

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

DESTAQUES DO PERÍODO

Introdução

Ao analisar o ano de 2009 ficam evidentes os diferentes cenários de mercado que evoluíram ao longo dos meses. O pessimismo do início do ano deu lugar a um mercado mais pujante, especialmente após o segundo trimestre e manteve-se em evolução até o final do ano. O conservadorismo financeiro e operacional do início do ano direcionou a empresa também durante o período de melhora de mercado. Evidenciamos avanços consideráveis na velocidade de comercialização de nossas unidades ao longo de todo o ano.

O ano de 2009 iniciou-se envolto por uma perspectiva de retração econômica, parcimônia financeira e, mais especificamente para o setor de incorporações, retração das vendas. Nos primeiros meses do ano a Even intensificou a política conservadora, adotada desde o final do ano de 2008, de privilegiar os três 'C's': (i) Caixa; (ii) Comercializabilidade; e (iii) Construtibilidade.

Com a melhora do cenário macroeconômico, evidenciada pelo avanço da confiança do consumidor em meados do ano e, mais especificamente ao setor, com os reflexos do pacote habitacional anunciado em março, fomos paulatinamente ampliando o volume operacional. A melhora do cenário possibilitou à Even ampliar o volume esperado de lançamentos ao longo do segundo semestre, obviamente amparados por resultados consistentes de comercialização. Diferentemente do esperado no início do ano, chegamos ao final de 2009 com volumes recordes de vendas de R\$ 1,2 bilhão (tivemos VSO - Vendas Sobre Oferta - no 4º trimestre de 24%) e lançamentos da ordem de R\$ 900 milhões.

Entregamos ao longo de todo o ano 15 empreendimentos. Este fato, que por si só já seria relevante, também atesta nossa capacidade de execução e entrega. Teremos em 2010 um volume de entrega superior a 20 empreendimentos. A operação de 2009 nos dá a segurança de termos equipes capacitadas e processos comprovados para fazer frente às entregas de 2010.

Ao final do ano logramos êxito em renegociar nossa dívida corporativa. Alongamos os vencimentos de 2010 e captamos R\$ 55 milhões em recursos adicionais. Com isso, o primeiro vencimento de dívida corporativa da Even acontecerá apenas em junho de 2011, conferindo um conforto financeiro para o crescimento operacional.

Destaque

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

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

Dados Financeiros

Consolidados	4T09 ¹	4T08 ²	Var. (%)	12M09 ³	12M08 ⁴	Var. (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	363.970	202.177	80,0%	1.168.205	827.523	41,2%
Lucro Bruto	98.680	71.537	37,9%	332.319	275.642	20,6%
Margem Bruta Ajustada ⁵	30,5%	39,1%	-8,6 p.p.	31,8%	35,0%	-3,2 p.p.
EBITDA	67.669	43.091	57,0%	230.709	133.077	73,4%
Margem EBITDA	18,6%	21,3%	-2,7 p.p.	19,7%	16,1%	3,7 p.p.
Lucro Líquido	40.397	19.471	107,5%	124.454	59.091	110,6%
Margem Líq. Antes						
Part. Minoritários	11,5%	11,3%	0,2 p.p.	11,6%	8,7%	3,0 p.p.
Receita Líquida Apropriar ⁶	1.326.608	1.212.719	9,4%	1.326.608	1.212.719	9,4%
Lucro Bruto a Apropriar ⁶	421.629	378.319	11,4%	421.629	378.319	11,4%
Margem dos Resultados						
a Apropriar ⁶	31,8%	31,2%	0,6 p.p.	31,8%	31,2%	0,6 p.p.
Dívida Líquida ⁷	576.726	242.812	137,5%	576.726	242.812	137,5%
Patrimônio Líquido	885.792	780.088	13,6%	885.792	780.088	13,6%
Ativos Totais	2.272.767	1.715.386	32,5%	2.272.767	1.715.386	32,5%

Lançamentos

	4T09 ¹	4T08 ²	Var. (%)	12M09 ³	12M08 ⁴	Var. (%)
Empreendimentos Lançados	9	4	125,0%	25	25	-
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) ⁸	503.173	263.216	91,2%	1.129.142	1.773.713	-36,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	368.747	194.778	89,3%	926.735	1.435.128	-35,4%
Participação Even nos Lançamentos	73,3%	74,0%	-0,7 p.p.	82,1%	80,9%	1,2 p.p.
Número de Unidades Lançadas	1.331	553	140,7%	3.459	4.233	-18,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m ²)	146.999	62.495	135,2%	318.112	531.328	-40,1%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m ²)	3.423	4.212	-18,7%	3.550	3.338	6,3%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/Unidade)	378	476	-20,6%	326	419	-22,1%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) ⁹	478.809	192.954	148,1%	1.464.763	1.336.137	9,6%
Vendas Contratadas (% Even)	418.500	144.157	190,3%	1.232.204	1.126.227	9,4%
Participação Even nas Vendas Contratadas	87,4%	74,7%	12,7 p.p.	84,1%	84,3%	-0,2 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.440	453	217,9%	4.342	3.051	42,3%
Área Útil das Unidades Vendidas (m ²)	125.405	47.898	161,8%	414.040	361.047	14,7%
Preço Médio de Venda (R\$/m ²)	3.818	4.028	-5,2%	3.538	3.701	-4,4%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	333	426	-21,9%	337	438	-23,0%

¹ Quarto trimestre de 2009.

² Quarto trimestre de 2008.

³ Janeiro a dezembro de 2009.

⁴ Janeiro a dezembro de 2008.

⁵ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a terrenos e produção).

⁶ Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2009 e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.

⁷ Soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.

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

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

Ambiente Econômico e o Setor de Incorporação

O desempenho da economia brasileira foi crescente ao longo de todo o ano de 2009. A retomada de toda a atividade econômica, com retomada da produção industrial desde janeiro, foi propícia para o Banco Central imprimir maior velocidade na redução da taxa básica de juros desde o início do ano: a taxa SELIC passou dos 13,75% a.a. de dezembro de 2008 para 8,75% a.a. em julho.

Este cenário contribuiu também para a elevação da disponibilidade de crédito e de confiança do consumidor (segundo ICC - Índice de Confiança do Consumidor, medido pela FGV), especialmente a partir do início do 2º trimestre.

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

Segundo o Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo teve no 4T09 vendas totais de 10.745 unidades, índice que comparado ao mesmo período de 2008 teve um aumento de 145% nas vendas. A VSO de dez/09 ficou em 30,8% e no ano de 2009 ficou na média em 17,6%.

De janeiro a dezembro de 2009, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo empreendimentos residenciais e comerciais equivalentes a R\$ 15,56 bilhões, segundo dados da Embraspa.

Desempenho dos Negócios

Encerramos o ano com R\$ 927 milhões de lançamentos e R\$ 1.232 milhões de venda, superando as expectativas que haviam sido traçadas em um cenário mais pessimista. Se considerarmos somente o 2º semestre do ano, lançamos R\$ 696 milhões e vendemos R\$ 853 milhões, atingindo uma VSO trimestral de aproximadamente 25%.

O quarto trimestre do ano deu sequência à consolidação do reaquecimento das atividades do setor imobiliário, impulsionado pelo contínuo crescimento da confiança do consumidor já visto no trimestre anterior. Esta melhora foi sentida nos estandes de venda, o que por sua vez traduziu-se em mais um trimestre de vendas fortes para a Even. Nossas vendas foram provenientes tanto de estoques (R\$ 236 milhões) quanto de lançamentos (R\$ 182 milhões), totalizando R\$ 418 milhões no trimestre.

Somente no quarto trimestre lançamos nove empreendimentos, com VGV médio por empreendimento de R\$ 41 milhões, demonstrando a assertividade na implementação da nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento. Vendemos 50,2% destes lançamentos dentro do próprio trimestre. Junto com o aumento da venda de estoques, atingimos uma VSO de 24% no trimestre, mostrando, portanto um incremento constante ao longo dos últimos trimestres.

Dos 25 empreendimentos lançados no ano, que somados representam R\$ 927 milhões, comercializamos 70% dentro do próprio período.

Do total das vendas de 2009, 43% foram provenientes de projetos lançados em anos anteriores. Das vendas do quarto trimestre, 56% vieram de lançamentos de outros trimestres. Vale ressaltar que no início do terceiro trimestre aumentamos em 5% o preço de grande parte do nosso estoque, mantendo forte a velocidade de vendas do 2º semestre. Outro ponto relevante é que a Even vendas foi responsável por 56% das vendas do ano na sua área de atuação.

Este ano também foi marcado pelo forte volume de entrega de projetos. Entregamos 15 projetos com aproximadamente R\$ 823 milhões de VGV (R\$ 581 milhões parte Even) relativo a 1.688 unidades. Entregamos no quarto trimestre 4 obras que equivalem a R\$ 306 milhões de VGV (R\$ 239 milhões parte Even) relativo a 548 unidades.

Em dezembro lançamos o primeiro projeto Open no Rio de Janeiro (empreendimento Alegria). Este empreendimento atingiu 67% de vendas dentro do próprio mês de lançamento. Este segmento tem sido representativo para a Even - lançamos 2.077 unidades somente em 2009 e 92% das mesmas foram vendidas dentro do próprio ano. A linha Open representou 31% dos lançamentos do ano e nosso *land bank* tem um potencial de lançamento de 5.860 unidades neste segmento até 2011. O preço médio das unidades lançadas da Even caiu de R\$ 419 mil em 2008 para R\$ 314 em 2009.

No aspecto financeiro, terminamos o ano com caixa de R\$ 314 milhões. O *cash burn* foi de R\$ 54 milhões no quarto trimestre de 2009 (variação das dívidas líquidas entre setembro e dezembro), beneficiado pelos ingressos de recursos oriundos dos projetos entregues e também dos lançamentos. Estes momentos caracterizam-se por um alto volume de recebimentos sem contrapartidas equivalentes em desembolsos. O *cash burn* (variação das dívidas líquidas entre dezembro de 2009 e de 2008) do ano foi de R\$ 83 milhões por trimestre em média.

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 98% contam com financiamento assegurado.

Outros destaques do ano foram o lucro líquido de R\$ 124,5 milhões, a margem líquida de 11,6% e a margem EBITDA de 19,7%.

Sustentabilidade

No ano de 2009 demos importantes passos para consolidar a proposta de incorporar ao nosso modelo de gestão ações e práticas de Responsabilidade Socioambiental. Fomos a primeira e única empresa do setor a divulgar o RSE (Relatório de Sustentabilidade Empresarial) referente ao ano de 2008. Este relatório, que terá periodicidade anual, está de acordo com os padrões internacionais GRI e trata dos compromissos e projetos da empresa em relação ao tema.

A Even foi selecionada pela primeira vez para compor a carteira de ações do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE). O ISE 2009/2010 é composto por 43 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial. A Even é a única empresa do setor de incorporação e construção a fazer parte deste índice.

Cláusula Compromissória

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

Desempenho Operacional

Incorporação

Lançamentos do Período

Em 2009 lançamos 25 novos empreendimentos, (16 na Grande São Paulo, 3 no interior de São Paulo, 4 no Rio Grande do Sul, 1 no Rio de Janeiro e 1 em Minas Gerais), totalizando R\$ 1.129,1 milhões em VGV lançado (R\$ 926,7 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

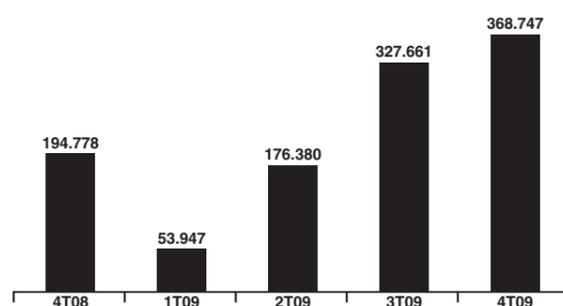
Empreendimento	Cidade	Lanc.	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Unid.	%
Terra Nature	Campinas	fev/09	12.837	5.879	106	45,8%
Honoré Bela Vista	Sul	mar/09	13.158	6.579	14	50,0%
Spot Cidade Baixa	Sul	mar/09	38.806	19.403	207	50,0%
Shop Club Guarulhos	Grande São Paulo	mar/09	22.086	22.086	176	100,0%
Cinecittá (2ª fase)	Minas Gerais	abr/09	45.203	38.422	108	85,0%
Edifício atual santana	São Paulo	abr/09	46.951	46.951	52	100,0%
Terra Nature	Campinas	abr/09	25.589	11.720	192	45,8%
Shop Club Guarulhos (2ª fase)	Grande São Paulo	mai/09	23.732	23.732	177	100,0%
Shop Club Vila Guilherme	São Paulo	jun/09	28.721	28.721	155	100,0%
Spazio Vitta Vila Ema	São Paulo	jun/09	26.834	26.834	177	100,0%
Oscar Freire Office	São Paulo	ago/09	56.974	56.974	156	100,0%
Terra Nature	Campinas	ago/09	26.552	12.161	191	45,8%
Allegro Jd. Avelino	São Paulo	set/09	36.629	36.629	211	100,0%
Alto Pinheiros	São Paulo	set/09	121.378	121.378	44	100,0%
Duo Alto da Lapa	São Paulo	set/09	82.056	82.056	44	100,0%
Spazio Vitta Vila Ema (2ª fase)	São Paulo	set/09	18.463	18.463	118	100,0%
The One	São Paulo	out/09	40.288	40.288	27	100,0%
Alegria	Rio de Janeiro	dez/09	50.214	50.214	294	100,0%
Ideal	São Paulo	dez/09	71.324	71.324	49	100,0%
Casa do Sol	Porto Alegre	dez/09	22.287	11.143	14	50,0%
Near	São Paulo	dez/09	35.033	35.033	72	100,0%
Novitá Butantã	São Paulo	dez/09	46.539	46.539	280	100,0%
Paulistano (2ª fase)	São Paulo	nov/09	156.040	46.812	290	30,0%
Praça Jardim	São Paulo	dez/09	53.339	53.339	166	100,0%
Vida Viva Clube Iguatemi	Porto Alegre	dez/09	28.109	14.055	139	50,0%
			1.129.142	926.735	3.459	82,1%

Do VGV total lançado no 4T09, 53% relacionaram-se ao segmento Médio e Médio Alto. Os empreendimentos voltados aos públicos Acessível e Emergente tiveram participação de 44% no VGV lançado.

Do total lançado em 2009, 53% relacionaram-se ao segmento Alto Luxo e Acessível.

Segmento

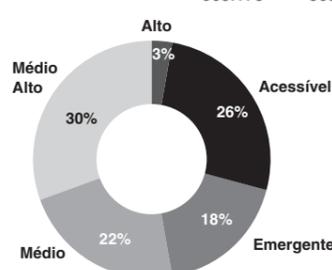
Segmento	(R\$ mil)
Acessível	80 a 200
Emergente	200 a 350
Médio	350 a 500
Médio Alto	500 a 1.100
Alto	1.100 a 1.600
Alto Luxo	Acima de 1.600



As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

Lançamentos 4T09

Segmento	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Área Útil (m ²)	Unid.
Acessível	96.753	96.753	35.398	574
Emergente	81.448	67.394	26.015	305
Médio	191.073	81.845	58.098	362
Médio Alto	111.612	111.612	21.590	76
Alto	22.287	11.143	5.898	14
Total	503.173	368.747	146.999	1.331



Continua...

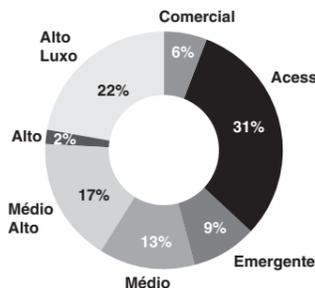
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

DESTAQUES DO PERÍODO

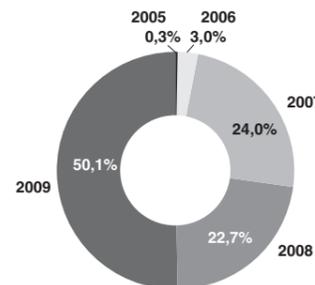
Lançamentos 2009

Segmento	GVV Total (R\$ mil)	GVV Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
Acessível	318.196	282.978	124.976	2.077
Emergente	120.254	86.797	40.440	512
Médio	236.276	120.268	71.726	470
Médio Alto	158.563	158.563	32.009	128
Alto	35.445	17.721	9.479	28
Alto Luxo	203.434	203.434	31.943	88
Comercial	56.974	56.974	7.539	156
Total	1.129.142	926.735	318.112	3.459



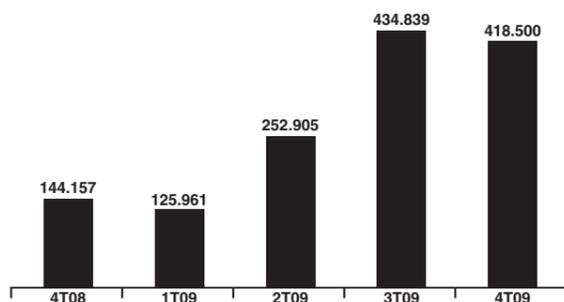
2009

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
Até 2004	2.150	406	375	2
2005	6.936	3.081	2.043	11
2006	42.495	36.674	12.789	95
2007	338.714	295.123	108.672	665
2008	392.790	279.864	101.825	901
2009	681.678	617.056	188.336	2.668
Total	1.464.763	1.232.204	414.040	4.342



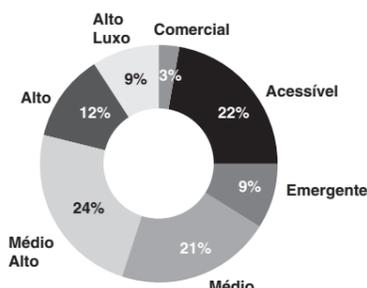
Comercialização

O total de vendas contratadas no trimestre somou R\$ 478,8 milhões (R\$ 418,5 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas), sendo 44% oriundo de lançamentos do trimestre e 56% de estoque (parte Even).



4T09

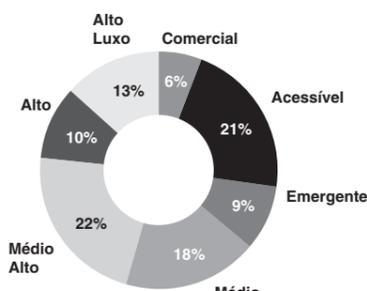
Segmento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
Acessível	94.792	92.084	28.893	744
Emergente	49.769	39.270	26.283	238
Médio	108.131	87.119	25.627	233
Médio Alto	111.084	102.217	23.174	129
Alto	59.392	48.415	13.554	16
Alto Luxo	37.461	37.461	4.971	14
Comercial	18.180	11.934	2.903	66
Total	478.809	418.500	125.405	1.440



No ano de 2009, atingimos vendas contratadas de R\$ 1,46 bilhão, sendo R\$ 1,23 bilhão parte Even, conforme abaixo:

2009

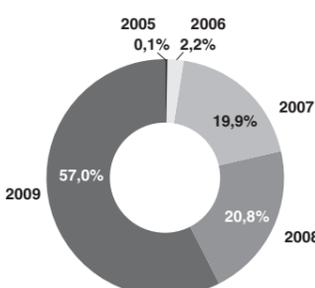
Segmento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
Acessível	290.833	260.310	82.018	2.059
Emergente	134.638	106.507	77.849	567
Médio	315.248	224.181	90.978	763
Médio Alto	322.860	273.481	84.781	439
Alto	142.502	124.855	33.957	93
Alto Luxo	163.321	163.321	27.129	75
Comercial	95.361	79.549	17.328	346
Total	1.464.763	1.232.204	414.040	4.342



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

4T09

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
2005	1.047	465	253	3
2006	9.488	9.076	2.301	19
2007	91.466	83.362	26.957	195
2008	116.924	87.162	19.831	222
2009	259.884	238.435	76.063	1.001
Total	478.809	418.500	125.405	1.440



Estoque de Unidades

Em 31 de dezembro de 2009, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R\$ 1.339 milhões em VGV (R\$ 1.580 milhões se considerada a parcela total). As participações utilizadas na consolidação do VGV Even foram as mesmas consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados.

