

Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 07.292.657/0001-19

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2007 e 2006 (Valores expressos em reais)			Demonstração dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006 (Valores expressos em reais)		
ATIVO	2007	2006 (Refeitas)	PASSIVO	2007	2006 (Refeitas)
Circulante			Circulante		
Disponibilidades	4.028.241	609.804	Adiantamento de Clientes	-	675.970
Promitentes Compradores de Imóveis (nota 4)	3.283.905	4.397.453	Fornecedores	40.443	476.584
Estoques (nota 5)	377.481	1.060.486	Demais Contas a Pagar	345.150	147.104
Partes Relacionadas (nota 7)	3.472.000	-	Partes relacionadas (nota 7)	7.869.457	372.000
Demais Contas a Receber	68.925	88.185	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (nota 9)	80.154	-
Impostos a recuperar	17.472	14.309	Contribuições Sociais a Recolher (nota 9)	110.280	-
Despesas do Exercício Seguinte	-	77.948		8.445.484	1.671.658
	11.248.024	6.248.185	Não Circulante		
Não Circulante			Exigível A Longo Prazo		
Realizável a Longo Prazo			Empréstimos e Financiamentos	-	3.399.273
Promitentes Compradores de Imóveis (nota 4)	2.233.136	9.854.787	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (nota 9)	66.207	393.451
	2.233.136	9.854.787	Contribuições Sociais a Recolher (nota 9)	91.092	518.859
Permanente			Total do Não Circulante	157.299	4.311.583
Imobilizado	4.801	6.288	Patrimônio Líquido		
	4.801	6.288	Capital Social (nota 8)	1.000	7.389.001
Total do Não Circulante	2.237.937	9.861.075	Lucros Acumulados	4.882.178	2.737.018
				4.883.178	10.126.019
Total do Ativo	13.485.961	16.109.260	Total do Passivo	13.485.961	16.109.260

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às dem. contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006 (Valores expressos em reais)

1. Contexto Operacional: A Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma SPE - Sociedade com Propósito Específico e foi constituída em 21 de março de 2005, tendo por objeto social o planejamento, promoção, incorporação e a venda de imóveis, compreendendo a entrega de unidades habitacionais, prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento denominado "Window Jardins", o qual foi concluído em 2008. O empreendimento possui uma torre com 28 andares composta por 125 unidades habitacionais e 258 vagas de garagem e situa-se na Rua Arruda Alvim, 297, São Paulo - SP.

2. Apresentação Das Demonstrações Contábeis: a. Base de apresentação: As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, normas e instruções da CVM - Comissão de Valores Mobiliários e Resoluções do CFC - Conselho Federal de Contabilidade e complementadas por Instruções Normativas da Secretaria da Receita Federal. Na elaboração dessas demonstrações, foi necessário utilizar estimativas para reconhecer certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações contábeis contemplam, dessa forma, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos e outras similares. Os resultados reais na realização dos ativos e amortização dos passivos podem apresentar variações em relação às estimativas. As demonstrações contábeis estão apresentadas em observância da Deliberação CVM nº 488/05, a qual aprova o pronunciamento do IBRACON NPC nº 27 - Demonstrações Contábeis - Apresentação e Divulgações, aprovado pela CVM. b. Refazimento espontâneo das demonstrações contábeis referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006: Com o objetivo de tornar as demonstrações contábeis apresentadas comparáveis, a Administração optou por ajustar as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2006, para harmonizar as práticas contábeis adotadas com as de suas acionistas. O ajuste refere-se à tratativa das despesas comerciais do empreendimento e sua respectiva apropriação ao resultado, cujo efeito no resultado e patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 foi de R\$ 121.994. c. Principais Práticas Contábeis: As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis são as seguintes: a. Atividade imobiliária: (i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis. Em 16 de maio de 2003, o CFC aprovou a Resolução nº 963, estabelecendo procedimentos a serem observados quanto aos empreendimentos imobiliários iniciados a partir de 1º de janeiro de 2004, no que se refere à avaliação, registro contábil e estrutura das demonstrações contábeis para as entidades imobiliárias. Algumas das principais determinações estão descritas a seguir: • O custo incorrido das unidades vendidas deve ser apropriado integralmente ao resultado, incluindo gastos com terreno, projetos e custos de construção. • Para a apuração da receita a ser apropriada no período, deve-se calcular o percentual dos custos incorridos (financeiro) em relação aos custos totais orçados e aplicar ao valor total proveniente da venda de unidades, ajustado de acordo com as condições contratuais. Os ativos devem ser registrados até o montante da receita reconhecida no período e os recebimentos superiores ao saldo dos créditos a receber devem ser registrados no passivo circulante ou exigível a longo prazo como adiantamento de clientes. b. Disponibilidades: As disponibilidades compreendem saldo em caixa e depósitos bancários. c. Promitentes compradores de imóveis: É representada pelos saldos totais a receber de clientes relativos às vendas de unidades imobiliárias, estando atualizados monetariamente pelos índices contratuais, acrescidos dos respectivos juros até a data do balanço. Os créditos estão segregados entre curto e longo prazo, de acordo com os vencimentos das parcelas. A Administração da Companhia não prevê perdas na realização desses créditos em face das garantias existentes. d. Estoques: Os imóveis destinados à venda estão avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos gastos com construção e reduzidos das baixas por vendas reconhecidas até a data do balanço. e. Provisão para contas de realização duvidosa e adiantamento de clientes: A constituição de provisão para contas de realização duvidosa foi considerada desnecessária, tendo em vista que esses créditos referem-se substancialmente a incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas após a liquidação ou negociação dos créditos dos clientes. Em 31 de dezembro de 2007 não há saldos de adiantamento de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida no período, que se encontram classificados em "Adiantamento de clientes (incorporação e serviços)" (R\$ 675.970 em 31 de dezembro de 2006). f. Passivo circulante e não circulante: São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando parecer dos auditores independentes - Aos Acionistas e Administradores da Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A. São Paulo - SP - 1. Examinamos o balanço patrimonial da Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), levantado em 31 de dezembro de 2007, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis. 2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos

