consolidadas,	proporciona	almente à				Passivo (e patrimônio	líquido
antida, estão resumido	s a seguir:						Partici-	Circu-	Exigível	Patrimônio	
					Ativo	pa	ção - %	lante	a longo prazo	Líquido	Total
	Partici-	Circu-	Realizável	Perma-		Em 31 de dezembro de 2007					
	pação - %	lante	a longo prazo	nente	Total	City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	19.371	17.267	49.291	85.929
2007						Window Jardins Empreendimentos					
nentos Ltda.	50,00	83.603	2.326		85.929	Imobiliários S.A.	49,90	8.254	348	4.883	13.485
dimentos						Eco Life Cidade Universitária Empreen-					
	49,90	11.249	2.232	4	13.485	dimentos Imobiliários S.A.	40,00	8.423	928	11.166	20.518
ária						Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	19.196	24.628	40.479	84.303
liários S.A.	40,00	20.518			20.518	Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	5.412	1.330	2.409	9.151
						Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.397		2.601	4.998
	50,00	40.535	34.525	9.243	84.303	Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.590	156	(144)	3.602
ário Ltda.	50,00	9.134		17	9.151	Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	31.825	21.492	18.474	71.791
nentos						Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda					
	50,00	4.998			4.998	(controlada indireta)	50,00	5.199	1.712	11.634	18.545
entos Imobiliários Ltda	,	3.602			3.602	Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.658		618	3.276
ntos Ltda.	50,00	60.214	11.577		71.791	Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários	50,00	812		31.998	32.810
mobiliários	50.00	40.000	005		40.545	Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	73		3.795	3.868
ta)	50,00	18.320	225		18.545	Em 31 de dezembro de 2006					
nentos	F0 00	0.070			0.070	City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	16.110	6.681	44.784	67.575
endimentos Imobiliários	50,00	3.276 32.810			3.276	Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	. 49,90	1.671	4.312	10.126	16.109
nentos Imobiliários Ltd	,	32.810			32.810 3.868	Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos					
	la. 80,00	3.000			3.000	Imobiliários S.A.	40,00	862	112	3.377	4.351
2006						Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	1.614		18.372	19.986
nentos Ltda.	50,00	51.751	15.824		67.575	Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	2.161		(108)	2.053
dimentos						Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.473		1.871	3.344
	49,90	16.103		6	16.109	Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.405	2.734	446	4.585
ária						Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	17.068	29.809	(789)	46.088
liários S.A.	40,00	4.351			4.351	Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda					
Participações Ltda.	50,00	6.259		13.727	19.986	(controlada indireta)	50,00	6.449	1.050	13.951	21.450

	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas operacionais	Imposto de renda e contri- buição social	Total
Em 31 de dezembro de 2007							
City Projects Empreendimentos Ltda.	62.331	(42.446)	(4.153)	2.086		(5.711)	12.107
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	10.750	(7.495)	(565)	(196)		(349)	2.145
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	17.217	(9.704)	(284)	(62)		(530)	6.637
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	64.884	(44.096)	(3.611)	(731)	3.104	(5.273)	14.277
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	9.428	(5.706)	(971)	56		(290)	2.517
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.638	(2.502)	(399)	164		(152)	749
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.791	(2.049)	(1.239)	(4)		(67)	(568)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	28.197	(18.423)	(6.504)	(237)		(886)	2.147
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda (controlada indireta)	681	(742)	(71)	(1.150)		(1.033)	(2.315)
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(78)	(11)			(89)
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários			(2)				(2)
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(1)	(18)			(19)
Em 31 de dezembro de 2006							
City Projects Empreendimentos Ltda.	59.844	(42.045)	(5.901)	(1.103)		848	11.643
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.107	(12.501)	(855)	30		(494)	2.287
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.185	(3.456)	(1.378)	8		(158)	201
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.			(571)	1.561	7.639	(322)	8.307
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	580	(336)	(26)	16	9	1	244
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(131)				(131)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(126)				(126)
Parqueven Empreendimentos Ltda.			(722)	(56)	1		(778)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda (controlada indireta)	30.989	(17.182)	(1.410)	(138)		2.779	15.038