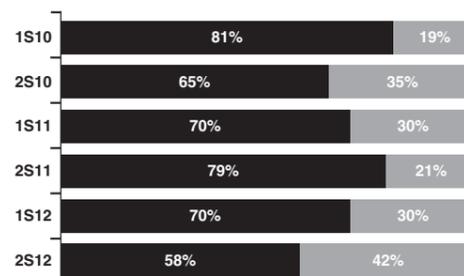
A tabela abaixo apresenta a abertura do valor potencial de vendas do estoque, por ano de lançamento:

Ano	GVV Total (R\$ mil)	GVV Even (R\$ mil)	Unid.
Até 2004	5.038	759	6
2005	3.574	1.445	4
2006	41.696	27.735	68
2007	639.506	604.553	1.147
2008	617.840	460.961	919
2009	271.977	243.922	620
Total	1.579.631	1.339.375	2.764

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

Ano de Previsão de Entrega	Estoque a valor de mercado	% do Estoque
Unid. já entregues	44.974	3%
2010	485.904	36%
2011	569.943	43%
2012	238.554	18%
Total	1.339.375	100%

Esclarecendo melhor a tabela acima, percebemos que a Even tem um estoque de unidades não vendidas bastante recente. Temos apenas R\$ 45,0 milhões (3% do estoque) de unidades entregues e não vendidas. E, 97% do nosso estoque será entregue de 2010 a 2012.



Outro ponto bastante importante é o percentual vendido de empreendimentos lançados em cada safra, totalmente em linha com nossos estudos de viabilidade. Dos empreendimentos que serão entregues no primeiro semestre de 2010, estamos com 81% vendidos.

Do total do estoque da Even, grande parte dos produtos encontram-se na fase em que o stand de vendas e o apartamento modelo decorado já foram demolidos para o início da obra, porém a obra ainda estava na fase de fundação e construção dos subsolos, fase esta que atrai menor atenção de potenciais compradores.

A tabela abaixo analisa nosso estoque total em 31/12/2009 em relação à fase de obra (em milhares de reais):

	GVV do Estoque (R\$ mil)	% do Estoque
Obras não iniciadas	219.080	17%
Obras em fase inicial	608.740	45%
Obras acima da 5ª laje tipo	511.555	38%
Total	1.339.375	100%

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 36,1%, assumindo os custos totais das unidades em estoque (excluindo-se o custo a incorrer das unidades não lançadas de empreendimentos faseados no total de R\$ 184 milhões). Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento, bem como taxas de comercialização pagas às empresas imobiliárias.

Banco de Terrenos

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

Os terrenos totalizam 3.161.611 m², que permitem à Companhia lançar aproximadamente R\$ 4,3 bilhões em produtos imobiliários (R\$ 2,9 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado) e representam potencial para 57 lançamentos. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 01 de março de 2010:

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²)		GVV Esperado (R\$ mil)	
			Terreno	Útil	Total	Even
Alonso Calhamares	Grande São Paulo	nov/08	2.926	15.179	215	82.420
Atlantida	Sul	ago/09	84.536	30.265	300	107.466
Augusto Severo	Sul	ago/09	8.110	15.392	238	39.127
AV da Ligação I	Minas Gerais	jul/07	15.167	31.893	156	93.320
AV da Ligação II	Minas Gerais	jul/07	15.167	31.893	156	93.320
AV da Ligação III	Minas Gerais	jul/07	15.167	31.893	156	93.320
Bela Cintra	Grande São Paulo	jul/09	4.177	21.511	350	120.539
Cabral	Sul	mai/08	5.203	8.345	56	32.026
Campo Grande	Rio de Janeiro	mai/08	12.266	13.838	290	31.827
Coliseu (1ª fase)	Nordeste	jan/08	9.319	31.394	106	62.902
Coliseu (2ª fase)	Nordeste	jan/08	9.319	31.394	106	62.902
EPO	Minas Gerais	jul/07	9.000	27.624	162	98.982
Gastão Vidigal	Grande São Paulo	ago/07	13.524	36.041	540	187.972
Genesis	Sul	out/07	68.000	234.939	309	100.837
Grand Club F2	Interior de São Paulo	mar/07	9.692	27.648	160	82.000
Green (1ª fase)	Rio de Janeiro	jul/07	21.765	38.716	238	186.493
João Wallig	Sul	ago/09	3.836	7.907	166	27.637
Lessence F2	Interior de São Paulo	out/07	6.775	10.108	46	33.000
Luiz Manoel Gonzaga	Sul	ago/09	1.307	3.996	17	16.042
Monterosso	Minas Gerais	mai/07	12.405	13.027	64	43.732
Muniz Aragão I	Rio de Janeiro	jun/08	10.555	14.920	491	56.406
Muniz Aragão II	Rio de Janeiro	jun/08	15.832	22.380	472	54.613
Open Butantã (2ª fase)	Grande São Paulo	jul/09	8.925	14.898	159	27.209
Open Jardim das Orquídeas (2ª fase)	Interior de São Paulo	out/07	5.014	8.644	137	14.522
Paulistano (3ª fase)	Grande São Paulo	jan/07	34.769	35.517	213	120.339

Continua...

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

DESTAQUES DO PERÍODO

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²)			VGV Esperado (R\$ mil)		Repasses
			Terreno	Útil	Unid.	Total	Even	
Riverside Plaza (1ª fase)	Grande São Paulo	dez/05	6.801	25.850	10	195.109	97.554	<p>Neste período trabalhamos na conclusão do repasse dos 4 empreendimentos entregues no trimestre anterior. Mantivemos nosso objetivo de 90 dias para a conclusão do processo de repasse, desde a emissão da matrícula individualizada e regularização dos documentos para repasse.</p> <p>O aumento do limite do uso do FGTS teve um impacto muito positivo para as conversões de financiamento (tabela direta com a Even para tabela financiada com os bancos - repasses). Os principais bancos envolvidos nas operações de repasses são: Itaú/Unibanco, HSBC, Santander/Real, Bradesco, e CEF. Lançamos o primeiro empreendimento financiado com o Banco do Brasil, que está iniciando suas operações com o produto "crédito imobiliário". As taxas decresceram neste período e os bancos têm honrado com os termos previamente acordados.</p> <p>Antecipações</p> <p>No quarto trimestre tivemos um aumento no volume antecipado, atingindo aproximadamente R\$ 11,6 milhões por mês, frente à média mensal de R\$ 9 milhões do trimestre anterior.</p> <p>É importante ressaltar que estas antecipações são totalmente espontâneas, ou seja, são feitas voluntariamente por parte dos clientes.</p> <p>No 4T09 chegamos a quase R\$ 35 mi em antecipações de pagamento, o que demonstra que os clientes utilizaram seus recursos adicionais de final de ano, como 13º salário, por exemplo, para antecipar as prestações das suas unidades.</p> <p>Distratos e Inadimplência</p> <p>Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos e comissão. Tivemos uma queda no volume de distratos no quarto trimestre comparado aos anteriores (distratos totais ao longo dos trimestres de 2009 se mantiverem estáveis, com exceção do 4T09, quando houve uma redução de aproximadamente 36% no volume de distratos). Isto indica uma curva decrescente no volume de distratos ao longo do ano, apesar do aumento da carteira.</p> <p>A política da Even é monitorar de perto o comportamento de pagamento dos nossos clientes, desligando rapidamente eventuais problemas, de forma a permanecermos com uma carteira adimplente e com alta taxa de sucesso no momento do repasse.</p> <p>Utilizamos do distrato para controlar a qualidade de nossa carteira. Como consequência temos mantido um baixo nível de inadimplência ao longo dos últimos meses.</p> <p>Desempenho Econômico-Financeiro</p> <p>Receita de Vendas e Serviços</p> <p>Em 2009, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$ 1.218,4 milhões, o que representou um aumento de R\$ 352,5 milhões (40,7%) em relação à receita bruta operacional do exercício de 2008. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu R\$ 1.198,2 milhões em 2009, um aumento de R\$ 361,1 milhões (43,1%) em relação a 2008.</p>
Riverside Plaza (2ª fase)	Grande São Paulo	dez/05	6.801	25.850	10	195.109	97.554	
Roseira I	Interior de São Paulo	dez/07	3.327	2.645	25	4.583	2.099	
Roseira II	Interior de São Paulo	dez/07	81.451	63.496	1.074	146.663	67.172	
Roseira III	Interior de São Paulo	dez/07	67.876	58.742	1.040	139.896	64.073	
Saturnino	Sul	abr/08	22.254	29.738	449	91.765	45.882	
Sete Barras	Grande São Paulo	jan/10	9.932	18.403	280	62.569	62.569	
Sorocaba II (1ª fase)	Interior de São Paulo	nov/07	12.760	36.970	152	53.480	53.480	
Sorocaba II (2ª fase)	Interior de São Paulo	nov/07	12.760	36.970	152	53.480	53.480	
Terreno I	Grande São Paulo	dez/09	13.902	22.082	342	80.503	28.176	
Terreno II	Grande São Paulo	dez/09	4.771	19.679	324	53.132	26.566	
Terreno III	Grande São Paulo	dez/09	2.660	13.512	208	77.016	77.016	
Terreno IV	Minas Gerais	dez/09	9.522	18.017	192	58.735	58.735	
Terreno IX	Grande São Paulo	dez/09	3.588	19.214	168	81.000	81.000	
Terreno V	Grande São Paulo	dez/09	8.970	17.988	318	60.000	60.000	
Terreno VI	Grande São Paulo	dez/09	2.142	5.002	30	30.011	30.011	
Terreno VII	Grande São Paulo	dez/09	4.018	8.090	123	27.507	27.507	
Terreno VIII	Grande São Paulo	dez/09	3.430	16.545	270	104.231	83.384	
Terreno X	Grande São Paulo	dez/09	2.594	5.315	156	39.796	39.796	
Terreno XI	Grande São Paulo	dez/09	7.772	9.150	177	35.000	35.000	
Terreno XII	Grande São Paulo	dez/09	7.491	14.640	264	47.000	47.000	
Terreno XIII	Minas Gerais	dez/09	4.708	11.652	150	25.000	25.000	
Terreno XIV	Sul	dez/09	782.806	215.600	359	65.970	32.985	
Terreno XV	Sul	dez/09	782.806	215.600	359	65.970	32.985	
Terreno XVI	Sul	dez/09	782.806	215.600	359	65.970	32.985	
Vale do Sereno	Minas Gerais	mar/08	38.846	86.900	242	157.054	133.496	
Vale do Sereno 2	Minas Gerais	mar/08	38.846	86.900	242	157.054	133.496	
Vida Viva Guarulhos (3ª fase)	Grande São Paulo	fev/07	2.390	10.860	114	29.492	14.746	
Vida Viva Santo André (1ª fase)	Grande São Paulo	jun/07	8.487	17.994	268	49.484	24.742	
Vida Viva Santo André (2ª fase)	Grande São Paulo	jun/07	8.487	17.994	268	49.484	24.742	
Vila Castela II	Minas Gerais	jul/07	8.000	33.280	192	114.643	97.446	
Vila Castela III	Minas Gerais	out/07	5.851	12.714	150	54.033	20.938	
Valor da Soma			3.161.611	2.151.994	13.770	4.339.692	2.942.643	

Segue abaixo a posição do estoque de terrenos (parte Even) e da dívida líquida de terrenos considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2009.

	R\$ mil
Adiantamento para aquisição de terrenos ¹	12.278
Estoque de terrenos ²	132.344
Estoque de terrenos (off-balance) ³	262.528
Land Bank	407.150
Dívida de terrenos ⁴	(10.443)
Dívida de terrenos (off-balance) ⁵	(39.177)
Permuta (off-balance) ⁶	(223.351)
Land Bank (Líquido de Dívidas)	134.179

- ¹ Nota 6 - terrenos não lançados e sem escritura.
- ² Nota 6 - terrenos não lançados com escritura.
- ³ Nota 14 - terrenos não lançados (off-balance).
- ⁴ Nota 14 - dívida de terrenos que temos escritura (parcelas exclusivamente de terrenos não lançados).
- ⁵ Nota 14 - terrenos não lançados (dívida off-balance que complementa o que pagamos no item Landbank).
- ⁶ Nota 14 - terrenos não lançados (dívida off-balance que complementa o que pagamos no item Landbank).

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

Segmento de Mercado	Número de Lanç.	Áreas (m²)		Unidades	Permuta (R\$ mil)		VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	
Acessível	17	269.882	335.153	5.860	36.533	17.177	884.895	595.538	20%
Emergente	4	46.656	77.712	1.143	14.091	7.045	240.887	108.367	4%
Médio	15	294.532	510.256	3.117	91.280	67.392	1.338.593	952.339	32%
Médio Alto	12	107.554	250.302	1.857	94.002	78.699	994.312	805.014	27%
Alto	6	2.361.385	691.932	1.464	121.298	68.629	389.950	268.126	9%
Alto Luxo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	2	13.602	51.700	20	-	-	390.218	195.108	7%
Loteamento	1	68.000	234.939	309	39.931	19.966	100.837	18.151	1%
Total Geral	57	3.161.611	2.151.994	13.770	397.135	258.908	4.339.692	2.942.643	100%

Localização	Número de Lanç.	Áreas (m²)		Unidades	Permuta (R\$ mil)		VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	
Grande SP	22	168.557	391.314	4.807	2.147	1.073	1.754.922	1.157.350	39%
Interior de SP	8	199.655	245.223	2.786	25.933	11.877	527.624	369.826	13%
Rio de Janeiro	4	60.418	89.854	1.491	10.600	5.300	329.339	180.583	6%
Goiás	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Minas Gerais	11	172.679	385.793	1.862	175.516	149.189	989.193	834.943	28%
Nordeste	2	18.638	62.788	212	-	-	125.804	125.804	4%
Sul	10	2.541.664	977.022	2.612	182.939	91.470	612.810	274.137	9%
Total Geral	57	3.161.611	2.151.994	13.770	397.135	258.909	4.339.692	2.942.643	100%

Construção

Capacidade Operacional

A Even atualmente conta com 52 canteiros de obra ativos. Em 2008 entregamos 4 empreendimentos e em 2009 entregamos mais 15, que representam R\$ 823 milhões de VGV (R\$ 581 milhões parte Even) relativo a 1.688 unidades.

Ano	Custo a Incorrer em estoque (R\$ milhões)	Custo a Incorrer em vendas (R\$ milhões)	Custo a Incorrer (R\$ milhões)			
				Unidades	Unidades	Unidades
2010	648,0	354,2	1.002,3			
2011	226,8	119,5	346,3			
2012	30,1	21,7	51,8			
Total	905,0	495,4	1.400,3			

Crédito, Cobrança e Custeio Operacional

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R\$ 2.444,0 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R\$ 463,8 milhões serão recebidos durante o período de construção dos empreendimentos de acordo com o cronograma abaixo:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2010	345,4
2011	113,9
2012	4,5
Total	463,8

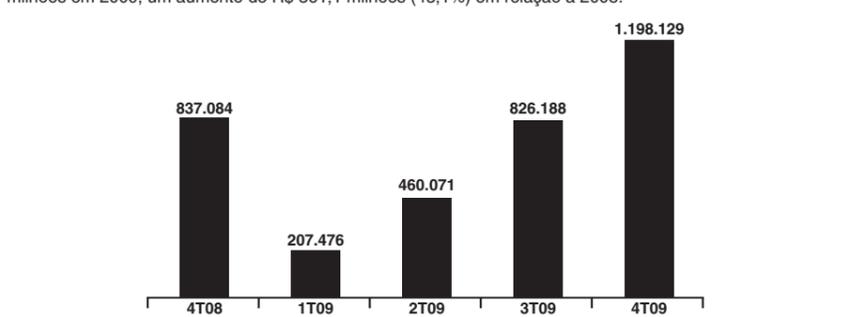
A parcela de R\$ 1.980,2 milhões transformar-se-á em recebíveis de unidades concluídas de acordo com o seguinte cronograma:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2010	1.037,7
2011	701,1
2012	241,4
Total	1.980,2

Financiamento à Produção

Em 2009 aprovamos mais 23 novos contratos que somam R\$ 428 milhões (parte Even R\$ 352 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R\$ 1.261 milhões e R\$ 1.026 milhões, respectivamente. Possuímos hoje 6 projetos a serem lançados futuramente com financiamentos já aprovados que totalizam R\$ 608.545 milhões em VGV com os principais bancos de crédito imobiliário do país, ou seja, Bradesco, Caixa Econômica Federal, HSBC, Itaú-Unibanco, Santander e Banco do Brasil.

Ano de Lançamento	Receita Reconhecida (R\$ mil)	%	Receita Reconhecida (R\$ mil)	%
2004	101	-	720	-
2005	340	0,1%	4.710	0,1%
2006	32.421	8,7%	189.078	8,7%
2007	156.669	42,1%	545.073	42,1%
2008	101.173	27,2%	261.796	27,2%
2009	81.236	21,9%	196.753	21,9%
Total	371.940	100%	1.198.130	100%



No 4T09, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$ 378,8 milhões, o que representou um aumento de R\$ 166,7 milhões (78,6%) em relação à receita bruta operacional do mesmo trimestre em 2008. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu R\$ 372,0 milhões no 4T09, um aumento de R\$ 175,9 milhões (89,6%) em relação ao 4T08.