	31/12/2007	31/12/2006
Saldo total empreendimentos:		
Circulante	3.283.905	4.397.453
Não circulante	2.233.136	9.854.787
	5.517.041	14.252.240

Empreendimentos incorporados, mas não refletidos nas demonstrações contábeis (conforme Resolução nº 963):

Circulante	-	5.083.389
Não circulante	479.393	2.265.626
	479.393	7.349.015
	5.996.434	21.601.255

	2007	2006
5. Estoques		
Estoques	377.481	-
Terenos	-	351.239
Imóveis em construção	-	709.247
	377.481	1.060.486

No exercício de 2007 foram vendidas 7 unidades e nenhuma cedida em doação. **6. Empréstimos e Financiamentos:** Em 10 de junho de 2005, a Companhia contratou financiamento pelo SFH - Sistema Financeiro da Habitação, junto ao Unibanco S.A., no montante de R\$ 12.200.000,00, com taxa de juros de 12% ao ano e atualização mediante índices idênticos àqueles considerados para remuneração básica aplicável aos depósitos de caderneta de poupança livre. Para garantia do fiel e total cumprimento das obrigações, a Companhia constituiu, em favor do Banco Unibanco S.A., hipoteca sobre cada um dos imóveis a serem construídos. Até 31 de dezembro de 2007 foram efetuadas liberações no montante de R\$ 2.109.000, que atualizados correspondem a R\$ 2.165.709. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2007, a Companhia amortizou parcelas do financiamento no montante de R\$ 5.564.982 liquidando, assim, o montante total, estando, essa prática, em conformidade com os termos do contrato. Os juros incorridos e pagos no exercício representavam um saldo de R\$ 297.614 (R\$ 217.977 em 2006).

	2007	2006
Passivo Circulante		
HG Realty BC Fundo de Investimento em Participações	3.701.388	-
Even Construtora e Incorporadora	4.168.069	372.000
	7.869.457	372.000

Em outubro de 2007 foi efetuada operação de adiantamento em conta corrente no montante de R\$ 3.472.000, sendo R\$ 1.739.472 com a HG Realty BC Fundo de Investimento em Participações e R\$ 1.732.528 com a Even Construtora e Incorporadora. **8. Patrimônio Líquido: Capital social:** Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de outubro de 2007 foi aprovada a redução de capital da Companhia, o qual foi reduzido de R\$ 7.389.001 (31 de dezembro de 2006), para R\$ 1.000 em 31 de dezembro de 2007. Com relação à distribuição dessas verbas, a Companhia efetuou parte dos pagamentos em janeiro e fevereiro/2008, restando o saldo de R\$ 688.001 a ser pago em períodos subsequentes ao informado.