(f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados para as seguintes sociedades 8. IMOBILIZADO

controladas:				Ativo
_	Co	ntroladora	Co	nsolidado
<u> </u>	2007	2006	2007	2000
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	1.927			
Boulevard São Francisco Empreendimentos				
Imobiliários Ltda.		8.830		
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	5.269		
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		500		
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20		
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.201		
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.682	22	362	
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	808		404	
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.		869		
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos				
Imobiliários Ltda.		8.444		
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30			
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50			
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	436			
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53			
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	604			
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		570		
luminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48	4.309		
Épsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.261		
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	664	451		22
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.704		
Mozodiel do Campo Ltda.		413		
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.369	432		21
Parqueven Empreendimentos Ltda.	11.811	5.062	906	2.53
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		256		
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.231	13.415		
Sociedade em conta de participação - Even				
Construterpins	473			
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.787		
Fricity Empreendimento e Participações Ltda.		467		23
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.847		20
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		529		
Vida Viva Carta Ordz Empreendimentos Imobiliários C.A. Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.122		
/ivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.312		
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.012		
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.		936		
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.621		
Demais sociedades	56	9		
Provisão para perdas em sociedades com passivo	30	9		
Tiovisao para peruas em sociedades com passivo	(440)			

1.672 O saldo consolidado de adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital 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:

33,446

81.658

	Cor	Passivo Consolidado		
	2007	2006		
Quality Building				
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.699	3.043		
Empreendimento The Gift (Parqueven)		1.453		
	2.699	4.496		
Construtora e Incorporadora Campos				
Empreendimento Tendence (Nova Suiça)		228		
Empreendimento Le Parc (Jardim Goiás)		235		
, ,		463		
	2.699	4.959		

Depreciação acumulada Móveis e utensílios (custo) 1.393 592 1.393 592 10 correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados Depreciação acumulada (112) 481 (202) 1.464 1.448 20 Computadores (custo) Depreciação acumulada (340)(112)(345)(114)No realizável a longo prazo Instalações (custo) 1 276 680 (70) 1.276 680 10 Depreciação acumulada (166)(166)(70)Veículos (custo) 83 83 20 Depreciação acumulada Software (custo) Depreciação acumulada (753)(28)(753)(28)Benfeitorias em imóveis 310 102 310 102 10 (78) 112 (78) 112 10 Demais (custo) 33 51 Depreciação acumulada (21) (32)(21)(32)9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS Controladora Consolidado 2006 2007 2007 de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de despesas não 153.666 Cédula de crédito bancário 153.666 Capital de giro 475 75.637 475 Crédito imobiliário 48.484 14 021 154.141 75.637 Passivo circulante (475)(75.176)(24.139)(79.698)Exigível a longo prazo
Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos 153,666 461 178.486 9.960 (a) A cédula de crédito bancário está sujeita à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito erbancário - CDI, acrescida de um spread de 1,30% ao ano. (b) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido: e 11% a 12% ao ano. Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas) Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento) 4 367 31.025 A cédula de crédito bancário apresenta determinadas condições restritivas relacionadas a índices financeiros conforme definido no prospecto definitivo do primeiro programa de distribuição pública de debêntures de emissão da Companhia, datado de 31 de janeiro de 2008, os quais vêm sendo cumpridos pela Companhia.

2007

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 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 emissão no âmbito do Programa), no montante de até R\$ 150.000 ("Oferta"). A Oferta compreenderá a emissão de até 15 mil debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com valor unitário de R\$ 10 na data de emissão. Na hipótese de realização da Oferta, os recursos captados terão as mesmas condições e serão destinados ao

orré-pagamento da Cédula de crédito bancário, conforme divulgado ao mercado em 26 de outubro de 2007. A continuidade do programa deu-se no ano de 2008, conforme mencionado na Nota 21 - Eventos subseqüentes. Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

oo momanoo a longo prazo tom a cogamic t	Co	Consolidado		
Ano	2007	2006	2007	2006
2008		461		9.960
2009			13.417	
2010	26.073		26.073	
2011	26.073		30.480	
2012	101.520		108.516	
	153.666	461	178.486	9.960