Ano de Lançamento	Receita Reconhecida		Receita Reconhecida	
	(R\$ mil)	%	(R\$ mil)	%
2004	101	-	720	-
2005	340	0,1%	4.710	0,1%
2006	32.421	8,7%	189.078	8,7%
2007	156.669	42,1%	545.073	42,1%
2008	101.173	27,2%	261.796	27,2%
2009	81.236	21,9%	196.753	21,9%
Total	371.940	100%	1.198.130	100%

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 12M09:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Financeira do Custo	
			31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009
Reserva Granja Julieta	3T04	15,0%	97,0%	98,0%	100,0%	100,0%
The View	1T05	45,0%	95,0%	98,0%	100,0%	100,0%
Duo	4T05	25,0%	99,0%	99,0%	99,0%	100,0%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,0%	95,0%	99,0%	100,0%	100,0%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50,0%	100,0%	100,0%	99,0%	100,0%
Reserva do Bosque	2T06	50,0%	73,0%	76,0%	97,0%	100,0%
Campo Belíssimo	3T06	70,5%	89,0%	94,0%	84,0%	100,0%
Wingfield	3T06	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard São Francisco	4T06	100,0%	66,0%	89,0%	87,0%	100,0%
Iluminatto	4T06	100,0%	98,0%	100,0%	90,0%	100,0%
Inspiratto	4T06	100,0%	97,0%	100,0%	84,0%	100,0%
Particolare	4T06	15,0%	97,0%	95,0%	71,0%	100,0%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75,0%	99,0%	100,0%	69,0%	98,0%
Vida Viva Mooca	4T06	100,0%	79,0%	93,0%	89,0%	100,0%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,0%	90,0%	93,0%	75,0%	100,0%
Especial	1T07	100,0%	65,0%	76,0%	70,0%	99,0%
Le Parc	1T07	50,0%	94,0%	97,0%	41,0%	83,0%
Tendence	1T07	50,0%	86,0%	86,0%	58,0%	95,0%
Verte	1T07	100,0%	98,0%	98,0%	81,0%	100,0%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,0%	84,0%	98,0%	67,0%	100,0%
Concetto	2T07	100,0%	100,0%	100,0%	75,0%	100,0%
In Città	2T07	100,0%	66,0%	83,0%	74,0%	100,0%
The Gift	2T07	50,0%	46,0%	79,0%	54,0%	85,0%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,0%	56,0%	74,0%	54,0%	93,0%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,0%	83,0%	94,0%	61,0%	94,0%
Arts	3T07	100,0%	7			

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

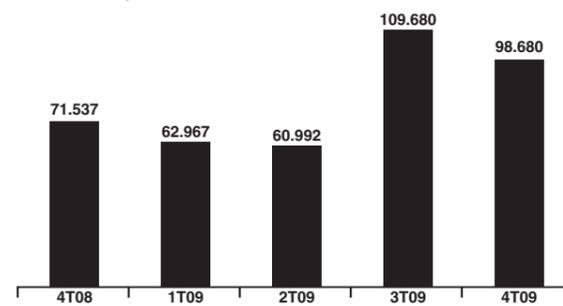
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

DESTAQUES DO PERÍODO

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo		Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009				30/09/2009	31/12/2009	30/09/2009	31/12/2009
Open Jardim das Orquídeas - (1ª fase)	2T08	100,00%	55%	76%	8%	33%	Spazio Dell'Acqua	3T07	100,00%	70%	72%	67%	75%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%					Vitá Araguaia	3T07	100,00%	52%	59%	35%	50%
Magnifique	2T08	100,00%	17%	28%	45%	71%	Du Champ	4T07	100,00%	62%	69%	56%	63%
Guarulhos Central Office/Everyday Residencial Club	2T08/3T08	50,00%	55%	72%	14%	26%	Grand Club Vila Ema	4T07	100,00%	42%	47%	30%	37%
Guarulhos Central Office/Everyday Residencial Club - Unidades Não Lançadas	Não Lançado	50,00%					Villagio Monteciello	4T07	100,00%	63%	67%	56%	68%
Paulistano	2T08	30,00%	44%	89%	20%	25%	Terrazza Mooca	4T07	100,00%	49%	57%	48%	59%
Paulistano - Unidades Não Lançadas	Não Lançado						Veranda Mooca	4T07	100,00%	70%	70%	67%	77%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100,0%	61,0%	81,0%	24%	41%	Nouveaux	4T07	100,00%	92%	94%	54%	62%
Vida Viva Golf Club	2T08	100,00%	45%	62%	22%	45%	Signature	4T07	100,00%	51%	51%	62%	70%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85,00%	58%	82%	23%	36%	Up Life	4T07	100,00%	45%	59%	43%	49%
Incontro	3T08	80,00%	70%	81%	20%	39%	Vida Viva Butantã	4T07	100,00%	65%	73%	72%	89%
Montemagno	3T08	100,0%	55,0%	78,0%	21%	40%	Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%	54%	57%	56%	67%
Pleno Santa Cruz	3T08	100,0%	52,0%	79,0%	26%	39%	Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%	55%	62%	63%	72%
Timing	3T08	100,00%	50%	51%	18%	38%	Vida Viva Parque Santana	4T07	100,00%	81%	84%	58%	71%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100,0%	34,0%	37,0%	19%	41%	Sophistic	1T08	100,00%	80%	87%	55%	62%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100,00%	68%	71%	22%	40%	Weekend	1T08	100,00%	51%	61%	21%	27%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50,00%	38%	86%	30%	59%	Club Park Butantã	2T08	100,00%	70%	71%	34%	40%
E-Office Design Berrini	4T08	50,00%	53%	78%	35%	46%	Double	2T08	100,00%	51%	59%	58%	69%
Montemagno - 2ª fase	4T08	100,00%	18%	54%	21%	40%	Icon (Belo Horizonte)	2T08	85,00%	66%	77%	37%	43%
Plaza Mayor Ipiranga - 2ª fase	4T08	100,00%	22%	83%	24%	41%	Open Jardim das Orquídeas - (1ª fase)	2T08	100,00%	73%	76%	25%	33%
Honoré Bela Vista	1T09	50,00%	96%	96%			Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%				
Spot Cidade Baixa	1T09	50,00%	78%	96%			Magnifique	2T08	100,00%	21%	28%	63%	71%
Terra Nature - Ipê	1T09	46,00%	96%	96%			Guarulhos Central Office/Everyday Residencial Club	2T08/3T08	50,00%	65%	72%	20%	26%
Shop Club Guarulhos - (1ª fase)	1T09	100,00%	96%	96%			Guarulhos Central Office/Everyday Residencial Club - Unidades Não Lançadas	Não Lançado	50,00%				
Cinecittá (2ª fase)	2T09	85,00%	51%	51%	23%	36%	Paulistano	2T08	30,00%	81%	89%	23%	25%
Shop Club Guarulhos (2ª fase)	2T09	100,00%	92%	92%			Paulistano - Unidades Não Lançadas	Não Lançado	30,00%				
Terra Nature - Jatobá	2T09	46,00%	94%	94%			Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100,00%	75%	81%	35%	41%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46,00%	96%	96%			Vida Viva Golf Club	2T08	100,00%	60%	62%	35%	45%
Spazio Vittá Vila Ema (1ª fase)	2T09	100,00%	99%	99%			Cinecittá (1ª fase)	3T08	85,00%	69%	82%	33%	36%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100,00%	99%	99%			Incontro	3T08	80,00%	78%	81%	33%	39%
Atual Santana	2T09	100,00%	49%	49%			Montemagno	3T08	100,00%	73%	78%	33%	40%
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100,00%	99%	99%			Pleno Santa Cruz	3T08	100,00%	75%	79%	33%	39%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46,00%	80%	80%	23%	36%	Timing	3T08	100,00%	50%	51%	31%	38%
Oscar Freire Office	3T09	100,00%	99%	99%			Vida Viva Jardim Itália	3T08	100,00%	35%	37%	33%	41%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100,00%	98%	98%			Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100,00%	69%	71%	34%	40%
Duo Alto da Lapa	3T09	100,00%	96%	96%			Arte Luxury Home Resort	4T08	50,00%	75%	86%	52%	59%
Alto Pinheiros	3T09	100,00%	73%	73%	38%	38%	E-Office Design Berrini	4T08	50,00%	75%	78%	43%	46%
Terra Nature - Pau Brasil	3T09	46,00%	42%	42%	28%	28%	Montemagno - 2ª fase	4T08	100,00%	47%	54%	33%	40%
Duo Alto da Lapa	4T09	100,00%	96%	96%			Plaza Mayor Ipiranga - 2ª fase	4T08	100,00%	72%	83%	35%	41%
Alto Pinheiros	4T09	100,00%	73%	73%	38%	38%	Honoré Bela Vista	1T09	50,00%	69%	96%	54%	63%
Allegro	4T09	100,00%	98%	98%			Spot Cidade Baixa	1T09	50,00%	49%	78%	28%	36%
The One	4T09	100,00%	40%	40%	31%	31%	Terra Nature - Ipê	1T09	46,00%	95%	96%	16%	21%
Alegria	4T09	100,00%	60%	60%	18%	18%	Shop Club Guarulhos - (1ª fase)	1T09	100,00%	88%	96%	21%	25%
Ideal	4T09	100,00%	58%	58%	31%	31%	Cinecittá (2ª fase)	2T09	85,00%	46%	51%	33%	36%
Near	4T09	100,00%	59%	59%	18%	18%	Shop Club Guarulhos (2ª fase)	2T09	100,00%	77%	92%	21%	25%
Praça Jardim	4T09	100,00%	22%	22%	14%	14%	Terra Nature - Jatobá	2T09	46,00%	94%	94%	26%	26%
Novitá Butantã	4T09	100,00%	58%	58%	36%	36%	Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46,00%	93%	96%	15%	16%
Vida Viva Clube Iguatemi	4T09	50,00%	29%	29%	20%	20%	Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100,00%	96%	99%	32%	30%
Casa do Sol	4T09	50,00%	47%	47%	24%	24%	Shop Club Vila Guilherme	2T09	100,00%	99%	99%	36%	39%

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 4T09:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/09/2009	31/12/2009	30/09/2009	31/12/2009
Icon (São Paulo)	2T03	50,00%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50,00%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50,00%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50,00%	99%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	98%	98%	100%	100%
Window	4T04	49,90%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45,00%	97%	98%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	50,00%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50,00%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	50,00%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25,00%	99%	99%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50,00%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	50,00%	77%	76%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	93%	94%	98%	100%
Wingfield	3T06	100,00%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	81%	89%	100%	100%
Iluminatto	4T06	100,00%	98%	100%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100,00%	100%	100%	99%	100%
Particolare	4T06	15,00%	97%	95%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75,00%	100%	100%	92%	98%
Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	93%	93%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	93%	93%	100%	100%
Especiale	1T07	100,00%	71%	76%	93%	99%
Le Parc	1T07	50,00%	94%	97%	66%	83%
Tendence	1T07	50,00%	86%	86%	88%	95%
Verte	1T07	100,00%	98%	98%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%	94%	98%	100%	100%
Concetto	2T07	100,00%	100%	100%	95%	100%
In Città	2T07	100,00%	80%	83%	100%	100%
The Gift	2T07	50,00%	73%	79%	78%	85%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,00%	71%	74%	87%	93%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%	94%	94%	88%	94%
Arts	3T07	100,00%	87%	87%	84%	90%
Breeze Santana	3T07	100,00%	96%	98%	77%	77%
Gabrielle	3T07	100,00%	89%	93%	77%	84%
L'essence	3T07	100,00%	56%	58%	52%	57%



A receita bruta operacional em 2009 foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 50,2 milhões, um aumento de R\$ 11,5 milhão (29,7%) em comparação a 2008. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,1% sobre a receita bruta operacional, uma diminuição de 0,3% em comparação a 2008.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 1.168,2 milhões em 2009, aumentando R\$ 341,0 milhões (41,2%) em comparação com a receita operacional líquida de 2008.

A receita bruta operacional no 4T09 foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 14,8 milhões, um aumento de R\$ 4,9 milhões (49,6%) em comparação ao 4T08. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 3,9% sobre a receita bruta operacional, uma diminuição de 0,8% em comparação ao 4T08.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 364,0 milhões no 4T09, aumentando R\$ 161,8 milhões (80,0%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo trimestre de 2008.

Lucro Bruto

A margem bruta da empresa em 2009 atingiu 31,8%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), uma diminuição em comparação a 2008 (cuja margem bruta foi de 35,0%).

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

DESTAQUES DO PERÍODO

A margem bruta da empresa no quarto trimestre de 2009 atingiu 30,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), uma diminuição em comparação ao 4T08 (cuja margem bruta foi de 39,1%).

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

(R\$ Milhões - referentes ao 4T09)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Bruta	378,8	1.374,5	1.339,4
Deduções	(14,8)	(47,8)	(49,0)
Receita Líquida	364,0	1.326,6	1.290,5
Custo de Produtos Vendidos	(265,3)	(905,0)	(856,3)
Construção e Terreno	(253,1)	(905,0)	(819,7)
Financiamento à produção	(8,8)	-	(4,7)
Dívida Corporativa	(3,4)	-	(31,9)
Lucro Bruto	98,7	421,6	434,1
MB%	27,1%	31,8% ¹	33,6% ¹
MB% ex-financiamentos (produção + corporativo)	30,5%	n/a	36,1%¹

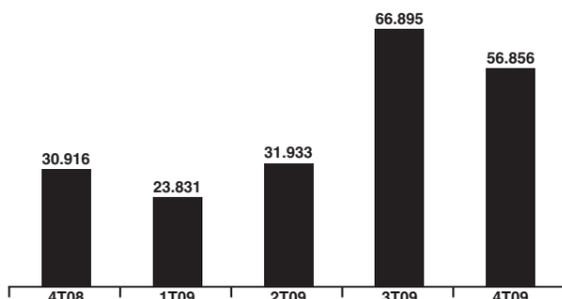
¹ Margem REF e de estoque quando realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

O lucro bruto atingiu R\$ 332,3 milhões em 2009, aumentando em R\$ 56,7 milhões (20,6%) em comparação com o lucro bruto de 2008.

O lucro bruto atingiu R\$ 98,7 milhões no trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2009, aumentando em R\$ 27,1 milhões (37,9%) em comparação com o lucro bruto do 4T08.

Resultados Operacionais

As despesas comerciais atingiram em 2009 R\$ 70,9 milhões, uma diminuição de R\$ 17,2 milhões (19,5%) em relação a 2008.



As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 76,8 milhões em 2009, contra R\$ 77,9 milhões em 2008.

O resultado financeiro líquido atingiu no ano de 2009 um valor negativo de R\$ 8,4 milhões aumentando em R\$ 811 mil (10,7%) em relação a 2008.

O lucro operacional de 2009 foi de R\$ 179,5 milhões, R\$ 81,8 milhões superior ao resultado operacional de 2008.

As despesas comerciais no 4T09 atingiram R\$ 22,8 milhões, um aumento de R\$ 4,6 milhões (24,8%) em relação ao mesmo trimestre em 2008.

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 22,4 milhões no quarto trimestre de 2009, contra R\$ 20,2 milhões no mesmo trimestre em 2008. O montante da despesa inclui um ajuste da provisão anual de bônus de R\$ 4,7 milhões. Expurgando o ajuste, o valor seria de R\$ 17,7 milhões.

O resultado financeiro líquido atingiu um valor positivo de R\$ 2,4 milhões aumentando em R\$ 2,8 milhões (692,0%) em relação ao mesmo trimestre em 2008.

O lucro operacional do quarto trimestre de 2009 foi de R\$ 56,8 milhões, R\$ 25,9 milhões superior ao resultado operacional do mesmo trimestre de 2008.

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações de 2009, foi de R\$ 230,7 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 19,7% em 2009, em comparação aos 16,1% apurados em 2008.

O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2009 foi de R\$ 67,7 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 18,6% no quarto trimestre de 2009, em comparação aos 21,3% apurados no mesmo trimestre de 2008.

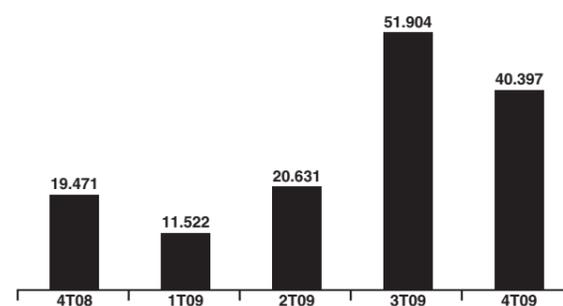
Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o ano de 2009:

Conciliação EBITDA	4T09	4T08	Var. (%)	12M09	12M08	Var. (%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	56.856	30.916	83,9%	179.515	97.735	83,7%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	(2.356)	399	-690,5%	8.376	7.565	10,7%
(+) Despesas Apropriadas ao Custo	12.223	7.453	-78,1%	39.370	21.917	-41,2%
(+) Depreciação e Amortização	946	4.323	64,0%	3.448	5.860	79,6%
EBITDA	67.669	43.091	57,0%	230.709	133.077	73,4%
% Sobre a Receita Líquida	18,6%	21,3%		19,7%	16,1%	

Lucro Líquido

O ano de 2009 apresentou lucro líquido de R\$ 124,5 milhões, o que representou um aumento de R\$ 65,4 milhões em relação a 2008, atingindo uma margem líquida de 11,6%*.

O quarto trimestre de 2009 apresentou lucro líquido de R\$ 40,4 milhões, o que representou um aumento de R\$ 20,9 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo trimestre em 2008, atingindo uma margem líquida de 11,5%*.



* Relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

Análise Patrimonial

Disponibilidades

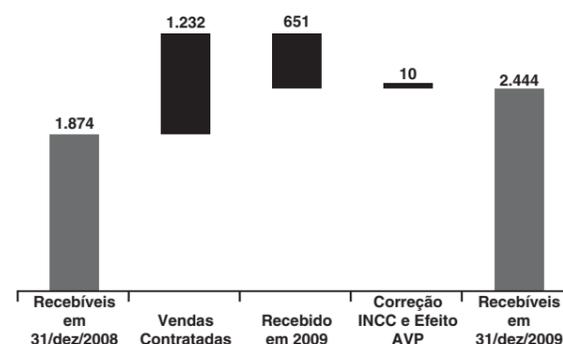
As disponibilidades apresentaram redução de 2,6% em 31 de dezembro de 2009 quando comparado a 31 de dezembro de 2008, reduzindo sua participação no ativo total de 18,3% em 31 de dezembro de 2008 para 13,8% em 31 de dezembro de 2009. Essa variação está atrelada ao andamento das obras com maior aceleração em 2009.

As disponibilidades apresentaram aumento de 10,9% no 4T09 quando comparado ao 3T09, aumentando sua participação no ativo total de 13,4% no 3T09 para 13,8% no 4T09. Essa variação deve-se ao incremento dos recursos adquiridos com a 4ª Emissão de Debêntures da Companhia.

Contas a Receber

O saldo de contas a receber está, substancialmente, atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema price de amortização. O aumento de 71% em 31 de dezembro de 2009, quando comparado a 31 de dezembro de 2008, decorre dos lançamentos de empreendimentos ocorridos no período. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção.

O aumento de 12,6% no 4T09, quando comparado ao 3T09, decorre dos lançamentos de empreendimentos ocorridos no trimestre. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção.



Imóveis a Comercializar

O saldo de imóveis a comercializar apresentou aumento de 0,6% em 31 de dezembro de 2009 quando comparado a 31 de dezembro de 2008, diminuindo sua participação no ativo total de 37,1% em 31 de dezembro de 2008 para 28,9% em 31 de dezembro de 2009.

O saldo de imóveis a comercializar apresentou queda de 2,0% no 4T09 quando comparado ao 3T09, diminuindo sua participação no ativo total de 31,7% no 3T09 para 28,9% em 4T09.

Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos apresentaram aumento de 89,8% em 31 de dezembro de 2009 quando comparado a 31 de dezembro de 2008, passando de R\$ 300.276 mil em 31 de dezembro de 2008 para R\$ 569.936 mil em 31 de dezembro de 2009. Esse aumento é consequência das liberações de SFH durante o ano de 2009.

Os empréstimos e financiamentos apresentaram aumento de 7,7% no 4T09 quando comparado ao 3T09, passando de R\$ 528.950 mil no 3T09 para R\$ 569.936 mil no 4T09. Esse aumento é consequência das liberações de SFH no 4T09.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido apresentou aumento de 29,0% em 31 de dezembro de 2009 quando comparado a 31 de dezembro de 2008, reduzindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 44,8% em 31 de dezembro de 2008 para 39,0% em 31 de dezembro de 2009. Esse aumento é consequência do resultado auferido no período.