	Ordinárias	Ordinárias	Prefe-	Total de	Partic.
	Classe A	Classe B	renciais	ações	societ.
HG Realty BC Fundo de Invest. em Partics.	-	501	-	501	50,10%
Even Construtora e Incorporadora	499	-	-	499	49,90%
Totais	499	501	-	1.000	100%

9. Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos: A apuração fiscal da Companhia é efetuada com base no reconhecimento de resultados na proporção do recebimento de vendas contratadas, conforme disposições da Secretaria da Receita Federal por meio de Instrução Normativa da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **3.** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2007, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **4.** As demonstrações

	2007	2006 (Refeitas)
Lucro Líquido do Exercício	2.145.160	2.162.490
Valores que não afetam o capital circulante:		
Depreciação e Amortização	1.487	1.533
Impostos e Contribuições Diferidos	-	607.072
	2.146.647	2.771.095
De terceiros:		
Redução do realizável a longo prazo	7.621.651	-
Aumento no exigível a longo prazo	-	3.399.273
De acionistas:		
Integralização do capital	-	2.367.000
Total das origens	9.768.298	8.537.368
Aplicações de Recursos		
Redução de Capital	7.388.001	-
Redução do exigível a longo prazo	4.154.284	-
Aumento do realizável a longo prazo	-	7.678.715
Total das aplicações	11.542.285	7.678.715
(Redução) Aumento do Capital Circulante Líquido	(1.773.987)	858.653
Variação Do Capital Circulante Líquido:		
Ativo circulante:		
No fim do exercício	11.248.024	6.248.185
No início do exercício	6.248.185	6.975.172
	4.999.839	(726.987)
Passivo circulante:		
No fim do exercício	8.445.484	1.671.658
No início do exercício	1.671.658	3.257.298
	6.773.826	(1.585.640)

(Redução) Aumento do Capital Circulante Líquido (1.773.987) 858.653

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Dem. das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006 (Valores expressos em reais)

	Cap. social	Lucrs. acums.	Total
Subscrição e Integr. de Capital	5.022.001	-	5.022.001
Lucro do Exercício	-	574.528	574.528
Saldos em 31/12/2005 (Refeitas)	5.022.001	574.528	5.596.529
Subscrição e Integr. de Capital	2.367.000	-	2.367.000
Lucro do Exercício	-	2.162.490	2.162.490
Saldos em 31/12/2006	7.389.001	2.737.018	10.126.019
Subscrição e Integr. de Capital	-	-	-
Redução do Capital	(7.388.001)	2.145.160	(5.242.841)
Lucro do Exercício	-	-	-
Saldos em 31/12/2007	1.000	4.882.178	4.883.178

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

nº 84/79, a qual difere da apuração da receita contábil com base dos custos incorridos versus custo orçado. A tributação ocorrerá considerando-se o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes (regime de caixa). **10. Instrumentos Financeiros:** A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação a contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição aos riscos de crédito por meio de análises de crédito contínuas. Em 31 de dezembro de 2007 e 2006, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A Companhia não operou com derivativos no período findo em 31 de dezembro de 2007 e 2006. O valor contábil dos instrumentos financeiros das contas do balanço equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado e está representado por aplicações financeiras e financiamentos. **11. Seguros (Não Auditado):** A Administração da Companhia considera a cobertura contratada suficiente para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e suas responsabilidades. **12. Eventos Subsequentes:** Com base no Acordo de Acionistas da Companhia, o fundo tem uma opção de venda de suas ações a qualquer momento a partir de 12 meses após o Habite-se do empreendimento. Se assim, for expressamente solicitado pelo fundo, a Even tem a obrigação, por si ou terceiros que indicar, a adquirir o saldo de recebíveis existentes do empreendimento em até 90 dias após o registro do instrumento de especificação e convenção do condomínio. Dado o prazo de duração do fundo, o mesmo manifestou o interesse em exercer a opção de venda de suas ações, cujos termos de venda estão sendo discutidos entre os acionistas da Companhia.

A Diretoria: Contadora - Regiane Luiza dos Santos - TC CRC 1SP181973/O-6 contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006, cujos valores são apresentados para comparação, foram por nós examinadas e o nosso parecer, datado de 23 de fevereiro de 2007, não contém ressalvas. **5.** A Administração da Companhia optou pelo refazimento espontâneo das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 e sua reapresentação junto às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2007, tornando-as comparativas. Para tanto, procedeu aos ajustes naquelas demonstrações contábeis conforme descrito na nota explicativa nº 2.b. São Paulo, 7 de março de 2008.

BDO
BDO Trevisan
Eduardo Augusto Rocha Pocetti
Sócio-contador
BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5
CRC 1SP105866/O-5