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. PARTES RELACIONADAS

		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo
(a) Operações de mútuo	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Sociedades controladas								
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.							129	
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.452	1.387						129
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.						379		
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60							
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.556	5.993						
City Projects Empreendimentos Ltda.	761	353		1.180	42	353		761
D.D.A Incorporações Ltda.	6				6			
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.317				789	63
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	621				311			
Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2							
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	78						322	
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	208				104			
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	35		1.044	1.858			540	929
Westeven Empreendimento e Participações Ltda.	36			1.000				
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	441	372			220	186	3.687	
	8.256	8.105	7.361	4.038	683	918	5.467	1.882
Demais partes relacionadas								
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	20			4	20		
ABC T&K Participações S.A.	7	7			7	7		
Abrão Muszkat	191	196			191	196		
Carlos Eduardo Terepins		69				69		
Fundo de Investimento Pactual				48				48
	202	292		48	202	292		48
	8.458	8.397	7.361	4.086	885	1.210	5.467	1.930
Saldos apresentados no circulante		8.397	7.361	4.086		1.210	5.467	1.930
Saldos apresentados no longo prazo	8.458				885			

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) Operações

Em 2007, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas para comercialização da sociedade Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo montante de R\$ 1.950, além de unidades adquiridas da sociedade Jardim Goiás Empreendimentos Ltda. pelo montante de R\$ 340 (em 2006, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas da sociedade City Projects Empreendimentos Ltda., pelo montante de R\$ 1.807, além de unidades adquiridas da sociedade Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo montante de R\$ 520). Em 2007 a sociedade obteve receitas no montante de R\$ 12.258 (2006 - R\$ 7.691) por conta de serviços prestados referentes a administração de empreendimentos em sociedades controladas. Demais operações com partes relacionadas estão mencionadas nas Notas 7 e 16.

	Con	troladora	Consolidado		
	2007	2006	2007	2006	
Em empreendimentos					
Campo Belíssimo				422	
Duo Alto de Pinheiros	2.760	3.003	2.760	3.003	
Granja Julieta			1.385	(631)	
Mercure Trianon		(145)		(145)	
Horizons		(163)		(162)	

	The View		(406)		794	Conforme previsto no prospecto de oferta pública de ações, em 2 de maio de 2007 foi exercida a opção do Lote
0	Particolare	2.601	(161)	2.601	(162)	Suplementar, correspondente a 5.217.391 ações ordinárias, totalizando R\$ 60.000.
	Demais	62	(210)	(83)	(172)	Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de maio de 2007 foi aprovada a emissão de 8.276.150
0		5.423	1.918	6.663	2.947	ações ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas mediante a conversão da totalidade das 50 debêntures
	Mútuo com parceiros					emitidas pela Companhia em 1º de fevereiro de 2007, no montante de R\$ 47.588, as quais foram emitidas com
	Baucis Participações Ltda.	6		6		as seguintes principais características:
а	Brisa-BR Incorporações S.A.	(1.500)		(1.500)		Data de Registro 2 de março de 2007
е	Seisa Mester Empreendimentos Imobiliários Ltda.	, ,		, ,	455	Tipo de Emissão Conversível em ações
u	Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	282		282		Data de Emissão 1º de fevereiro de 2007
е	JCR Construção Civil Ltda.			1.839		Data de Vencimento 1º de fevereiro de 2012
).	,	(1.212)		627	455	Condição de Remuneração Variação Cambial (PTAX800) + 5,90% a.a.
s	Em consórcios	, ,				Espécie de Garantia Subordinada
	"L'Essence"					Valor Nominal 1.000
	D.D.A Incorporações Ltda.			(1.042)		Montante Emitido 50.000
	Crisol Empreendimentos Ltda.			(1.730)		Quantidade de Títulos Emitidos 50
	Avi Oliveira Empreendimentos Ltda.			(4.035)		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
	Colinas do Morumbi			()		quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, conforme
	Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.068		Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como
				(739)		mencionado na Nota 18.
		4.211	1.918	6.551	3.402	De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital
)	Saldo apresentado no ativo	6.026	3.017	15.373	5.127	social até o limite de R\$ 750.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.
ĺ	Saldo apresentado no passivo	(1.815)	(1.099)	(8.822)	(1.725)	Acordo de acionistas pertencentes ao bloco controlador foi firmado estabelecendo, entre outros, relações de voto
)		4.211	1.918	6.551	3.402	nas Assembléias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.
,				2.30.		