O patrimônio líquido apresentou aumento de 1,2% no 4T09 quando comparado ao 3T09, reduzindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 41,3% no 3T09 para 39,0% no 4T09. Esse aumento é consequência do resultado auferido no período.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008		2009	2008	2009	2008
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	105.263	112.380	281.571	262.179	Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	25.361	-	136.264	84.042
Contas vinculadas (Nota 4)	-	-	32.220	59.952	Fornecedores	153	1.271	34.592	34.114
Contas a receber (Nota 5)	6.599	19.649	1.033.999	540.539	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	847	5.318	17.242	31.194
Imóveis a comercializar (Nota 6)	15.823	14.745	555.226	452.092	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	407	225	7.115	7.381
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	16.765	12.735	40.492	20.950	Adiantamentos de clientes (Nota 13)	507	348	129.737	101.110
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	319	2.421	319	2.421	Impostos e contribuições a recolher	10.401	11.857	31.886	25.723
Impostos e contribuições a compensar	7.485	9.178	11.506	11.152	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	319	2.421	34.357	21.546
Demais contas a receber	16.079	14.039	54.891	29.404	Partes relacionadas (Nota 11)	165.443	11.801	3.050	4.967
	168.333	185.147	2.010.224	1.378.689	Debêntures (Nota 10)	16.830	14.291	16.830	14.291
Não circulante					Dividendos propostos (Nota 17(b))	29.733	14.258	29.733	14.258
Realizável a longo prazo					Cessão de recebíveis (Nota 5(b))	2.067	5.636	15.316	12.303
Contas a receber (Nota 5)	24.105	30.287	136.577	143.999	Demais contas a pagar	13.273	1.750	30.464	12.812
Imóveis a comercializar (Nota 6)	-	-	101.675	200.746		265.341	69.176	486.586	363.741
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 7)	192.372	141.363	1.165	3.606	Não circulante				
Partes relacionadas (Nota 11)	8.916	4.479	200	601	Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	126.610	142.133	433.672	216.234
Imposto de renda e contribuição e social diferidos (Nota 16)	1.163	1.851	1.163	1.924	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	2.425	3.121	27.752	38.627
Demais contas a receber	6.866	4.963	7.341	4.976	Tributos a pagar (Nota 15)	440	1.263	40.528	26.064
	233.422	182.943	248.121	355.852	Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)	-	-	3.552	4.115
Investimentos (Nota 7)	1.160.256	883.460	11	11	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	1.163	1.851	4.538	4.439
Ágio (Nota 7)	2.511	4.615	-	-	Debêntures (Nota 10)	303.751	248.934	303.751	248.934
Imobilizado (Nota 8)	6.819	5.015	11.518	23.336	Plano de opção de ações (Nota 20)	1.946	6.893	1.946	6.893
Intangível (Nota 8)	2.752	3.360	2.893	3.532	Cessão de recebíveis (Nota 5(b))	18.090	19.570	43.788	35.173
	1.405.760	1.079.393	262.543	382.731	Demais contas a pagar	428	439	8.802	4.207
						454.853	424.204	868.329	584.686
					Participação de minoritários	-	-	32.060	23.909
					Patrimônio líquido (Nota 17)				
					Capital social	757.264	757.262	757.264	757.262
					Custos de transação	-	(22.784)	-	(22.784)
					Plano de opção de ações (Nota 20)	10.981	8.996	10.981	8.996
					Reservas de lucros	85.654	27.686	117.547	45.610
						853.899	771.160	885.792	789.084
Total do ativo	1.574.093	1.264.540	2.272.767	1.761.420	Total do passivo e patrimônio líquido	1.574.093	1.264.540	2.272.767	1.761.420

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

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

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais, exceto quando indicado)					DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)				
	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008		2009	2008	2009	2008
Receita bruta operacional					Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Incorporação e revenda de imóveis	7.567	24.390	1.198.130	837.087	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	110.485	41.165	179.515	97.735
Prestação de serviços	51.678	44.479	20.302	28.813	Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Deduções da receita bruta	(5.736)	(5.925)	(50.227)	(38.377)	Resultado na alienação de participação	(182)	(1.230)	-	-
					Amortização de ágio	2.104	3.298	-	-
Receita líquida operacional	53.509	62.944	1.168.205	827.523	Equivalência patrimonial	(225.313)	(126.843)	-	-
					Depreciação e amortização	2.474	2.118	3.448	5.860
Custo incorrido das vendas realizadas	(42.788)	(31.313)	(835.886)	(551.881)	Baixas de estandes de venda	-	-	12.679	-
					Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.262)	(2.641)	-	-
Lucro bruto	10.721	31.631	332.319	275.642	Plano de opção de ações	(2.960)	5.098	(2.960)	5.098
					Juros provisionados	32.047	23.716	34.489	27.911
Receitas (despesas) operacionais						(81.835)	(55.319)	227.961	136.604
Comerciais (Nota 6)	(4.896)	(2.160)	(70.880)	(88.063)	Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Gerais e administrativas	(64.220)	(61.228)	(68.513)	(68.334)	Aumento em contas vinculadas	-	-	27.732	(59.952)
Remuneração da administração	(8.311)	(9.570)	(8.311)	(9.570)	Aumento em contas a receber	19.232	(960)	(486.038)	(304.657)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.964	(3.155)	3.276	(4.375)	Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(1.078)	10.709	(4.063)	(169.689)
	(75.463)	(76.113)	(144.428)	(170.342)	Aumento em conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(3.848)	(8.299)	(19.808)	(8.952)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	(64.742)	(44.482)	187.891	105.300	Aumento em impostos e contribuições a compensar	1.693	(3.805)	(354)	(4.778)
					Aumento nos demais ativos	(3.943)	(12.993)	(27.852)	(19.546)
Resultado das participações societárias (Nota 7)					Aumento (diminuição) de fornecedores	(1.118)	(2.587)	478	8.547
Equivalência patrimonial	225.313	126.843	-	-	Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	(5.167)	(7.571)	(24.827)	(38.296)
Provisão para perdas	(1.262)	(2.641)	-	-	Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	159	(2)	28.627	71.092
Amortização do ágio	(2.104)	(3.298)	-	-	Aumento de impostos e contribuições a recolher	(2.279)	7.024	20.627	26.229
Resultado financeiro					Aumento (diminuição) em desconto de recebíveis	(5.049)	-	11.628	-
Despesas financeiras	(53.613)	(48.358)	(43.844)	(38.860)	Aumento (diminuição) em outros passivos	11.512	216	22.247	12.308
Receitas financeiras	6.893	13.197	35.468	35.270	Aumento (diminuição) na participação de acionistas não controladores	-	-	(3.033)	(3.784)
Variações monetárias e cambiais, líquidas	-	(96)	-	(3.975)	Caixa aplicado nas operações	(72.493)	(73.587)	(240.144)	(354.874)
	175.227	85.647	(8.376)	(7.565)	Juros pagos	(33.763)	(29)	(59.979)	(2.474)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	110.485	41.165	179.515	97.735	Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(28.104)	(18.727)
					Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(105.484)	(73.616)	(314.758)	(376.075)
Imposto de renda e contribuição social					Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Corrente	-	-	(28.104)	(18.727)	Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.670)	(3.228)	(3.670)	(25.363)
Diferido	-	-	(15.773)	(7.421)	Aumento dos investimentos	(139.205)	(312.882)	-	-
	-	-	(43.877)	(26.148)	Lucros recebidos	93.844	86.365	-	-
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	110.485	41.165	135.638	71.587	Parcela recebida na alienação de participação em investimento	(5.940)	34.610	-	-
Participação de minoritários	-	-	(11.184)	(12.496)	Adiantamento para futuro aumento de capital	(49.747)	(105.575)	-	-
Lucro líquido do exercício	110.485	41.165	124.454	59.091	Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(104.718)	(300.710)	(3.670)	(25.363)
Ações em circulação no final do exercício	178.730.052	178.500.030			Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Lucro líquido por ação do capital social no fim do exercício - R\$	0,62	0,23			De terceiros				
					Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros	-	-	1.878	1.416
					Ingresso pela emissão de debêntures	75.000	250.000	75.000	250.000
					Gastos com a emissão de debêntures	790	-	790	-
					Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	18.627	209.776	416.440	373.781
					Pagamento de empréstimos e financiamentos	(25.491)	(230.804)	(139.726)	(286.900)
						68.926	228.972	354.382	338.297
					Dos acionistas/partes relacionadas				
					Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	149.205	8.419	(1.516)	(216)
					Integralização de capital	2	150.005	2	150.005
					Gastos com oferta pública de ações	-	-	-	-
					Dividendos pagos	(14.258)	(6.897)	(14.258)	(6.897)
					Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	203.875	380.499	338.610	481.189
					Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(7.117)	6.173	19.392	79.751
					Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
					No início do exercício	112.380	106.207	262.179	182.428
					No final do exercício	105.263	112.380	281.571	262.179

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

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de reais)							DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)				
	Capital social	Custos de transação	Plano de opção de ações	Reservas de lucros Retenção Legal de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total		Controladora		Consolidado	
								2009	2008	2009	2008
Em 31 de dezembro de 2007	607.257	(22.784)	5.443	779	-	590.695	Receitas				
Aumento e integralização de capital (Nota 17)	150.005	-	-	-	-	150.005	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	59.245	68.869	1.218.432	865.900
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	41.165	41.165	Outras receitas	182	1.230	-	-
Plano de opção de ações (Nota 20)	-	-	3.553	-	-	3.553	Provisão para devedores duvidosos - reversão/constituição	(747)	175	(747)	175
Destinação do lucro Reserva legal	-	-	-	2.058	-	(2.058)	Insuamos adquiridos de terceiros	58.680	70.274	1.217.685	866.075
Dividendos propostos - R\$ 0,08 por ação (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	Custo	(5.909)	(11.407)	(799.005)	(531.974)
Reserva de retenção de lucros (Nota 17(b))	-	-	-	24.849	-	(24.849)	Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(24.485)	(19.503)	(94.066)	(109.885)
Em 31 de dezembro de 2008	757.262	(22.784)	8.996	2.837	24.849	771.160	Valor adicionado bruto	(30.394)	(30.910)	(893.071)	(641.859)
Absorção dos custos de transação	-	22.784	-	-	-	-	Retenções	28.286	39.364	324.614	224.216
Aumento e integralização de capital (Nota 17)	2	-	-	-	-	2	Depreciação e amortização	(2.474)	(2.118)	(3.448)	(5.860)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	110.485	110.485	Amortização de ágio em controladas	(2.104)	(3.298)	-	-
Plano de opção de ações (Nota 20)	-	-	1.985	-	-	1.985	Valor adicionado produzido pela sociedade	(4.578)	(5.416)	(3.448)	(5.860)
Destinação do lucro Reserva legal	-	-	-	5.524	-	(5.524)	Valor adicionado recebido em transferência	23.708	33.948	321.166	218.356
Dividendos propostos - R\$ 0,02 por ação (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	Resultado de equivalência patrimonial	225.313	126.843	-	-
Reserva de retenção de lucros (Nota 17(b))	-	-	-	75.228	-	(75.228)	Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.262)	(2.641)	-	-
Em 31 de dezembro de 2009	757.264	-	10.981	8.361	77.293	853.899	Receitas financeiras - inclui variações monetárias	6.893	13.101	35.468	31.295
							Valor adicionado total a distribuir	230.944	137.303	35.468	31.295
							Distribuição do valor adicionado	254.652	171.251	356.634	249.651
							Salários e encarg				

(b) Instrumentos financeiros

(i) Classificação e mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente, classificados como equivalentes de caixa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado financeiro", no período em que ocorrem.

Empréstimos e recebíveis

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

Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

(c) Contas a receber

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

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A provisão constituída, a partir dessa avaliação, corresponde ao saldo a receber das unidades entregues e com parcelas vencidas há mais de 180 dias, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. O valor da provisão corresponde ao valor contábil do contas a receber, uma vez que, nessas circunstâncias, torna-se difícil estimar eventual valor recuperável.

O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 de 5,7% ao ano (31 de dezembro de 2008 - 8,6% ao ano).

(d) Estoques

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

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

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário e revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

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

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

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

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

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

(f) Investimentos em controladas

(i) Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecida "Resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional". Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (*impairment*) do ativo transferido.

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

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

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

(ii) Ágio

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

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

(g) Ativo imobilizado

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

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

(h) Redução ao valor recuperável de ativos

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

(i) Provisões

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

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

(j) Benefícios a funcionários e dirigentes

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

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

A Companhia mantém plano de opção para compra de ações (*stock options*), como mencionado na Nota 20. Adicionalmente, possui plano de bônus, o qual é usualmente reconhecido quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela administração da Companhia.

(k) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece planos de remuneração com base em ações, dos quais o plano para os empregados será liquidado em ações da Companhia e o plano para os executivos será liquidado, a sua escolha, em dinheiro ou em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, para as opções dos empregados, e no passivo, para as opções dos executivos, prospectivamente.

Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Adicionalmente, no caso das opções registradas no passivo, revisa ainda o valor justo das opções concedidas. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, para as opções dos empregados, e em contrapartida ao passivo, para as opções dos executivos. No caso das opções dos executivos, caso optem pela sua liquidação em ações por ocasião do exercício, o valor correspondente é transferido para o patrimônio líquido.

(l) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

(m) Capital social

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

(n) Reservas de lucros

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

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento do negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia, o qual estará sendo submetido a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

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

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), quais sejam:

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

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

(p) Despesas comerciais

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

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

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. O encargo de depreciação correspondente é alocado na rubrica "Despesas com vendas".

(q) Demonstrações financeiras consolidadas

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

A Companhia incorreu em encargos financeiros nas operações de financiamento através de debêntures (Nota 10), cujos recursos foram, entre outros, aplicados na aquisição de novos terrenos e em empreendimentos em construção (Nota 6) das sociedades controladas, os quais foram a elas transferidos através de adiantamentos ou subscrição de capital (Nota 7); em decorrência, parcela dos encargos financeiros incorridos pela controladora nas operações de debêntures está sendo apropriada, para fins de consolidação, ao custo incorrido nos empreendimentos das sociedades controladas, sendo a parcela remanescente em seus estoques apresentada como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado.

	2009		2008	
	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	110.485	853.899	41.165	771.160
Reversão (provisão) para passivo a descoberto de sociedades controladas	-	-	2	-
Reversão dos juros nos estoques do exercício anterior	(17.924)	-	-	-
Capitalização de juros incorridos pela controladora nos empreendimentos em construção das controladas	31.893	31.893	17.924	17.924
	13.969	31.893	17.926	17.924
Saldos do consolidado	124.454	885.792	59.091	789.084

2.3. Normas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As normas e interpretações de normas relacionadas a seguir, foram publicadas e são obrigatórias para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Além dessas, também foram publicadas outras normas e interpretações que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. As normas a seguir são apenas aquelas que poderão (ou deverão) impactar as demonstrações financeiras da Companhia de forma mais relevante. Nos termos dessas novas normas, as cifras do exercício de 2009, aqui apresentadas, deverão ser representadas para fins de comparação, quando da apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. A Companhia não adotou antecipadamente essas normas no exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

- CPC 22 - Informação por Segmento
- CPC 30 - Receitas e ICPC 02 - Contratos de Construção do Setor Imobiliários
- CPC 36 - Demonstrações Consolidadas
- CPC 37 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- CPC 38 a 40 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração, Apresentação e Evidenciação

A Companhia deverá passar a preparar informação por segmento e alterações devem ocorrer na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas, uma das quais a apresentação da participação dos acionistas não controladores como item integrante do patrimônio líquido.

A ICPC 02, combinada com a CPC 30, trazem mudanças significativas em relação às práticas contábeis anteriormente estabelecidas pela OPC01 para as entidades de incorporação imobiliária. A Companhia está avaliando os impactos dessas mudanças nas demonstrações financeiras da Companhia, não havendo ainda sua quantificação.

Com relação a divulgação ao mercado das demonstrações contábeis preparadas de acordo com padrões contábeis internacionais, através do Comunicado Externo nº 021/2009 de 16 de novembro de 2009, a BM&FBOVESPA divulgou que, face a evolução da legislação nacional sobre práticas contábeis, as Companhias

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 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Listadas no Novo Mercado estão dispensadas de prepará-las para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, devendo, todavia, apresentá-las de forma comparativa com as demonstrações financeiras do exercício social a partir em 31 de dezembro de 2010, procedimento este estabelecido pela Comissão de Valores Mobiliários também às demais Companhias abertas, através da Instrução CVM nº 457 de 16 de julho de 2007.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Caixa e bancos	3.069	2.174	24.689	11.858
Fundos de investimento - renda fixa (i)	53.844	106.293	123.726	154.950
Fundo de investimento - <i>stone</i> (ii)	48.350	3.913	133.155	95.371
	105.263	112.380	281.570	262.179

(i) Taxas médias equivalentes a 100,5% a 104% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
(ii) Fundo exclusivo para aplicação de recursos da Companhia e de suas sociedades controladas, apresentado de forma consolidada. As aplicações integrantes do referido Fundo estão valorizadas a valor de mercado em 31 de dezembro de e correspondem a: (i) operações compromissadas, no montante de R\$ 12.364 (2008 - R\$ 23.388); (iii) Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), no montante de R\$ 60.620 (2008 - R\$ 54.868); (c) letras do tesouro nacional, no montante de R\$ 58.647 (2008 - R\$ 17.115); e (iv) debêntures de empresas de energia, no montante de R\$ 1.525. Todas as aplicações do Fundo estão valorizadas a valor de mercado.

4. CONTAS VINCULADAS

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

5. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

(a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Empreendimentos concluídos	25.471	27.575	261.855	93.306
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	73.183	65.879	1.783.059	1.221.129
Ajuste a valor presente	-	(245)	(25.928)	(31.272)
Parcelas recebidas	(66.670)	(42.740)	(847.129)	(598.091)
	6.513	22.894	910.002	591.766
Contas a receber apropriado	31.984	50.469	1.171.857	685.072
Realizável a longo prazo	(24.105)	(30.287)	(136.577)	(143.999)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(1.280)	(533)	(1.281)	(534)
Ativo circulante	6.599	19.649	1.033.999	540.539

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2(o)), líquida das parcelas já recebidas.

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

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Contas a receber apropriado	31.984	50.714	1.197.785	716.344
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 13)	-	-	(128.264)	(99.299)
Receita de vendas a apropriar (*)	80	6.329	1.374.454	1.255.851
Total do contas a receber	32.064	57.043	2.443.975	1.872.896
Parcelas recebíveis em um ano	(13.263)	(28.920)	(1.054.799)	(582.697)
Parcelas recebíveis a longo prazo	18.801	28.123	1.389.176	1.290.199

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

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
2009	-	28.920	-	582.697
2010	13.263	7.463	1.054.799	552.873
2011	5.495	6.431	729.974	376.234
2012	4.592	5.374	345.402	78.248
2013	3.070	3.309	74.325	57.986
2014 em diante	5.644	5.546	239.475	224.858
	32.064	57.043	2.443.975	1.872.896

7. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Em sociedades controladas			1.160.245	883.449
Incentivos fiscais e outros			11	11
Investimentos			1.160.256	883.460
Ágio a amortizar			2.511	4.615

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

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a) descoberto ajustado		Investimento	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Sociedades controladas de forma integral							
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	463	1.405	4.503	5.839	4.503	5.839
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(621)	(197)	5.097	4.338	5.097	4.338
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.633	(1.512)	13.000	9.951	13.000	9.951
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(180)	(177)	9.221	6.588	9.221	6.588
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00	100,00		(22)		3.249		3.249
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	180	125	180	125
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	776	644	11.311	8.325	11.311	8.325
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	420	421	420	421
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(2)	3	
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.217)	(171)	4.843	5.816	4.843	5.816
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(2)	3	
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	9	(3)	9	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.553	4.677	21.742	21.254	21.742	21.254
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12	(3)	10	9	10	9
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	873	1.750	18.098	8.581	18.098	8.581
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	178	36	178	36
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.755	11.535	45.327	35.193	45.327	35.193
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	83	84	83	84
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.701	(2)	5.705	(2)	5.705	
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.152	1.359	32.205	22.678	32.205	22.678
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.360	3.837	31.478	19.995	31.478	19.995
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.804	1.556	17.554	14.370	17.554	14.370
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.840	1.739	30.511	23.026	30.511	23.026
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.155	671	23.572	11.691	23.572	11.691
City Projects Empreendimentos Ltda. (v)	100,00	50,00	(2.379)	5.089	18.978	31.229	18.978	15.615
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.409)	(4.265)	8.619	9.822	8.619	9.822
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.677	4.111	22.047	17.524	22.047	17.524
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.750	3.243	6.532	6.633	6.532	6.633
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	500	(412)	29.313	28.533	29.313	28.533
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	2	(3)	2	
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	4	(2)	4	
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	2	(2)	2	
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	2	(2)	2	
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	24	18	24	18
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.376	6.909	9.264	11.838	9.264	11.838
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	2	(3)	2	
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4	(10)	143	252	143	252
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.714	878	9.349	8.534	9.349	8.534
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.266	4.356	15.495	13.989	15.495	13.989
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.989	2.409	22.132	7.427	22.132	7.427
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.556	1.307	11.067	9.511	11.067	9.511
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(10)	(1.478)	(840)	(830)		
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.497	686	36.434	25.238	36.434	25.238
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	679	(5)	679	
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(16)	(80)	4.046	4.062	4.046	4.062
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10	(4)	183	762	183	762
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(664)	(16)	3.502	3.485	3.502	3.485
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	3	(2)	3	
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(771)	(6)	10.271	8.747	10.271	8.747
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(3.161)	(1.213)	(1.580)	(1.082)		
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	56	56	56	56
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.517	(728)	4.384	1.380	4.384	1.380
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.695	2.611	22.674	18.979	22.674	18.979
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	56	56	56	56
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	14	(3)	14	
Illuminatio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.822	6.405	12.243	16.821	12.243	16.821
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	459	459	459	459

Continuação...

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 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a) descoberto ajustado		Investimento	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas de forma integral								
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(1)	3	
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	687	2.008	6.930	7.162	6.930	7.162
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	8	(3)	8	
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	17	12	17	12
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	59	54	59	54
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.594	(479)	8.130	3.301	8.130	3.301
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.320	(6)	14.557	5.833	14.557	5.833
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	64	59	64	59
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	38	(1.097)	5.955	3.876	5.955	3.876
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(1)	3	
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	18	(1)	18	
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16	(3)	49	839	49	839
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	(1.083)	7.361	5.011	7.361	5.011
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	26	17	26	17
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.790	1.969	18.461	12.103	18.461	12.103
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	2.157	7.903	6.320	12.604	6.320	12.604
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	15	16	15	16
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(8)	(1.020)	20.714	11.667	20.714	11.667
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.870	3.393	18.775	10.355	18.775	10.355
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.857	(831)	12.308	10.074	12.308	10.074
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.788	(72)	20.888	14.335	20.888	14.335
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.168	178	8.771	8.013	8.771	8.013
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(2)	2	(1)	2	
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(5)	285	116	285	116
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(1)	3	
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	14	9	14	9
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(5)	18	8	18	8
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	51	46	51	46
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.363	3.488	13.773	10.940	13.773	10.940
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	223	(390)	13.670	11.797	13.670	11.797
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.841	(159)	9.115	5.649	9.115	5.649
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	355	(834)	5.071	1.926	5.071	1.926
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(3)	21	7	21	7
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(30)	223	197	223	197
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	334	(1.029)	4.392	357	4.392	357
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	11	6	11	6
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	(3)	123	113	123	113
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.232	(22)	10.196	6.166	10.196	6.166
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.546	439	19.879	14.664	19.879	14.664
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	580	(392)	3.917	2.118	3.917	2.118
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(199)	(4)	3.412	2.626	3.412	2.626
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	2	(2)	2	
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	257	247	257	247
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(18)	(7)	13.530	13.528	13.530	13.528
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(174)	(30)	7.345	6.564	7.345	6.564
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	150	140	150	140
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.607	(532)	6.375	4.983	6.375	4.983
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.842	3.551	45.329	39.587	45.329	39.587
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.276	448	12.990	7.853	12.990	7.853
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	957	(1.109)	19.878	15.601	19.878	15.601
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.759	(4)	31.267	15.699	31.267	15.699
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.632	(5)	10.629	3.332	10.629	3.332
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.094	(45)	18.072	10.247	18.072	10.247
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.602	4.224	7.966	10.671	7.966	10.671
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(11)	3.309	7.138	7.648	7.138	7.648
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.233	3.791	8.275	8.701	8.275	8.701
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.518	(550)	13.131	9.614	13.131	9.614
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(6)	944	945	944	945
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(626)	4.665	5.819	6.446	5.819	6.446
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	5.897	(1)	5.897	
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(40)	494	331	371	331	371
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	6	(4)	6	
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	501	(327)	4.753	1.736	4.753	1.736
							976.724	737.299
Sociedades controladas com participação de terceiros								
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i)	50,92	50,92	17.258	20.647	54.698	37.440	27.852	19.064
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(7)	(11)	105	112	89	95
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(8)	(19)	20	28	17	24
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(2.153)	(534)	(2.188)	(35)		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	11	(10)	265	255	225	216
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	1.858	(1.900)	628	(1.230)	533	
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(2)	(8)	38	39	32	33
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(8)	(10)	(18)	(10)		
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3)	(3)	(6)	(3)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3)	(3)	(6)	(3)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.678	327	5.771	3.093	4.905	2.629
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	19.295	24.701	46.046	36.751	34.535	27.563
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	780	1.170	6.632	6.617	4.264	4.254
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	(1.140)	1.941	5.882	9.085	3.922	6.057
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	2.884	556	5.934	4.350	4.747	3.480
							81.121	63.415
Sociedades controladas sob controle comum (iii)								
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(2.857)	5.393	4.020	6.883	2.011	3.442
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	7.008	5.148	12.727	5.719	6.364	2.860
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00		(269)	31.729	31.728	15.864	15.864
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	7,50	7,50		(25)		4.656		349
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	(617)	349	2.799	6.094	1.120	2.438
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	449	(244)	2.683	1.765	614	404
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(55)	(55)	400	360	92	82
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	59	(53)	647	427	148	98
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	205	(160)	1.628	1.181	373	270
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(4)	(13)	(16)	(12)		
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	201	(75)	809	436	185	100
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(37)	(44)	340	298	156	136
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(1.760)	(252)	1.944	1.672	445	383
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	2.730	1.841	6.541	3.870	3.270	1.935
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	2.333	(4.874)	24.140	11.035	12.070	5.518
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(2)	(98)	7.491	7.493	3.746	3.747
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.007	1.620	1.889	861	945	430
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	29.442	4.578	28.338	3.896	14.169	1.948
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	6.205	7.842	81.655	85.461	40.828	42.731
							102.400	82.735
							1.160.245	883.449

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

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

(iii) Consolidadas de forma proporcional.

(iv) Em 19 de junho de 2009 foi alienada a totalidade da participação societária até então mantida na sociedade controlada Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo valor de R\$ 4.700, cujo valor patrimonial na data monta R\$ 4.039.

(v) Em 12 de novembro de 2009 foi adquirida a totalidade da participação de terceiros na sociedade controlada City Projects Empreendimentos Imobiliários Ltda., equivalente a 50% de participação no capital social, pelo valor de R\$ 10.640. Nessa operação foi apurado um ágio no montante de R\$ 478, o qual foi integralmente amortizado face a inexistência de substância econômica.

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

Empresas	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50	50	(1.140)	1.941	5.882	9.085
Norteven Empreendimentos Ltda. (ii)	50	50	48	1.567	2.368	20.012
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	462	(293)	10.024	5.019
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	5	-	11.379	11.374
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25	46,25	(36)	-	4.621	4.656
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	13	-	16.011	15.998
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	(40)	-	2.170	-

(i) Consolidada de forma proporcional.

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

(c) Ágio a amortizar:

Controladora	Ágio a amortizar	
--------------	------------------	--

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 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No final do exercício
Sociedades controladas com participação de terceiros	63.415	-	(10.406)	28.111	1	81.121
Sociedades controladas sob controle comum	82.735	5.797	(8.578)	22.461	(15)	102.400
Sociedades controladas de forma integral	737.299	132.841	(74.860)	174.741	6.703	976.724
Exercício findo em 31 de dezembro de 2009	883.449	138.638	(93.844)	225.313	6.688	1.160.245
Exercício findo em 31 de dezembro de 2008	562.579	312.237	(86.365)	126.843	(31.845)	883.449

(*) Vide tópicos (iv) e (v) do item (a) desta Nota.

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

	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Ativo Total
Em 31 de dezembro de 2009					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	3.250			3.250
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	58.795	7.235	23.460	89.490
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	16.218			16.218
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	19.759	950		20.709
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	24.030			24.030
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	179.634			179.634
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	9.578			9.578
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	35.081			35.081
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.861		233	35.094
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	22.704			22.704
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	56.051		2.864	58.915
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.018			3.018
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	377		22	399
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	672			672
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.166			2.166
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	401			401
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	864			864
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	331		18	349
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4.619			4.619

	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Ativo Total
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	39.039	756		39.795
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7,5	4.856			4.856
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.935			6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	68.888	15.988	16.715	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.180		14	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.126	26		7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.504			17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686		103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	12.728			12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.688			28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.078		232	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	21.803			21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	24.436	146	867	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.679		95	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	343		17	360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	409		18	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.119		62	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	1			1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	418		18	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	280		14	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.544		1.336	2.880

	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Passivo e patrimônio líquido Total
Em 31 de dezembro de 2009					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	44	407	2.799	3.250
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.482	3.353	81.655	89.490
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	10.789	1.409	4.020	16.218
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.081	11.087	6.541	20.709
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.853	1.288	1.889	24.030
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	64.909	86.387	28.338	179.634
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	777	2.919	5.882	9.578
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.172	2.182	12.727	35.081
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	3.365		31.729	35.094
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.213		7.491	22.704
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	33.446	1.329	24.140	58.915
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	198	137	2.683	3.018
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	(1)		400	399
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		25	647	672
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	419	119	1.628	2.166
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	417		(16)	401
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4	51	809	864
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	9		340	349
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.423	252	1.944	4.619

	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Passivo e patrimônio líquido Total
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	4.661	3.905	31.229	39.795
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7,5	200		4.656	4.856
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	266	575	6.094	6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.461	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.883	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.870	7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	861	17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	3.340	303	9.085	12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	2.582		31.728	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310		7.493	21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	12.736	1.678	11.035	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	9		1.765	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			360	360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			427	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			1.181	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	13		(12)	1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			436	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	(4)		298	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.208		1.672	2.880

	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2009							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	358	(954)	(90)	82		(13)	(617)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	596	(500)	5.529	936	(112)	(244)	6.205
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	3.978	(6.383)	(198)	57	(186)	(125)	(2.857)
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.482	(8.100)	39	(275)	6	(422)	2.730
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.923	(8.600)	(210)	(822)	12	(296)	1.007
Parqueven Empreendimentos Ltda.	112.104	(77.221)	(2.868)	1.362		(3.935)	29.442
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(262)	(529)	(314)		(35)	(1.140)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.013	(10.382)	(417)	459		(665)	7.008
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários			(2)				(2)
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.							
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	47.760	(37.459)	(7.456)	1.138	55	(1.705)	2.333
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.364	(1.940)	(879)	1		(97)	449
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(52)	(3)			(55)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	371	(199)	(98)	(3)		(12)	59
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.550	(1.670)	(595)	(5)		(75)	205
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(4)				(4)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	799	(434)	(136)	(3)		(25)	201
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(37)				(37)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.039	(2.568)	(3.102)	(3)		(126)	(1.760)

Continua...

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 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2008							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.151	(4.754)	(112)	22		42	349
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(25)				(25)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	18.177	(15.938)	(2.008)	584	8.069	(1.042)	7.842
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	19.641	(12.776)	(690)	(178)	5	(609)	5.393
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.197	(5.037)	(311)	307		(315)	1.841
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.572	(9.923)	(500)	(101)		(428)	1.620
Parqueven Empreendimentos Ltda.	31.335	(23.307)	(2.093)	(265)		(1.092)	4.578
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	(1.405)	1.657	1.196		478	1.941
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.777	(10.600)	(1.456)	1		(574)	5.148
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários			(269)				(269)
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.			(93)	(5)			(98)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	5.398	(3.148)	(6.484)	(448)		(192)	(4.874)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(244)				(244)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(55)				(55)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(53)				(53)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(160)				(160)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(13)				(13)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(75)				(75)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(44)				(44)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(252)				(252)

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

	Controladora		Ativo Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas com participação de terceiros	35.558	35.008	-	-
Sociedades controladas sob controle comum	56.536	50.701	1.165	2.136
Sociedades controladas de forma integral	104.592	58.706	-	1.470
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(4.314)	(3.052)	-	-
	192.372	141.363	1.165	3.606

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

	Controladora		Passivo Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
<i>Quality Building</i>				
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)			2.685	2.685
Empreendimento The Gift (Parqueven)			-	571
			2.685	3.256
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			867	859
			3.552	4.115

8. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

	Controladora		Consolidado		Depreciação - %
	2009	2008	2009	2008	
Máquinas e equipamentos (custo)	1.423	371	1.863	413	10
Depreciação acumulada	(159)	(98)	(176)	(101)	
Móveis e utensílios (custo)	1.994	1.888	2.728	2.477	10
Depreciação acumulada	(550)	(367)	(659)	(407)	
Computadores (custo)	1.905	1.855	2.392	2.199	20
Depreciação acumulada	(973)	(617)	(1.111)	(662)	
Instalações (custo)	1.762	1.758	2.460	2.396	10
Depreciação acumulada	(504)	(329)	(614)	(371)	
Benfeitorias em imóveis	980	492	980	492	50
Depreciação acumulada	(329)	(156)	(329)	(156)	
Estandes de vendas (custo)			7.023	20.335	(*)
Depreciação acumulada			(4.314)	(3.589)	
Demais (custo)	1.291	239	1.296	338	
Depreciação acumulada	(21)	(21)	(21)	(28)	
Tangível	6.819	5.015	11.518	23.336	
Software (custo)	6.347	5.458	6.549	5.650	20
Depreciação acumulada	(3.595)	(2.098)	(3.656)	(2.118)	
Intangível	2.752	3.360	2.893	3.532	
	9.571	8.375	14.411	26.868	

(*) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, o qual varia de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

Revisão e ajuste da vida útil estimada

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

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

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

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Em moeda nacional				
Financiamento de terreno (i)	151.971	142.133	151.970	142.133
Crédito imobiliário (ii)	-	-	417.966	158.143
	151.971	142.133	569.936	300.276
Passivo circulante	(25.361)	-	(136.264)	(84.042)
Passivo não circulante	126.610	142.133	433.672	216.234

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescida de spread de 2,0% ao ano.

(ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros (TR), acrescida de 11% a 12% ao ano.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2009		2008	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)	367.448	-	73.116	-
Contas a receber	183.532	-	-	-
Terrenos	52.886	-	137.125	-
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)	-	-	-	349
	603.866	210.590		

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
2010	-	71.066	-	112.353
2011	26.553	-	303.090	25.827
2012	93.102	71.067	115.622	74.598
2013	6.955	-	14.960	3.456
	126.610	142.133	433.672	216.234

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

10. DEBÊNTURES

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Primeira emissão	130.000	-	130.000	-
Segunda emissão	100.000	-	100.000	-
Terceira emissão	75.000	-	75.000	-
Principal	305.000	-	305.000	-
Custos de transação a apropriar	(1.852)	-	(1.852)	-
Juros a pagar	17.433	-	17.433	-
	320.581	263.225	320.581	263.225
Passivo circulante	(16.830)	-	(16.830)	-
Passivo não circulante	303.751	248.934	303.751	248.934

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.

(a) Primeira emissão

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

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

Os recursos captados foram destinados ao pré-pagamento de cédula de crédito bancário, conforme divulgado no mercado em 26 de outubro de 2007.

Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada no dia 3 de dezembro de 2009 foi deliberada a aprovação da proposta de amortização extraordinária da oferta, no montante de R\$ 20.000, a qual foi efetivada em 21 de dezembro de 2009, com a repactuação dos seguintes termos e condições:

- Data de vencimento - 1º de outubro de 2013.
- Amortizações:
 - R\$ 50.000 em 1º de outubro de 2011.
 - R\$ 50.000 em 1º de outubro de 2012.
 - R\$ 30.000 em 1º de outubro de 2013.
- Pagamento da remuneração - semestralmente em 1º de abril e 1º de outubro (2010 a 2013).
- Condição de remuneração - variação do CDI, acrescida de spread de 1,85% ao ano.

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.

(b) Segunda emissão

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

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

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.

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

Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R\$ 1.791, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures.

(c) Terceira emissão

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de novembro de 2009, foi deliberada a quarta emissão de debêntures da Companhia (a terceira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

- Data de registro - 9 de dezembro de 2009.
- Tipo de emissão - não conversível em ações.
- Data de liquidação - 4 de dezembro de 2009.
- Data de vencimento - 4 de junho de 2013.
- Condição de remuneração - CDI, acrescida de juros de 1,9% ao ano.
- Espécie de garantia - subordinada.
- Valor nominal - R\$ 1.000.
- Quantidade de títulos emitidos - 75.
- Montante emitido - 75.000.

Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R\$ 790, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Terceiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia, datado de 9 de dezembro de 2009.

11. PARTES RELACIONADAS

(a) Operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas de forma integral	8.318	939	159.196	5.500	-	-	-	-
Campo Belissimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.291	-	-	-	-	-	502
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	68	-	-	-	-	-	-	-
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	56	-	-	-	-	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	-	-	-	-	-	-	-

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 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)**(d) Demais**

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

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**(a) Capital social**

Está representado por 178.730.052 (2008 - 178.500.030) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 757.264 (2008 - R\$ 757.262).

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2009, foi deliberado o aumento do capital social em R\$ 2, mediante a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de abril e junho de 2009, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 1.000.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

(b) Apropriação do lucro

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

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2009 e de 2008 é assim demonstrado:

	Controladora	
	2009	2008
Lucro líquido do exercício	110.485	41.165
Constituição da reserva legal	(5.524)	(2.058)
Base de cálculo	104.961	39.107
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R\$ 0,15 por ação	26.240	9.777
Dividendo suplementar	3.493	4.481
Dividendo proposto pela administração - R\$ 0,02 por ação	29.733	14.258

Como indicado na Nota 6, em 31 de dezembro de 2009 o custo orçado a incorrer das unidades vendidas monta a R\$ 904.979 e das unidades a comercializar R\$ 495.353, representando um total de R\$ 1.400.332 em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$ 75.228 seja destinado a reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

18. CONTINGÊNCIAS

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 7.724, 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\$ 657 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 46). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 5, totaliza R\$ 1.280 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 533).