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 predeternimiatuo.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os contramas físico-financeiros de cada obra. Essa 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 Interbancário - CDI, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio

de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto o saldo mantido com a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre o qual não incidem encargos financeiros 12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

_	Co	ntroladora	Co	nsolidado
_	2007	2006	2007	2006
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja				
incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	350	356	447	661
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada		(1.137)	(598)	(13.889)
Parcelas recebidas		1.820	1.203	21.297
		683	605	7.408
	350	1.039	1.052	8.069
13. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS				
•	Co	ntroladora	Co	nsolidado
	2007	2006	2007	2006
Custo orçado a incorrer de unidades				
permutadas ainda não entregues			14.690	
Contas a pagar em moeda corrente	16.010	12.741	115.408	136.098
	16.010	12.741	130.098	136.098
Passivo circulante	(7.870)	(8.068)	(53.804)	(68.668)
Exigível a longo prazo	8.140	4.673	76.294	67.430
Os montantes a longo prazo tem a seguinte composição,	, por ano de ve	ncimento:		
	Co	ntroladora	Co	nsolidado
Ano	2007	2006	2007	2006
2008		4.673		28.949
2009	8.140		40.990	16.147
2010			31.591	22.334
2011			2.555	
2012 em diante			1.158	
	8.140	4.673	76.294	67.430
As contas a pagar em moeda corrente estão, substancia	almente, suieit:	as a atualizac	ão pela variac	ão do Índice

Preços ao Consumidor - INPC. As contas a pagar decorrentes da permuta de unidades a serem entregues, pela sua própria natureza, estão sujeitos a alterações que eventualmente vierem a ocorrer nos orçamentos dos correspondentes empreendim bem como a atualização de preços dos materiais, mão-de-obra e outros aplicados, estes últimos captados na determinação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC.

Nacional da Construção Civil - INCC, do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M e do Índice Nacional de

14. TRIBÚTOS 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

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

(a) Diferido

Taxa anual de depre-

2007

À 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:

		Co	ntroladora	Co	nsolidado	
	_	2007	2006	2007	2006	
(i)	Créditos a compensar - lucro real					
	Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da					
	contribuição social a serem compensadas com					
	lucros tributáveis futuros	55.982	11.227	57.660	11.505	
	Ágio a amortizar (Nota 16 (c))	22.428	27.186			
	Exclusões e adições temporárias	1.950	336	1.957	336	
(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	12.721	1.071	26.538	3.587	
(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			335.974	105.461	
Em	decorrência dos créditos e obrigações tributários	como antes	mencionados.	foram conta	bilizados os	

Controladora

2007

Consolidado

2007

Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL 4.325 364 4.618 459 364 4.618 No exigível a longo prazo Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real Diferença de lucro nas atividades imobiliárias -4.325 364 9.023 1.220 10.348 3.248 lucro presumido 4.325 364 19.371 4.468 Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social (Encargo) crédito no resultado do exercício (10.744)2.182 Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado

dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável e (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação, como mencionada na Nota 16 (c). 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. O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente

(b) Do exercício Consolidado

	2007	2006
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	(4.166)	(821)
Contribuição social	(1.500)	(295)
•	(5.666)	(1.116)
Lucro presumido		
Imposto de renda	(6.797)	(901)
Contribuição social	(3.670)	(325)
	(10.467)	(1.226)
(Encargo) no resultado do exercício	(16.133)	(2.342)
O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis foram apurados conforme mencionado na Nota 2 (e).	s da controladora e súas	controladas

(c) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição socia A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva

está demonstrada a seguir

	Oonoonaaa	
	2007	2006
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	52.641	30.618
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das		
participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo		
fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	33.859	9.613
	86.500	40.231
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(29.410)	(13.679)
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	12.298	11.464
Outros	979	(127)
(Encargo) no resultado do exercício	(16.133)	(2.342)
16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
(a) Capital social		

Está representado por 140.572.502 ações ordinárias nominativas (31 de dezembro de 2006 - 46.004.412), sem

Em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, foi deliberada a transformação da Companhia para sociedade por ações, passando o capital social a ser representado por 12.128.128 ações ordinárias aumentos de capital:

 Em 9 de março, o capital social foi aumentado em R\$ 15.589, através da capitalização de saldo de mútuo, com a conseqüente emissão de 15.589.530 ações ordinárias nominativas, de valor nominal de R\$ 1,00.
 Em 17 de março, o capital social foi aumentado em R\$ 18.287, em dinheiro, com a conseqüente emissão de 18.286.754 ações, as quais foram emitidas pelo preço de R\$ 3,9345 cada uma, tendo resultado em uma reserva de ágio no montante de R\$ 53.662, também em dinheiro, a qual foi capitalizada em 1º de dezembro de 2006.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da Ce de La Carlo Car em 30 de setembro de 2006, está 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\$ 27.286, 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 incorporadora para absorver o benefício fiscal da

amortização do referido ágio. Em Assembléia 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 2 para cada 1 ação ordinária existente, passando a ser representado por 92.008.824 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em Assembléia 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

oferta punica punica primitar de de arminostra con a de desarrollo de acceptante de ac de ações, foi ratificado o aumento de capital para R\$ 499.666, com a emissão de 34.782.609 ações ordinárias. 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 As despesas relacionadas com a captação estão representadas substancialmente por comissões do coordenador

da distribuição, totalizando R\$ 22.784, estando apresentadas em rubrica específica da demonstração do conforme previsto no prospecto de oferta pública de ações, em 2 de maio de 2007 foi exercida a opção do Lote

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	Variação 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 287.5	28 novas ações ordinárias sem valor nominal, as

11/3/2008 Rodrigo 17:36:43

Controladora

2006

2007

Consolidado

2007



CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(b) Apropriação do lucro

Do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% (2006 - 5%) As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 9. As taxas de juros são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. A alteração do dividendo mínimo estatutário de 5% para 25% ocorreu na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 16 de fevereiro de 2007. O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2007 e de 2006 é assim demonstrado

	Controladora		relacionadas	
	2007	2006	financeiros.	
Lucro líquido do exercício	29.041	23.434	(b) Valorizaç	
Constituição da reserva legal	(1.452)	(1.172)	Os principais	
Base de cálculo	27.589	22.262	valorização:	
Dividendo mínimo estatutário - %	25	5	(i) Disponibi	
Dividendo mínimo obrigatório	6.897	1.113	O valor de m	
Dividendo suplementar		4.453	financeiras (N	
Dividendo proposto pela administração	6.897	5.566	(ii) Emprésti	
Conforme mencionado na Nota 5, o custo total orcado a incorrer dos emp	reendimentos lancados	até 31 de	As condições	

dezembro de 2007 totaliza R\$ 1.018.506, dos quais R\$ 439.008 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 distribuição de dividendos restrita a 25% do lucro líquido ajusendo seu saldo remanescente transferido para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos

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, está 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 incorporadora para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio. 17. CONTINGÊNCIAS

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R\$ 1.062 (2006 - R\$ 220), 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\$ 5 (2006 - R\$ 8). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 4, totaliza R\$ 708 (2006 - R\$ 577), 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\$ 1.948 (2006 - R\$ 908), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda provável - R\$ 39 (2006 R\$ 318), perda possível - R\$ 1.307 (2006 - R\$ 411) e perda remota - R\$ 602 (2006 - R\$ 179), nas conte

apresentadas pela companhia • Execuções fiscais, no montante total de R\$ 595 (2006 - R\$ 86), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como: perda provável - R\$ 534 (2006 - R\$ 53) e perda remota - R\$ 61 (2006 - R\$ 33), nas contestações apresentadas pela companhia.

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R\$ 579 (2006 - R\$ 327), classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias,

estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. (a) Considerações sobre riscos (i) Risco de crédito

E avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de la Controladora inadimplência durante o período de construção. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R\$ 708 (2006 - R\$ 577), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com óveis iá 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.

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 2007 e de 2006 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido 3. Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos e das origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da 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 contábeis adotadas no Brasil. 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 referidas no primeiro parágrafo, tomadas em conjunto. A demonstração do fluxo de caixa, apresentada CRC 2SP000160/O-5

(iii) Risco de taxa de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 4, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 10 e 11, parcela substancial dos saldos mantidos com partes

relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos (b) Valorização dos instrumentos financeiros

(i) Disponibilidades e aplicações financeiras 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. (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

19. 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. de zovi. En riedinos de Conseino de Administração relazadas em 12 de julino de 2007 e 11 de setembro 2006, 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:

Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(a) 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%

(b) Valor da subscrição: o valor de exercício foi de R\$ 0,01 por ação, preço esse que foi pago pelos beneficiários, èm dinheiro, no ato da subscrição.

(c) Prazos e condições para exercício (i) Imediatos para a parcela relativa ao primeiro ¼ das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos

(ii) A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os % subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a ¼ do total de opções de ações Data de liquidação

Em 29 de junho de 2007, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nomina quais foram integralmente subscritas naquela data e foram 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 ¼ das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 5.228. Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007

(a) 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.

(b) 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 (c) abaixo

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

(ii) 1 (um) ano para 50% (cinqüenta por cento) das opções de ações; (ii) 2 (dois) anos para mais 50% (cinqüenta por cento) das opções de ações; (iii) 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.