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

- reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 9.461 (2008 - R\$ 4.963), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda possível - R\$ 9.314 (2008 - R\$ 3.361) e perda remota - R\$ 148 (2008 - R\$ 1.626), nas contestações apresentadas pela companhia. Não há processos classificados como perda provável;

- execuções fiscais, no montante total de R\$ 58, que a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda remota, nas contestações apresentadas pela companhia;

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R\$ 667 (2008 - R\$ 579), classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**(a) Considerações sobre riscos****(i) Risco de crédito**

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. As informações contábeis consolidadas contemplam provisão no montante de R\$ 1.280 (2008 - R\$ 533), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos, representando 0,7% dessa carteira.

(ii) Risco de moeda

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

(iii) Risco de taxa de juros

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

(iv) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria.

(v) Risco com taxa de câmbio

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.

(i) Gestão de riscos financeiros

A Companhia segue prática de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade do *hedge* das contrapartes.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros ativos e passivos com destaque para caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

(i) Caixa e equivalentes de caixa

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

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos e debêntures emitidas estão apresentados nas Notas 9 e 10, respectivamente. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

(c) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo, *hedge* ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

(d) Análise de sensibilidade

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução nº 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

Instrumento/operação	Descrição	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Riscos de taxas de juros				
Empréstimos - CDI	Varição de 1,0 p.p.	1.520	380	760
Empréstimos - TR	Varição de 1,0 p.p.	4.180	1.045	2.090
Debêntures - IPCA	Varição de 1,0 p.p.	1.000	250	500
Debêntures - CDI	Varição de 1,0 p.p.	2.050	513	1.025
Mútuos ativos - CDI	Varição de 1,0 p.p.	171	43	86

20. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES - STOCK OPTIONS

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

(a) Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,82% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.

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

(iii) Prazos e condições para exercício:

- Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores.

- A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 do total de opções de ações ora concedidas.

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

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

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

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

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

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,43% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.

(ii) Valor da subscrição - o valor de exercício será de R\$ 15,11 por ação, corrigido pelo IPCA do IBGE, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios conforme item (iii) a seguir.

(iii) Prazos e condições para exercício:

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

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

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

O valor de mercado das opções concedidas é estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. No caso das opções do segundo lote (empregados), a estimativa foi realizada na data da concessão, estando refletido em rubrica específica do patrimônio líquido e, no caso das opções do primeiro lote (administradores), em virtude dos mesmos possuírem a escolha de recebimento do montante equivalente em dinheiro, a estimativa é atualizada por ocasião da elaboração das demonstrações financeiras, estando refletido em rubrica específica do passivo. As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

O total do encargo relacionado com tais planos monta R\$ 12.927 (2008 - R\$ 15.889), dos quais R\$ 1.946 no passivo circulante e R\$ 10.981 no patrimônio líquido.

21. PLANO DE PENSÃO

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

(a) UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;

(b) UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;

(c) PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 210 (2008 - R\$ 132).

22. SEGUROS

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

(a) Risco de engenharia - (i) básica - R\$ 3.568.209 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 4.645.131), (ii) outras - R\$ 173.866 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 228.832).

(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 desmoroamento de estruturas.

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

(b) Riscos diversos - R\$ 3.616 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 2.766).

A DIRETORIA

Contador - Ricardo Alexandre Rocha dos Santos - CRC SP nº 1SP232144/0-1

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

1. Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados;

e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e os valores adicionados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e os fluxos de caixa e os valores adicionados consolidados dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 1º de Março de 2010.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador - CRC 1SP165875/O-6

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 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)**(d) Demais**

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

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**(a) Capital social**

Está representado por 178.730.052 (2008 - 178.500.030) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 757.264 (2008 - R\$ 757.262).

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2009, foi deliberado o aumento do capital social em R\$ 2, mediante a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de abril e junho de 2009, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 1.000.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

(b) Apropriação do lucro

De acordo com o Estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2009 e de 2008 é assim demonstrado:

	Controladora	
	2009	2008
Lucro líquido do exercício	110.485	41.165
Constituição da reserva legal	(5.524)	(2.058)
Base de cálculo	104.961	39.107
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R\$ 0,15 por ação	26.240	9.777
Dividendo suplementar	3.493	4.481
Dividendo proposto pela administração - R\$ 0,02 por ação	29.733	14.258

Como indicado na Nota 6, em 31 de dezembro de 2009 o custo orçado a incorrer das unidades vendidas monta a R\$ 904.979 e das unidades a comercializar R\$ 495.353, representando um total de R\$ 1.400.332 em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$ 75.228 seja destinado a reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

18. CONTINGÊNCIAS

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 7.724, 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\$ 657 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 46). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 5, totaliza R\$ 1.280 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 533).

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

- reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 9.461 (2008 - R\$ 4.963), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda possível - R\$ 9.314 (2008 - R\$ 3.361) e perda remota - R\$ 148 (2008 - R\$ 1.626), nas contestações apresentadas pela companhia. Não há processos classificados como perda provável;
- execuções fiscais, no montante total de R\$ 58, que a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda remota, nas contestações apresentadas pela companhia;

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R\$ 667 (2008 - R\$ 579), classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**(a) Considerações sobre riscos****(i) Risco de crédito**

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. As informações contábeis consolidadas contemplam provisão no montante de R\$ 1.280 (2008 - R\$ 533), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos, representando 0,7% dessa carteira.

(ii) Risco de moeda

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

(iii) Risco de taxa de juros

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

(iv) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez da caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria.

(v) Risco com taxa de câmbio

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.

(i) Gestão de riscos financeiros

A Companhia segue prática de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade do *hedge* das contrapartes.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros ativos e passivos com destaque para caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

(i) Caixa e equivalentes de caixa

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

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos e debêntures emitidas estão apresentados nas Notas 9 e 10, respectivamente. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

(c) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo, *hedge* ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

(d) Análise de sensibilidade

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução nº 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

Instrumento/operação	Descrição	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Riscos de taxas de juros				
Empréstimos - CDI	Varição de 1,0 p.p.	1.520	380	760
Empréstimos - TR	Varição de 1,0 p.p.	4.180	1.045	2.090
Debêntures - IPCA	Varição de 1,0 p.p.	1.000	250	500
Debêntures - CDI	Varição de 1,0 p.p.	2.050	513	1.025
Mútuos ativos - CDI	Varição de 1,0 p.p.	171	43	86

20. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES - STOCK OPTIONS

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

(a) Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,82% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.

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

(iii) Prazos e condições para exercício:

- Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores.

- A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 do total de opções de ações ora concedidas.

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

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

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

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

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

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,43% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.

(ii) Valor da subscrição - o valor de exercício será de R\$ 15,11 por ação, corrigido pelo IPCA do IBGE, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios conforme item (iii) a seguir.

(iii) Prazos e condições para exercício:

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

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

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

O valor de mercado das opções concedidas é estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. No caso das opções do segundo lote (empregados), a estimativa foi realizada na data da concessão, estando refletido em rubrica específica do patrimônio líquido e, no caso das opções do primeiro lote (administradores), em virtude dos mesmos possuírem a escolha de recebimento do montante equivalente em dinheiro, a estimativa é atualizada por ocasião da elaboração das demonstrações financeiras, estando refletido em rubrica específica do passivo. As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

O total do encargo relacionado com tais planos monta R\$ 12.927 (2008 - R\$ 15.889), dos quais R\$ 1.946 no passivo circulante e R\$ 10.981 no patrimônio líquido.

21. PLANO DE PENSÃO

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

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

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 210 (2008 - R\$ 132).

22. SEGUROS

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

(a) Risco de engenharia - (i) básica - R\$ 3.568.209 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 4.645.131), (ii) outras - R\$ 173.866 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 228.832).

(i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

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

(b) Riscos diversos - R\$ 3.616 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 2.766).

A DIRETORIA

Contador - Ricardo Alexandre Rocha dos Santos - CRC SP nº 1SP232144/0-1

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

1. Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados;

e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e os valores adicionados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e os fluxos de caixa e os valores adicionados consolidados dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 1º de Março de 2010.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Auditores Independentes
CRC 2SPO00160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador - CRC 1SP165875/O-6

Destaque do Período

Introdução

Após o ano de 2009 ficamos evidentes os diferentes cenários de mercado que evoluíram ao longo dos meses. O pessimismo do início do ano deu lugar a um mercado mais pujante, especialmente após o segundo trimestre e manteve-se em evolução até o final do ano. O conservadorismo financeiro e operacional do início do ano direcionou a empresa também durante o período de melhora de mercado. Evidenciamos avanços consideráveis na velocidade de comercialização de nossas unidades ao longo do ano. O ano de 2009 iniciou-se envolto por uma perspectiva de retração econômica, parcimoniosa financeira e, mais especificamente para o setor de incorporações, retração das vendas. Nos primeiros meses do ano a Even intensificou a política conservadora, adotada desde o final do ano de 2008, de privilegiar os três 'Cs': (i) Caixa; (ii) Comercializabilidade; e (iii) Construtibilidade.

Com a melhora do cenário macroeconômico, evidenciada pelo avanço da confiança do consumidor em meados do ano e, mais especificamente ao setor, com os reflexos do pacote habitacional anunciado em março, fomos paulatinamente ampliando o volume operacional. A melhora do cenário possibilitou à Even ampliar o volume esperado de lançamentos ao longo do segundo semestre, obviamente amparados por resultados consistentes de comercialização. Diferentemente do esperado no início do ano, chegamos ao final de 2009 com volumes recordes de vendas de R\$ 1,2 bilhão (volumes VSO - Vendas Sobre Oferta - no 4º trimestre de 24%) e lançamentos da ordem de R\$ 900 milhões.

Entregamos ao longo de todo o ano 15 empreendimentos. Este fato, que por si só já seria relevante, também atesta nossa capacidade de execução e entrega. Teremos em 2010 um volume de entrega superior a 20 empreendimentos. A operação de 2009 nos dá a segurança de termos equipes capacitadas e processos corporativos para fazer frente às entregas de 2010.

Após o ano logramos êxito em renegociar nossa dívida corporativa. Alongamos os vencimentos de 2010 e captamos R\$ 55 milhões em recursos adicionais. Com isso, o primeiro vencimento de dívida corporativa da Even acontecerá apenas em junho de 2011, conferindo um conforto financeiro para o crescimento operacional.

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

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados, de acordo com as práticas trazidas pela Lei nº 11.638. Os impactos das mudanças discutióneas não item Demonstrações Financeiras.

Destaque

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

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados, de acordo com as práticas trazidas pela Lei nº 11.638. Os impactos das mudanças discutióneas não item Demonstrações Financeiras.

Dados Financeiros Consolidados

	4T09 ¹	4T08 ²	Var. (%)	12M09 ³	12M08 ⁴	Var. (%)
Receta Líquida de Vendas						
a Serviços	363.970	202.177	80,0%	1.168.205	827.523	41,2%
Lucro Bruto	98.680	71.537	37,9%	332.319	275.642	20,6%
Margem Bruta Ajustada ⁵	30,5%	39,1%	-8,6 p.p.	31,8%	35,0%	-3,2 p.p.
EBITDA	67.669	43.091	57,0%	230.709	133.077	73,4%
Margem EBITDA	18,6%	21,3%	-2,7 p.p.	19,7%	16,1%	3,7 p.p.
Lucro Líquido	40.397	19.471	107,5%	124.454	59.091	110,6%
Margem Líq. Antes						
Part. Minoritários	11,5%	11,3%	0,2 p.p.	11,6%	8,7%	3,0 p.p.
Receta Líquida Apropriada ⁶	1.326.608	1.212.719	9,4%	1.326.608	1.212.719	9,4%
Lucro Bruto a Apropriar ⁷	421.629	378.319	11,4%	421.629	378.319	11,4%
Margem dos Resultados a Apropriar ⁸	31,8%	31,2%	0,6 p.p.	31,8%	31,2%	0,6 p.p.
Dívida Líquida ⁹	576.726	242.812	137,5%	576.726	242.812	137,5%
Patrimônio Líquido	885.792	780.088	13,6%	885.792	780.088	13,6%
Ativos Totais	2.272.767	1.715.386	32,5%	2.272.767	1.715.386	32,5%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	9	4	125,0%	25	25	-
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) ¹⁰	503.173	263.216	91,2%	1.129.142	1.773.713	-36,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	368.747	194.778	89,3%	926.735	1.435.128	-35,4%
Participação Even nos Lançamentos	73,3%	74,0%	-0,7 p.p.	82,1%	80,9%	1,2 p.p.
Número de Unidades Lançadas	1.331	553	140,7%	3.459	4.233	-18,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	146.999	62.495	135,2%	318.112	531.328	-40,1%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	3.423	4.212	-18,7%	3.550	3.338	6,3%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/Unidade)	378	476	-20,6%	326	419	-22,1%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) ¹¹	478.809	192.954	148,1%	1.464.763	1.336.137	9,6%
Vendas Contratadas (% Even)	418.500	144.157	190,3%	1.232.204	1.126.227	9,4%
Participação Even nas Vendas Contratadas	87,4%	74,7%	12,7 p.p.	84,1%	84,3%	-0,2 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.440	453	217,9%	4.342	3.051	42,3%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	125.405	47.898	161,8%	414.040	361.047	14,7%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	3.818	4.028	-5,2%	3.538	3.701	-4,4%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	333	426	-21,9%	337	438	-23,0%

¹ Quarto trimestre de 2009.
² Quarto trimestre de 2008.
³ Janeiro a dezembro de 2009.
⁴ Janeiro a dezembro de 2008.
⁵ Expurando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a terrenos e produção).
⁶ Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2009 e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
⁷ Soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.
⁸ Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, com base no preço constante da tabela financeira, no momento do lançamento.
⁹ Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

Ambiente Econômico e o Setor de Incorporação

O desempenho da economia brasileira foi crescente ao longo de todo o ano de 2009. A retomada de toda a atividade econômica, com retomada da produção industrial desde janeiro, foi propícia para o Banco Central imprimir maior velocidade na redução da taxa básica de juros desde o início do ano: a taxa SELIC passou dos 13,75% a.a. de dezembro de 2008 para 8,75% a.a. em julho.

Este cenário contribuiu também para a elevação da disponibilidade de crédito e de confiança do consumidor (segundo ICC - Índice de Confiança do Consumidor, medido pela FGV), especialmente a partir do início do 2º trimestre.

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

Segundo o Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo teve em 4T09 vendas totais de 10.745 unidades, índice que comparado ao mesmo período de 2008 teve um aumento de 145% nas vendas. A VSO de dezembro ficou em 30,8% e no ano de 2009 ficou na média em 17,6%.

De janeiro a dezembro de 2009, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo empreendimentos residenciais e comerciais equivalentes a R\$ 15,56 bilhões, segundo dados da Embraesp.

Desempenho dos Negócios

Encerramos o ano com R\$ 927 milhões de lançamentos e R\$ 1.232 milhões de vendas, superando as expectativas que haviam sido traçadas em um cenário mais pessimista. Se considerarmos somente o 2º semestre do ano, lançamos R\$ 696 milhões e vendemos R\$ 853 milhões, atingindo uma VSO trimestral de aproximadamente 25%.

O quarto trimestre do ano deu sequência à consolidação do reaquecimento das atividades do setor imobiliário, impulsionado pelo contínuo crescimento da confiança do consumidor (já visto no trimestre anterior). Esta melhora foi sentida nos estoques de venda, o que por sua vez traduziu-se em mais um trimestre de vendas fortes para a Even. Nossas vendas foram provenientes tanto de estoques (R\$ 236 milhões) quanto de lançamentos (R\$ 182 milhões), totalizando R\$ 418 milhões no trimestre.

Somente no quarto trimestre lançamos nove empreendimentos, com VGV médio por empreendimento de R\$ 41 milhões, demonstrando a assertividade na implementação da nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento. Vendemos 50,2% destes lançamentos dentro do próprio trimestre. Junto com o aumento da venda de estoques, atingimos uma VSO de 24% no trimestre, mostrando, portanto um incremento constante ao longo dos últimos trimestres.

Das 25 empreendimentos lançados no ano, que somados representam R\$ 927 milhões, comercializamos 70% dentro do próprio período.

Do total das vendas de 2009, 43% foram provenientes de projetos lançados em anos anteriores. Das vendas do quarto trimestre, 56% vieram de lançamentos de outros trimestres. Vale ressaltar que no início do terceiro trimestre aumentamos em 5% o preço de grande parte do nosso estoque, mantendo forte a velocidade de vendas do 2º semestre. Outro ponto relevante é que a Even vendas foi responsável por 56% das vendas do ano na sua área de atuação.

Este ano também foi marcado pelo forte volume de entrega de projetos. Entregamos 15 projetos com aproximadamente R\$ 625 milhões de VGV (R\$ 581 milhões parte Even) relativo a 1.588 unidades. Entregamos no quarto trimestre 4 obras que equivalem a R\$ 306 milhões de VGV (R\$ 239 milhões parte Even) relativo a 548 unidades.

Em dezembro lançamos o primeiro projeto Open no Rio de Janeiro (empreendimento Alegria). Este empreendimento atingiu 67% de vendas dentro do próprio mês de lançamento. Este segmento tem sido representativo para a Even - lançamos 2.077 unidades somente em 2009 e 92% das mesmas foram vendidas dentro do próprio ano. A linha Open representou 31% dos lançamentos do ano e nosso land bank tem um potencial de lançamento de 5.860 unidades neste segmento até 2011. O preço médio das unidades lançadas da Even caiu de R\$ 419 mil em 2008 para R\$ 314 em 2009.

No aspecto financeiro, terminamos o ano com caixa de R\$ 314 milhões. O cash burn foi de R\$ 54 milhões no quarto trimestre de 2009 (variação das dívidas líquidas entre setembro e dezembro), beneficiado pelos ingressos de recursos oriundos dos projetos entregues e também dos lançamentos. Estes momentos caracterizam-se por um alto volume de recebimentos sem contrapartidas equivalentes em desembolsos. O cash burn (variação das dívidas líquidas entre dezembro de 2009 e de 2008) do ano foi de R\$ 83 milhões por trimestre em média. Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 98% contam com financiamento assegurado.

Outros destaques do ano foram o lucro líquido de R\$ 124,5 milhões, a margem líquida de 11,6% e a margem EBITDA de 19,7%.

Sustentabilidade

No ano de 2009 demos importantes passos para consolidar a proposta de incorporar ao nosso modelo de gestão ações e práticas de Responsabilidade Socioambiental. Fomos a primeira e única empresa do setor a divulgar o RSE (Relatório de Sustentabilidade Empresarial) referente ao ano de 2008. Este relatório, que terá periodicidade anual, está de acordo com os padrões internacionais GRI e trata dos compromissos e projetos da empresa em relação ao tema.

A Even foi selecionada pela primeira vez para compor a carteira de ações do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE). O ISE 2009/2010 é composto por 43 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial. A Even é a única empresa do setor de incorporação e construção a fazer parte deste índice.