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\$ 1.402.720 (31 de dezembro de 2006 - R\$ 456.100), (ii) outras R\$ 107.674 (31 de dezembro de 2006 - R\$ 51.621).

(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.

Parecer dos Auditores Independentes

com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis com base em teates, uas evuernas e os registros que suportan os valores e as iniorinações contacteis 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.

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 2007 e de 2006 EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e as origens e aplicações de recursos consolidadas dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas

(ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com

fundações etc.
(b) Riscos diversos - R\$ 375 (31 de dezembro de 2006 - R\$ 620).

21. EVENTOS SUBSEQÜENTES

demonstrações financeiras do próximo exercício.

Mudanças na Lei das Sociedades por Ações 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 instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua A seguir, está descrito um sumário dos principais assuntos contemplados na nova lei que poderão influenciar as

> A emissão de normativos contábeis pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM para as companhias abertas por ela reguladas deverá ser efetuada em consonância com os padrões internacionais.

 Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa e inclusão da Demonstração do Valor Adicionado no conjunto das demonstrações financeiras.

Introdução na Lei do conceito de Ajuste a Valor Presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo. Cabe destacar que a CVM já se pronunciou em comunicado ao mercado entendendo que a aplicação desse conceito pelas companhias abertas por ela reguladas depende da emissão de norma específica ou de expressa referência em alguma outra norma, delimitando o seu alcance e fixando as premissas necessárias para sua utilização, o que deverá ser efetuado em consonância

Nas operações de incorporação, fusão ou cisão (combinação de empresas), quando forem realizadas entre partes não-relacionadas e estiverem vinculadas à efetiva transferência de controle, todos os ativos e passivos da incorporada, cindida ou fusionada deverão ser identificados, avaliados e contabilizados a valor de mercado. Obrigatoriedade do registro contábil de remuneração de empregados e administradores, mesmo quanto

efetuada na forma de instrumentos financeiros, tais como ações ou opções de compra de ações. Alterações na escrituração mercantil e na escrituração tributária, estabelecendo alternati Companhias a possibilidade de adotar na escrituração mercantil as disposições da lei tributária, para em

seguida efetuar os ajustes necessários para atendimento da legislação societária.

Jest momento, até que haja um maior esclarecimento sobre a Lei, especialmente sobre a sua aplicação prática, incluindo a sua regulação, a administração entende que não é possível avaliar e quantificar com razoável

segurança os eventuais efeitos nas demonstrações financeiras da Companhia.

(b) No âmbito do Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia mencionado na Nota 9, a Companhia obteve

aprovação nos seus pedidos de emissão de debêntures, cujas principais características estão descritas a seguir: (i) Primeira Emissão no âmbito do Programa (em série única, da espécie quirografária)

Não conversível em ações Tipo de Emissão 6 de fevereiro de 2008 Data de Vencimento Variação do CDI, acrescida de spread de 1,30% ao ano Condição de Remuneração Espécie de Garantia Valor Nominal Montante Emitido 150.000

Conforme mencionado na Nota 9, os recursos foram captados nas mesmas condições e foram destinados ao pré-pagamento da Cédula de crédito bancário. 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. (ii) Segunda Emissão no âmbito do Programa (em série única, da espécie quirografária) 20 de fevereiro de 2008

Data de Registro Tipo de Emissão Não conversível em ações Data de Liquidação 21 de fevereiro de 2008 Data de Vencimento
Condição de Remuneração 15 de outubro de 2012 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

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.

Contadora - Regiane Luiza dos Santos TC CRC 1SP 181973/O-6

os sistemas contábil e de controles internos da Companhia e de suas sociedades controladas, (b) a constatação, para propiciar informações suplementares sobre a companhia e suas controladas, não é requerida como parte integrante das demonstrações financeiras. A demonstração do fluxo de caixa foi submetida aos procedimentos de auditoria descritos no segundo parágrafo e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada em todos os seus aspectos relevantes em relação às demonstrações financeiras tomadas

São Paulo, 10 de março de 2008

PRICEWATERHOUSE COPERS @

Quantidade de Títulos Emitidos

Júlio César dos Santos

palran

11/3/2008 Rodrigo 17:36:43

15.000

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DSP 17H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

DCISP - 6COL X 22CM - PÁG. 5 - Cláudio