Cláusula Compromissória

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

Desempenho Operacional

Incorporação

Lançamentos da Período

Em 2009 lançamos 25 novos empreendimentos, (16 na Grande São Paulo, 3 no interior de São Paulo, 4 no Rio Grande do Sul, 1 no Rio de Janeiro e 1 em Minas Gerais), totalizando R\$ 1.129,1 milhões em VGV lançado (R\$ 926,7 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

Empreendimento	Cidade	Lanç.	GVG Total (R\$ mil)	GVG Even (R\$ mil)	Unid.	%
Terra Nature	Campinas	fev/09	12.837	5.879	106	45,8%
Horseshoe Vista	Sul	mar/09	13.158	6.579	14	50,0%
Spot Cidade Baixa	Sul	mar/09	38.006	19.403	207	50,0%
Shop Club Guarulhos	Grande São Paulo	mar/09	22.086	22.086	176	100,0%
Cinecité (2ª fase)	Minas Gerais	abr/09	45.203	38.422	108	85,0%
Edifício atual santana	São Paulo	abr/09	46.951	46.951	52	100,0%
Terra Nature	Campinas	abr/09	25.589	11.720	192	45,8%
Shop Club Guarulhos (2ª fase)	Grande São Paulo	mai/09	23.732	23.732	177	100,0%
Shop Club Vila Guilherme	São Paulo	jun/09	28.721	28.721	155	100,0%
Spazio Villa Vila Ema	São Paulo	jun/09	26.834	26.834	177	100,0%
Cosca Freire Office	São Paulo	ago/09	56.974	56.974	156	100,0%
Terra Nature	Campinas	ago/09	26.552	12.161	191	45,8%
Alegro Jd. Avelino	São Paulo	set/09	36.629	36.629	211	100,0%
Alto Pinheiros	São Paulo	set/09	121.378	121.378	44	100,0%

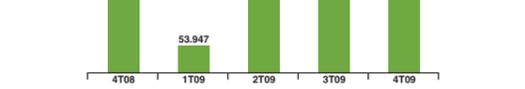
		GVG Total (R\$ mil)	GVG Even (R\$ mil)	Unid.	%	
Empreendimento						
Duo Alto da Lapa	São Paulo	set/09	82.056	82.056	44	100,0%
Spazio Villa Vila Ema (2ª fase)	São Paulo	set/09	18.463	18.463	118	100,0%
The One	São Paulo	out/09	40.288	40.288	27	100,0%
Alegria	Rio de Janeiro	dez/09	50.214	50.214	294	100,0%
Ideal	São Paulo	dez/09	71.324	71.324	49	100,0%
Casa do Sol	Porto Alegre	dez/09	22.287	11.143	14	50,0%
Near	São Paulo	dez/09	35.033	35.033	72	100,0%
Novità Butantã	São Paulo	dez/09	46.539	46.539	280	100,0%
Paulistano (2ª fase)	São Paulo	nov/09	156.040	46.812	290	30,0%
Praça Jardim	São Paulo	dez/09	53.339	53.339	166	100,0%
Vida Viva Clube Iguatemi	Porto Alegre	dez/09	28.109	14.055	139	50,0%
Total		1.129.142	926.735	3.459	82,1%	

Do VGV total lançado no 4T09, 53% relacionaram-se ao segmento Médio e Médio Alto. Os empreendimentos voltados aos públicos Acessível e Emergente tiveram participação de 44% no VGV lançado.

Do total lançado em 2009, 53% relacionaram-se ao segmento Alto Luxo e Acessível.

Segmento

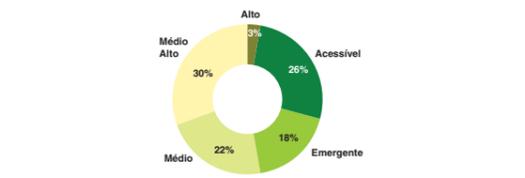
Segmento	(R\$ mil)
Acessível	80 a 200
Emergente	200 a 350
Médio	350 a 500
Médio Alto	500 a 1.100
Alto	1.100 a 1.600
Alto Luxo	Acima de 1.600



As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

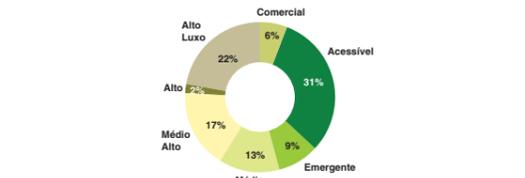
Lançamentos 4T09

Segmento	GVG Total (R\$ mil)	GVG Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
Acessível	96.753	96.753	35.398	574
Emergente	81.448	67.384	26.015	305
Médio	191.073	81.845	59.098	362
Médio Alto	111.612	111.612	21.590	76
Alto	22.287	11.143	5.898	14
Total	503.173	368.747	146.999	1.331



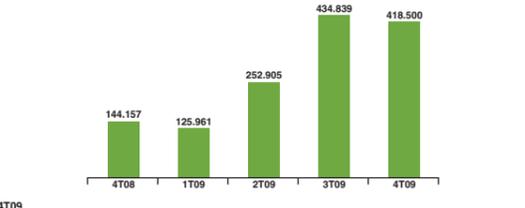
Lançamentos 2009

Segmento	GVG Total (R\$ mil)	GVG Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
Acessível	318.196	282.978	124.976	2.077
Emergente	120.254	86.797	40.440	512
Médio	236.276	120.268	71.726	470
Médio Alto	158.563	158.563	32.009	128
Alto	35.445	17.721	9.479	28
Alto Luxo	203.434	203.434	31.943	88
Comercial	56.974	56.974	7.539	156
Total	1.129.142	926.735	318.112	3.459



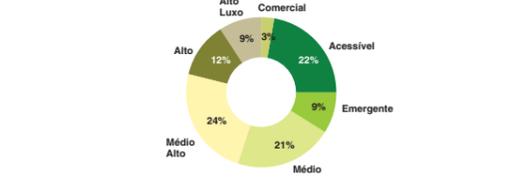
Comercialização

O total de vendas contratadas no trimestre somou R\$ 478,8 milhões (R\$ 418,5 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas), sendo 44% oriundo de lançamentos do trimestre e 56% de estoque (parte Even).



4T09

Segmento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
Acessível	94.792	92.084	28.893	744
Emergente	49.769	39.270	26.283	238
Médio	108.131	87.119	25.627	233
Médio Alto	111.084	102.217	23.174	129
Alto	59.392	48.415	13.554	16
Alto Luxo	37.461	37.461	4.971	14
Comercial	18.180	11.934	2.903	66
Total	478.809	418.500	125.405	1.440



No ano de 2009, atingimos vendas contratadas de R\$ 1,46 bilhão, sendo R\$ 1,23 bilhão parte Even, conforme abaixo:

2009

Destques do Período

Localização	Número de Lanc.	Áreas (m²)		Unidades	Permuta (R\$ mil)	GVG Esperado (R\$ mil)		%	Empreendimento	Lanc.	% Vendido		Evolução Financeira do Custo		
		Terreno	Util.			Total	Even				Total	Even	% Even	31/12/2008	31/12/2009
Grande SP	22	168.557	391.314	4.807	2.147	1.073.175	922	39%	Paulistano - Unidades não Lançadas	2T08	100,0%	61,0%	81,0%	24%	41%
Interior de SP	8	199.655	245.223	2.786	25.933	11.877	527.624	13%	Vida Viva Golf Club	2T08	100,0%	45%	62%	22%	45%
Rio de Janeiro	4	60.418	89.854	1.491	10.600	5.300	329.339	6%	Plaza Mayor Ipiranga - 2ª fase	3T08	85,00%	58%	82%	23%	36%
Goias	-	-	-	-	-	-	-	-	Concittá (1ª fase)	3T08	80,00%	70%	81%	20%	39%
Minas Gerais	11	172.679	385.793	1.862	175.516	149.189	989.193	28%	Montemagno	3T08	100,0%	55,0%	76,0%	21%	40%
Nordeste	2	18.638	62.788	212	-	125.804	125.804	4%	Pleno Santa Cruz	3T08	100,0%	52,0%	79,0%	26%	39%
Sul	10	2.541.664	977.022	2.612	182.939	91.470	612.810	9%	Timing	3T08	100,0%	50%	51%	18%	38%
Total Geral	57	3.161.611	2.151.994	13.770	397.135	258.909	4.339.692	100%	Vida Viva Jardim Itália	3T08	100,0%	34,0%	37,0%	19%	41%

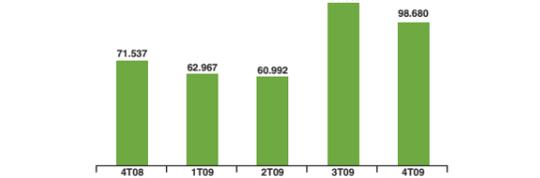
A receita bruta operacional em 2009 foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 50,2 milhões, um aumento de R\$ 11,5 milhão (29,7%) em comparação a 2008. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,1% sobre a receita bruta operacional, uma diminuição de 0,3% em comparação a 2008.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 1.168,2 milhões em 2009, aumentando R\$ 341,0 milhões (41,2%) em comparação com a receita operacional líquida de 2008.

A receita bruta operacional no 4T09 foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 14,8 milhões, um aumento de R\$ 4,9 milhões (49,6%) em comparação ao 4T08. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 3,9% sobre a receita bruta operacional, uma diminuição de 0,8% em comparação ao 4T08.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 364,0 milhões no 4T09, aumentando R\$ 161,8 milhões (80,0%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo trimestre de 2008.

Lucro Bruto
A margem bruta da empresa em 2009 atingiu 31,8%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), uma diminuição em comparação a 2008 (cuja margem bruta foi de 35,0%).



A margem bruta da empresa no quarto trimestre de 2009 atingiu 30,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), uma diminuição em comparação ao 4T08 (cuja margem bruta foi de 39,1%).

(R\$ Milhões - referentes ao 4T09)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Bruta	378,8	1.374,5	1.339,4
Deduções	(14,8)	(47,8)	(49,0)
Receita Líquida	364,0	1.326,6	1.290,5
Custo de Produtos Vendidos	(253,1)	(905,0)	(859,3)
Construção e Terreno	(8,8)	(905,0)	(819,7)
Construção à produção	(3,4)	-	(4,7)
Dívida Corporativa	(3,4)	-	(31,9)
Lucro Bruto	98,7	421,6	434,1
MB*	27,1%	31,8% ¹	33,6% ¹
MB* ex-financejamentos (produção + corporativo)	30,5%	n/a	36,1% ¹

* Margem REF e de estoque quando realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

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

O lucro bruto atingiu R\$ 332,3 milhões em 2009, aumentando em R\$ 56,7 milhões (20,6%) em comparação com o lucro bruto de 2008.

O lucro bruto atingiu R\$ 98,7 milhões no trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2009, aumentando em R\$ 27,1 milhões (37,9%) em comparação com o lucro bruto do 4T08.

Resultados Operacionais
As despesas comerciais atingiram em 2009 R\$ 70,9 milhões, uma diminuição de R\$ 17,2 milhões (19,5%) em relação a 2008.



As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 76,8 milhões em 2009, contra R\$ 77,9 milhões em 2008.

O resultado financeiro líquido atingiu no ano de 2009 um valor negativo de R\$ 6,4 milhões aumentando em R\$ 81,1 mil (10,7%) em relação a 2008.

O lucro operacional de 2009 foi de R\$ 179,5 milhões, R\$ 81,8 milhões superior ao resultado operacional de 2008.

As despesas comerciais no 4T09 atingiram R\$ 22,8 milhões, um aumento de R\$ 4,6 milhões (24,8%) em relação ao mesmo trimestre de 2008.

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 22,4 milhões no quarto trimestre de 2009, contra R\$ 20,2 milhões no mesmo trimestre de 2008. O montante da despesa inclui um ajuste da provisão anual de bônus de R\$ 4,7 milhões. Expurgando o ajuste, o valor seria de R\$ 17,7 milhões.

O resultado financeiro líquido atingiu um valor positivo de R\$ 2,4 milhões aumentando em R\$ 2,8 milhões (69,2%) em relação ao mesmo trimestre de 2008.

O lucro operacional do quarto trimestre de 2009 foi de R\$ 56,8 milhões, R\$ 25,9 milhões superior ao resultado operacional do mesmo trimestre de 2008.

EBITDA
O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações de 2009, foi de R\$ 230,7 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 19,7% em 2009, em comparação aos 16,1% apurados em 2008.

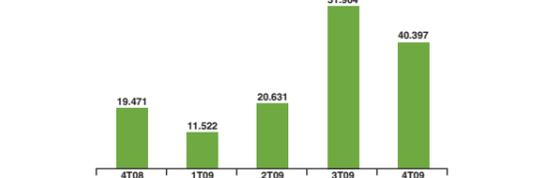
O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2009 foi de R\$ 67,7 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 18,6% no quarto trimestre de 2009, em comparação aos 21,3% apurados no mesmo trimestre de 2008.

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o ano de 2009:

	4T09	4T08	Var. (%)	12M09	12M08	Var. (%)
Conciliação EBITDA						
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	56.856	30.916	83,9%	179.515	97.735	83,7%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	(2.356)	399	-690,5%	8.376	7.565	10,7%
(+) Despesas Apropriadas ao Custo	12.223	7.453	-78,1%	39.370	21.917	-41,2%
(+) Depreciação e Amortização	946	4.323	64,0%	3.448	5.860	-79,6%
EBITDA	67.669	43.091	57,0%	230.709	133.077	73,4%
% Sobre a Receita Líquida	18,6%	21,3%		19,7%	16,1%	

Lucro Líquido
O ano de 2009 apresentou lucro líquido de R\$ 124,5 milhões, o que representou um aumento de R\$ 65,4 milhões em relação a 2008, atingindo uma margem líquida de 11,6%.

O quarto trimestre de 2009 apresentou lucro líquido de R\$ 40,4 milhões, o que representou um aumento de R\$ 20,9 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo trimestre em 2008, atingindo uma margem líquida de 11,5%.



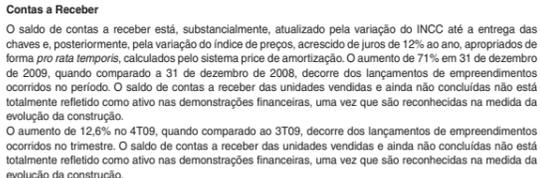
* Relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

Análise Patrimonial
Disponibilidades
As disponibilidades apresentaram redução de 2,6% em 31 de dezembro de 2009 quando comparado a 31 de dezembro de 2008, reduzindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 18,3% em 31 de dezembro de 2008 para 13,8% em 31 de dezembro de 2009. Essa variação está atrelada ao andamento das obras com maior aceleração em 2009.

As disponibilidades apresentaram aumento de 10,9% no 4T09 quando comparado ao 3T09, aumentando sua participação no ativo total de 13,4% no 3T09 para 13,8% no 4T09. Essa variação deve-se ao incremento dos recursos adquiridos com a 4ª Emissão de Debêntures da Companhia.

Contas a Receber
O saldo de contas a receber está, substancialmente, atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema price de amortização. O aumento de 71% em 31 de dezembro de 2009, quando comparado a 31 de dezembro de 2008, decorre dos lançamentos de empreendimentos ocorridos no período. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção.

O aumento de 12,6% no 4T09, quando comparado ao 3T09, decorre dos lançamentos de empreendimentos ocorridos no trimestre. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção.



Imóveis a Comercializar
O saldo de imóveis a comercializar apresentou aumento de 0,6% em 31 de dezembro de 2009 quando comparado a 31 de dezembro de 2008, diminuindo sua participação no ativo total de 37,1% em 31 de dezembro de 2008 para 28,9% em 31 de dezembro de 2009.

O saldo de imóveis a comercializar apresentou queda de 2,0% no 4T09 quando comparado ao 3T09, diminuindo sua participação no ativo total de 31,7% no 3T09 para 28,9% em 4T09.

Empréstimos e Financiamentos
Os empréstimos e financiamentos apresentaram aumento de 89,8% em 31 de dezembro de 2009 quando comparado a 31 de dezembro de 2008, passando de R\$ 300.276 mil em 31 de dezembro de 2008 para R\$ 569.936 mil em 31 de dezembro de 2009. Esse aumento é consequência das liberações de SFH durante o ano de 2009.

Os empréstimos e financiamentos apresentaram aumento de 7,7% no 4T09 quando comparado ao 3T09, passando de R\$ 528.950 mil no 3T09 para R\$ 569.936 mil no 4T09. Esse aumento é consequência das liberações de SFH no 4T09.

Patrimônio Líquido
O patrimônio líquido apresentou aumento de 29,0% em 31 de dezembro de 2009 quando comparado a 31 de dezembro de 2008, reduzindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 44,8% em 31 de dezembro de 2008 para 39,0% em 31 de dezembro de 2009. Esse aumento é consequência do resultado auferido no período.

O patrimônio líquido apresentou aumento de 1,2% no 4T09 quando comparado ao 3T09, reduzindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 41,3% no 3T09 para 39,0% no 4T09. Esse aumento é consequência do resultado auferido no período.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2009 e de 2008 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	2009		2008	
	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	110.485	853.899	41.165	771.160
Reversão (provisão) para passivo a descoberto de sociedades controladas	-	-	2	-
Reversão dos juros nos estoques do exercício anterior	(17.924)	-	-	-
Capitalização de juros incorridos pela controladora nos empreendimentos em construção das controladas	31.893	31.893	17.924	17.924
Saldos do consolidado	124.454	885.792	59.091	789.084

2.3. Normas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As normas e interpretações de normas relacionadas a seguir, foram publicadas e são obrigatórias para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Além dessas, também foram publicadas outras normas e interpretações que a legislação nacional adotou no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. As normas a seguir são apenas aquelas que poderão (ou deverão) impactar as demonstrações financeiras da Companhia de forma mais relevante. Nos termos dessas novas normas, as cifras do exercício de 2009, aqui apresentadas, deverão ser reapresentadas para fins de comparação, quando da apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. A Companhia não adotou antecipadamente essas normas no exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

- CPC 22 - Informação por Segmento
 - CPC 30 - Receitas e ICPC 02 - Contratos de Construção do Setor Imobiliário
 - CPC 36 - Demonstrações Consolidadas
 - CPC 37 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
 - CPC 38 a 40 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração, Apresentação e Extinção
- A Companhia deverá passar a preparar informação por segmento e alterações devem ocorrer na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas, uma das quais a apresentação da participação dos acionistas não controlados como item integrante do patrimônio líquido.
- A ICPC 02, combinada com a CPC 30, trazem mudanças significativas em relação às práticas contábeis anteriormente estabelecidas pela OPCO1 para as entidades de incorporação imobiliária. A Companhia está avaliando os impactos dessas mudanças nas demonstrações financeiras da Companhia, não havendo ainda sua quantificação.

Com relação a divulgação ao mercado das demonstrações contábeis preparadas de acordo com padrões contábeis internacionais, através do Comunicado Externo nº 021/2009 de 16 de novembro de 2009, a BLM&FOVESP divulga que, face a evolução da legislação nacional sobre práticas contábeis, as Companhias Listadas no Novo Mercado estão dispensadas de prepará-las para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, devendo, todavia, apresentá-las de forma comparativa com as demonstrações financeiras do exercício social a partir de 31 de dezembro de 2010, procedimento este estabelecido pela Comissão de Valores Mobiliários também às demais Companhias abertas, através da Instrução CVM nº 457 de 16 de julho de 2007.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Caixa e bancos	3.068	2.174	24.689	11.858
Fundos de investimento - renda fixa (i)	53.844	106.293	123.726	154.950
Fundo de investimento - store (ii)	48.350	3.913	133.155	95.371
	105.263	112.380	281.570	262.179

- (i) Taxas médias equivalentes a 100,5% a 104% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) Fundo exclusivo para aplicação de recursos da Companhia e de suas sociedades controladas, apresentado de forma consolidada. As aplicações integrantes do referido Fundo estão valorizadas a valor de mercado em 31 de dezembro de e correspondem a: (i) operações compromissadas, no montante de R\$ 12.364 (2008 - R\$ 23.388); (ii) Contratos de Depósito Bancário (CDBs), no montante de R\$ 58.647 (2008 - R\$ 54.968); e (iii) letras de tesouro nacional, no montante de R\$ 58.647 (2008 - R\$ 17.115); e (iv) debêntures de empresas de energia, no montante de R\$ 1.525. Todas as aplicações do Fundo estão valorizadas a valor de mercado.

7. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Em sociedades controladas	1.160.245	883.449	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
Investimentos	1.160.256	883.460	11	11
Ágio a amortizar	2.511	4.615	-	-

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

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a) descoberto ajustado		Investimento	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	463	1.405	4.503	5.839	4.503	5.839
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6(21)	(197)	5.097	4.338	5.097	4.338
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.633	(1.512)	13.000	9.951	13.000	9.951
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00	100,00	(180)	(177)	9.221	6.588	9.221	6.588
Aquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(22)	3.249	3.249	3.249	3.249
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	180	125	180	125	180
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	776	644	11.311	8.325	11.311	8.325
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	420	421	420	421
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	3	3	3	3
Bar Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.217)	(171)	4.843	5.814	4.843	5.814
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	3	3	3	3
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	9	(3)	9	(3)
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.553	4.677	21.742	21.254	21.742	21.254
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12	(3)	10	9	10	9
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	873	1.750	18.098	8.581	18.098	8.581
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	178	36	178	36
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.755	11.535	45.327	35.193	45.327	35.193
Cassiopeia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(4)	83	84	83	84
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.701	(2)	5.705	(2)	5.705	(2)
Centaureus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.152	1.359	32.205	22.678	32.205	22.678
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.360	3.837	31.478	19.995	31.478	19.995
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.804	1.556	17.554	14.370	17.554	14.370
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.840	1.739	30.511	23.026	30.511	23.026
Circinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.155	671	23.572	11.691	23.572	11.691
City Projects Empreendimentos Ltda. (v)	100,00	50,00	(2.379)	5.089	18.978	31.229	18.978	31.229
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.409)	(4.265)	8.619	9.822	8.619	9.822
Colúmbia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.677	4.111	22.047	17.524	22.047	17.524
Concerto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.750	3.243	6.532	6.633	6.532	6.633
Dolphins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	500	(412)	29.313	28.533	29.313	28.533
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	2	(3)	2	(3)
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	4	(2)	4	(2)
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	2	(2)	2	(2)
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	24	18	24	18
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	2.376	6.909	2.376	6.909
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	2	(3)	2	(3)
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4	(10)	143	252	143	252
Espéculum Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.714	978	9.349	8.534	9.349	8.534
Even Arts Biraqueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.266	4.356	15.495	13.989	15.495	13.989
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.989	2.409	7.427	22.132	7.427	22.132
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.556	1.307	11.067	9.511	11.067	9.511
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(10)	(1.478)	(840)	(830)	(840)	(830)
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.497	686	36.434	25.238	36.434	25.238
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	679	(5)	679	(5)
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(16)	(80)	4.046	4.062	4.046	4.062
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10	(4)	183	762	183	762
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(664)	(16)	3.502	3.485	3.502	3.485
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	8	(2)	8	(2)
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(771)	(6)	10.271	8.747	10.271	8.747
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(3.161)	(1.213)	(1.580)	(1.082)	(1.580)	(1.082)
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	56	56	56	56
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.517	(728)	4.384	1.380	4.384	1.380
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.695	2.611	22.674	18.979	22.674	18.979
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	56	56	56	56
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	14	(3)	14	(3)
Iluminato Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.822	6.405	12.243	16.821	12.243	16.821
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(4)	459	459	459	459
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	3	(1)	3	(1)
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	687	2.008	6.930	7.162	6.930	7.162
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	8	(3)	8	(3)
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	17	12	17	12
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(4)	59	54	59	54
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.594	(479)	8.130	3.301	8.130	3.301
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.320	(6)	14.557	5.833	14.557	5.833
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	64	59	64	59
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	38	(1.097)	5.955	3.876	5.955	3.876
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	3	(1)	3	(1)
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	18	(1)	18	(1)
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16	(3)	49	839	49	839
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	(1.083)	7.361	5.011	7.361	5.011
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	26	17	26	17
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.790	1.969	18.461	12.103	18.461	12.103
Mozdiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	2.157	7.903	6.320	12.604	6.320	12.604
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	15	15	15	15
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(8)	(1.020)	20.714	11.667	20.714	11.667
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.870	3.393	18.775	10.355	18.775	10.355
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.857	(891)	12.917	10.074	12.917	10.074
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.788	(72)	20.888	14.335	20.888	14.335
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.168	178	8.771	8.013	8.771	8.013
Panther Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(2)	2	(1)	2	(1)
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	285	116	285	116	285
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	3	(1)	3	(1)
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	14	9	14	9	14
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	(5)	18	18	18	18
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	51	46	51	46
Pi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.363	3.468	13.773	10.940	13.773	10.940
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	223	(390)	13.670	11.797	13.670	11.797
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.841	(159)	9.115	5.649	9.115	5.649
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	355	(834)	5.071	1.926	5.071	1.926
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(3)	21	7	21	7
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(30)	223	197	223	197

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2009 e de 2008 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Participação - %	Circulante	Realizável	Passivo e patrimônio líquido		Resultado do exercício					
				Permanente	Total	Receita líquida	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2009											
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	44	407	2.799	3.250						
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.482	3.353	81.655	89.490						
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	10.789	1.409	4.020	16.218						
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.081	11.087	6.541	20.709						
Nova Sulça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.853	1.288	1.889	24.030						
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	64.909	86.387	28.338	179.634						
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	777	5.892	9.578	9.578						
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.172	2.182	12.227	35.081						
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	3.365	31.729	35.094	31.729						
Neibenfuss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.213	7.491	22.704	22.704						
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	33.446	1.329	24.140	58.915						
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	198	137	2.683	3.018						
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	(1)		400	399						
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		25	647	672						
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	419	119	1.628	2.166						
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	417	(16)	401	1.167						
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4	51	809	864						
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	9		340	349						
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.423	252	1.944	4.619						
Em 31 de dezembro de 2008											
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	4.661	3.905	31.229	39.795						
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7,5	200		4.656	4.856						
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	286	575	6.935	6.935						
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.461	101.591						
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.883	26.194						
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.870	7.152						
Nova Sulça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	861	17.504						
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982						
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	3.340	303	9.085	12.728						
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.698						
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	2.582		31.728	34.310						
Neibenfuss Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310		7.493	21.803						
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	12.736	1.678	11.035	25.449						
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	9		1.765	1.774						
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			360	360						
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			427	427						
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		13	1.181	1.181						
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80			(12)	(12)						
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			436	436						
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	(4)		298	294						
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.208		1.672	2.880						

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

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas com participação de terceiros	35.558	35.008	-	-
Sociedades controladas sob controle comum	56.536	50.701	1.165	2.136
Sociedades controladas de forma integral	104.592	58.706	-	1.470
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(4.314)	(3.052)	-	-
	192.372	141.363	1.165	3.606

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

	Passivo		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.685	2.685		
Empreendimento The Gift (Parqueven)	-	571		
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.685	3.256		
	867	859		
	3.552	4.115		

8. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

	Controladora		Consolidado		Depreciação - %
	2009	2008	2009	2008	
Máquinas e equipamentos (custo)	1.423	371	1.863	413	10
Depreciação acumulada	(159)	(98)	(176)	(101)	
Móveis e utensílios (custo)	1.994	1.888	2.728	2.477	10
Depreciação acumulada	(550)	(367)	(659)	(407)	
Computadores (custo)	1.905	1.855	2.392	2.199	20
Depreciação acumulada	(973)	(617)	(1.111)	(662)	
Instalações (custo)	1.762	1.758	2.460	2.396	10
Depreciação acumulada	(504)	(329)	(614)	(371)	
Benefícios em imóveis	980	492	980	492	50
Depreciação acumulada	(329)	(156)	(329)	(156)	
Estandes de vendas (custo)			7.023	20.335	
Depreciação acumulada			(4.314)	(3.589)	
Demas (custo)	1.291	239	1.296	338	
Depreciação acumulada	(21)	(21)	(28)	(28)	
Tangível	6.819	5.015	11.518	23.336	
Software (custo)	6.347	5.458	6.549	5.650	20
Depreciação acumulada	(3.595)	(2.098)	(3.656)	(2.118)	
Intangível	2.752	3.360	2.893	3.532	
	9.571	8.375	14.411	26.868	

(7) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, o qual varia de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

Revisão e ajuste da vida útil estimada

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

Ressalta-se que a revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda, já vinha sendo efetuada em bases mensais, levando-se em consideração os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão para sua demolição. Para fins de análise dos demais itens, a Companhia considerou seu planejamento operacional para os próximos exercícios, antecedentes internos, como o nível de manutenção e utilização dos itens. Considerando que historicamente a Companhia não efetua a alienação de seus principais itens do imobilizado, o valor residual dos itens do imobilizado foi considerado como sendo igual a zero. Referida revisão não trouxe impactos na estimativa de vida útil remanescente dos itens do imobilizado, de forma comparativa com as atuais, não trazendo impacto no encargo de depreciação do resultado do exercício a partir de 31 de dezembro de 2010.

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Em moeda nacional				
Financiamento de terreno (i)	151.971	142.133	151.970	142.133
Crédito imobiliário (ii)	-	-	417.966	158.143
	151.971	142.133	569.936	300.276
Passivo circulante	(25.361)	-	(136.264)	(84.042)
Passivo não circulante	126.610	142.133	433.672	216.234

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescida de spread de 2,0% ao ano.

(ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros (TR), acrescida de 11% a 12% ao ano.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2009	2008
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)	367.448	73.116
Contas a receber	183.532	-
Terrenos	52.886	137.125
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)	-	349
	603.866	210.590

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
2010	-	71.066	-	112.353
2011	26.553	-	303.090	25.827
2012	93.102	71.067	115.622	74.598
2013	6.955	-	14.960	3.456
	126.610	142.133	433.672	216.234

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

10. DEBÊNTURES

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Primeira emissão	130.000	150.000		
Segunda emissão	100.000	100.000		
Terceira emissão	75.000	-		
Principal	305.000	250.000		
Juros de transação a apropriar	(1.852)	(1.442)		
Custos a pagar	17.433	14.667		
	320.581	263.225		
Passivo circulante	(16.830)	(14.291)		
Passivo não circulante	303.751	248.934		

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 arrolamento na CVM, e valor de até R\$ 500.000. No âmbito do Programa a Companhia somente poderá emitir debêntures simples, não conversíveis em ações.

(a) Primeira emissão

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

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

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

Em Assembleia Geral de Debentistas realizada no dia 3 de dezembro de 2009 foi deliberada a aprovação da proposta de amortização extraordinária da oferta, no montante de R\$ 20.000, a qual foi efetuada em 21 de dezembro de 2009, com a repactuação dos seguintes termos e condições:

- Data de vencimento - 1º de outubro de 2013.
- Amortizações:
 - R\$ 50.000 em 1º de outubro de 2011.
 - R\$ 50.000 em 1º de outubro de 2012.
 - R\$ 30.000 em 1º de outubro de 2013.
- Pagamento da remuneração - semestralmente em 1º de abril e 1º de outubro (2010 a 2013).
- Condição de remuneração - variação do CDI, acrescida de spread de 1,85% ao ano.

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.

(b) Segunda emissão

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

- Data de registro - 20 de fevereiro de 2008.
- Tipo de emissão - não conversível em ações.
- Data de liquidação - 21 de fevereiro de 2008.
- Data de vencimento - 15 de outubro de 2012.
- Condição de remuneração - variação do IPCA, acrescida de juros de 8,75% ao ano.
- Especie de garantia - subordinada.
- Valor nominal - R\$ 10.
- Quantidade de títulos emitidos - 10.000.
- Montante emitido - 100.000.

Há condições restritivas conforme definido no suplemento ao prospecto definitivo do Primeiro Programa de emissão de debêntures da Companhia (a terceira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirográfica, com as seguintes características:

- Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.
- Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R\$ 1.791, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures.

(c) Terceira emissão

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de novembro de 2009, foi deliberada a quarta emissão de debêntures da Companhia (a terceira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirográfica, com as seguintes características:

- Data de registro - 9 de dezembro de 2009.
- Tipo de emissão - não conversível em ações.
- Data de liquidação - 4 de dezembro de 2009.
- Data de vencimento - 4 de junho de 2013.
- Condição de remuneração - CDI, acrescida de juros de 1,9% ao ano.
- Especie de garantia - subordinada.
- Valor nominal - R\$ 1.000.
- Quantidade de títulos emitidos - 75.
- Montante emitido - 75.000.
- Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R\$ 790, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Terceiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia, datado de 9 de dezembro de 2009.

11. PARTES RELACIONADAS
(a) Operações de mútuo

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas de forma integral	8.318	939	159.196	5.500
Campo Belissimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.291	-	-
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	68	-	-	-
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	502
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	56	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	-	-	-
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	-	-
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	-	-	-
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27	-	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	-	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	-	-	-
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imob	5	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDP	-	-	6.247</	

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2009 e de 2008 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(b) Do exercício

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

	Consolidado	
	2009	2008
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	(3.179)	-
Contribuição social	(1.144)	-
	(4.323)	-
Lucro presumido		
Imposto de renda	(25.684)	(16.979)
Contribuição social	(13.870)	(9.169)
	(39.554)	(26.148)
	(43.877)	(26.148)

(Encargo) no resultado do exercício

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na (Nota 2(e)).

(c) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Consolidado	
	2009	2008
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	179.515	97.735
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	113.566	83.037
	293.081	180.772
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	99.648	61.462
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	(54.431)	(31.597)
Outros	(1.340)	(3.717)
Encargo no resultado do exercício	43.877	26.148

(d) Demais

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

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

Está representado por 178.730.052 (2008 - 178.500.030) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 757.264 (2008 - R\$ 757.262).

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2009, foi deliberado o aumento do capital social em R\$ 2, mediante a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de abril e junho de 2009, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 1.000.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

(b) Apropriação do lucro

De acordo com o Estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2009 e de 2008 é assim demonstrado:

	Controladora	
	2009	2008
Lucro líquido do exercício	110.485	41.165
Constituição da reserva legal	(5.524)	(2.058)
Base de cálculo	104.961	39.107
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R\$ 0,15 por ação	26.240	9.777
Dividendo suplementar	3.493	4.481
Dividendo proposto pela administração - R\$ 0,02 por ação	29.733	14.258

Como indicado na Nota 6, em 31 de dezembro de 2009 o custo orçado a incorrer das unidades vendidas monta a R\$ 904.979 e das unidades a comercializar R\$ 495.353, representando um total de R\$ 1.400.332 em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$ 75.228 seja destinado a reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

18. CONTINGÊNCIAS

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 7.724, 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\$ 657 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 46). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 5, totaliza R\$ 1.280 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 533).

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

- reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 9.461 (2008 - R\$ 4.963), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda provável - R\$ 9.314 (2008 - R\$ 3.361) e perda remota - R\$ 148 (2008 - R\$ 1.626), nas contestações apresentadas pela companhia. Não há processos classificados como perda provável;
- execuções fiscais, no montante total de R\$ 58, que a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda remota, nas contestações apresentadas pela companhia;
- As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R\$ 667 (2008 - R\$ 579), classificadas na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. As informações contábeis consolidadas contemplam provisão no montante de R\$ 1.280 (2008 - R\$ 533), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos, representando 0,7% dessa carteira.

(ii) Risco de moeda

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

(iii) Risco de taxa de juros

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

(iv) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria.

(v) Risco com taxa de câmbio

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.

(ii) Gestão de riscos financeiros

A Companhia segue prática de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revisados, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade do hedge das contrapartes.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros ativos e passivos com destaque para caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

(i) Caixa e equivalentes de caixa

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

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos e debêntures emitidas estão apresentados nas Notas 9 e 10, respectivamente. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

(c) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), swaps, contratos a termo, hedge ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

(d) Análise de sensibilidade

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução nº 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

Instrumento/operação	Descrição	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Riscos de taxas de juros				
Empréstimos - CDI	Variação de 1,0 p.p.	1.520	380	760
Empréstimos - TR	Variação de 1,0 p.p.	4.180	1.045	2.090
Debêntures - IPCA	Variação de 1,0 p.p.	1.000	250	500
Debêntures - CDI	Variação de 1,0 p.p.	2.050	513	1.025
Mútuos ativos - CDI	Variação de 1,0 p.p.	171	43	86

20. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES - STOCK OPTIONS

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

(a) Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,82% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.

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

(iii) Prazos e condições para exercício:

- imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores;
- A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 do total de opções de ações ora concedidas.

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

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

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

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

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

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,43% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.

(ii) Valor da subscrição - o valor de exercício será de R\$ 15,11 por ação, corrigido pelo IPCA do IBE, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios conforme item (iii) a seguir.

(iii) Prazos e condições para exercício:

- A partir de 14 de setembro de 2007, as carências e os exercícios serão:
 - um ano para 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
 - dois anos para mais 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
 - até o terceiro ano para o exercício total das opções de ações.
- Até a presente data não foi deliberada a emissão de novas ações para atender ao segundo lote.

O valor de mercado das opções concedidas é estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. No caso das opções do segundo lote (empregados), a estimativa foi realizada na data da concessão, estando refletido em rubrica específica do patrimônio líquido e, no caso das opções do primeiro lote (administradores), em virtude dos mesmos possuírem a escolha de recebimento do montante equivalente em dinheiro, a estimativa é atualizada por ocasião da elaboração das demonstrações financeiras, estando refletido em rubrica específica do passivo. As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

O total do encargo relacionado com tais planos monta R\$ 12.927 (2008 - R\$ 15.889), dos quais R\$ 1.946 no passivo circulante e R\$ 10.981 no patrimônio líquido.

21. PLANO DE PENSÃO

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

- (a) UBB AIG Corporate I FIO FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;
 - (b) UBB AIG Corporate IV FIO FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;
 - (c) PREVER Platinum RV 49 FIO de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).
- O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 210 (2008 - R\$ 132).

22. SEGUROS

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

- (a) Risco de engenharia - (i) básica - R\$ 3.568.209 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 4.645.131), (ii) outras - R\$ 173.866 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 228.832).
- (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 desmontamento de estruturas.
- (ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.
- (b) Riscos diversos - R\$ 3.616 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 2.766).

A Diretoria

Contador - Ricardo Alexandre Rocha dos Santos - CRC SP nº 1SP232144/0-1

Parecer dos Auditores Independentes

apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderem, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e os valores adicionados

da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e os fluxos de caixa e os valores adicionados consolidados dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 1º de Março de 2010.

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador - CRC 1SP165875/O-6