

# 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

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

### Destaques do Período

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

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

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

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

### Even Vendas

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

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

### Capacidade de Execução

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

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

Cabe lembrar que somos hoje a 5ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em 07 de março do corrente ano; e executamos 98% de todas as nossas obras. Este alto grau de verticalização, junto com o SAP totalmente implementado, nos garante uma maior agilidade no controle de custos de nossas obras. Enfatizamos que nosso balanço contempla o custo real de nossas obras, sempre atualizado mensalmente. Ao longo do ano de 2010, todo nosso conjunto de obras obteve de forma consolidada um aumento real de custos de 2,18% (acima do INCC), já contemplado neste demonstrativo de números. Esta dinâmica de atualização sistemática do custo de obra de cada projeto no balanço se faz necessária pra refletir a real *performance* da empresa.

### Capacidade Financeira

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

### Fortalecimento das Filiais

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

Implementaremos esta estratégia de duas formas:

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

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

### Sustentabilidade

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

### Destaques

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

	4T10 <sup>(1)</sup>	4T09 <sup>(2)</sup>	Var. (%)	12M10 <sup>(3)</sup>	12M09 <sup>(4)</sup>	Var. (%)
<b>Dados Financeiros Consolidados</b>						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	572.702	363.970	57,3%	1.955.931	1.168.205	67,4%
Lucro Bruto	154.016	98.680	56,1%	535.803	332.319	61,2%
Margem Bruta Ajustada <sup>(5)</sup>	31,7%	30,5%	1,2pp	30,9%	31,8%	-0,9pp
EBITDA	119.669	67.669	76,8%	410.002	230.709	77,7%
Margem EBITDA	20,9%	18,6%	2,3pp	21,0%	19,7%	1,3pp
Lucro Líquido	69.761	40.397	72,7%	252.491	124.454	102,9%
Margem Liq. antes Part. Minoritários	12,1%	11,5%	0,6pp	13,0%	11,6%	1,4pp
Receita Líquida a Apropriar	1.599.223	1.326.608	20,5%	5.599.223	3.326.608	20,5%
Lucro Bruto a Apropriar <sup>(6)</sup>	522.797	421.629	24,0%	522.797	421.629	24,0%
Margem dos Resultados a Apropriar <sup>(6)</sup>	32,7%	31,8%	0,9pp	32,7%	31,8%	0,9pp
Dívida Líquida <sup>(7)</sup>	647.616	576.726	12,3%	647.616	576.726	12,3%
Patrimônio Líquido	1.409.837	917.852	53,6%	1.409.837	917.852	53,6%
Ativos Totais	3.218.235	2.271.285	41,7%	3.218.235	2.271.285	41,7%
<b>Lançamentos</b>						
Empreendimentos Lançados	8	8	0,0%	33	26	26,9%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) <sup>(8)</sup>	316.401	503.173	-37,1%	2.257.577	1.129.429	99,9%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	246.257	368.747	-33,2%	1.528.026	926.988	64,8%
Participação Even nos Lançamentos	77,8%	73,3%	4,5pp	67,7%	82,1%	-14,4pp
Número de Unidades Lançadas	792	1.331	-40,5%	6.515	3.459	88,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	70.961	146.999	-51,7%	679.360	318.113	113,6%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	4.459	3.423	30,3%	4.521 <sup>(10)</sup>	3.550	27,3%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/Unidade)	399	378	5,6%	347	327	6,1%
<b>Vendas</b>						
Vendas Contratadas (100%) <sup>(9)</sup>	552.519	478.809	15,4%	2.784.947	1.464.763	90,1%
Vendas Contratadas (% Even)	436.066	418.500	4,2%	2.064.014	1.232.204	67,5%
Participação Even nas Vendas Contratadas	78,9%	87,4%	-8,5pp	74,1%	84,1%	-10,0pp
Número de Unidades Vendidas	1.362	1.440	-5,4%	6.895	4.342	58,8%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	140.392	125.405	12,0%	768.399	414.040	85,6%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	3.936	3.818	3,1%	3.624	3.538	2,4%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	406	333	21,9%	404	337	19,9%

<sup>(1)</sup> Quarto trimestre de 2010

<sup>(2)</sup> Quarto trimestre de 2009

<sup>(3)</sup> Janeiro a dezembro de 2010

<sup>(4)</sup> Janeiro a dezembro de 2009

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

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

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

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

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

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

### Ambiente Econômico e o Setor de Incorporação

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

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

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

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

### Desempenho dos Negócios

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

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

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

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

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

No aspecto financeiro, terminamos o ano com caixa de R\$ 528,5 milhões. O *cash burn* no quarto trimestre foi de R\$ 62,4 milhões (variação das dívidas líquidas entre setembro e dezembro), já refletindo as aquisições de terrenos que se intensificaram desde o último trimestre de 2009. Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado.

Do total de projetos lançados, 96% contam com financiamento contratado e o restante com garantias reais de contratação. Outros destaques do ano foram o lucro líquido de R\$ 252,5 milhões, a margem líquida de 13% e a margem EBITDA de 21%.

### Sustentabilidade

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

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

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

### Desempenho Operacional

#### Incorporação

#### Lançamentos do Período

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

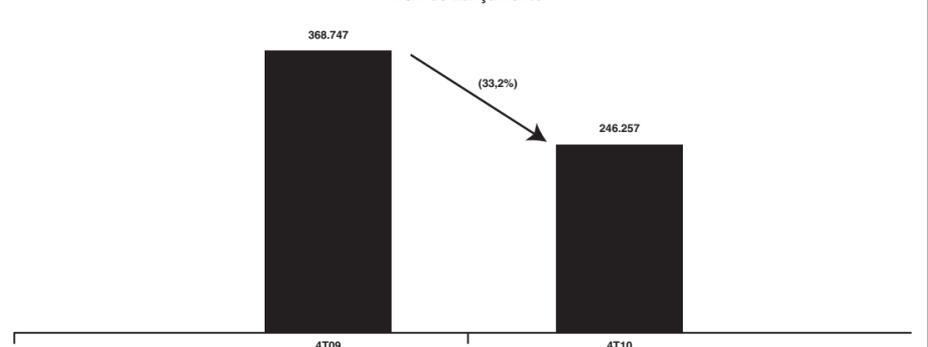
A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

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

#### Segmento

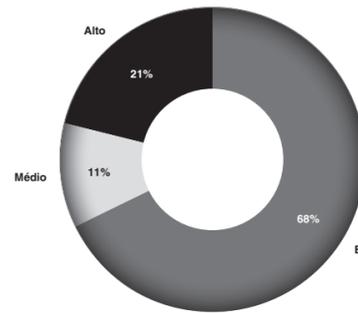
Acessível	150 a 250
Emergente	250 a 350
Médio	350 a 500
Médio-Alto	500 a 1.100
Alto	1.100 a 1.600
Alto Luxo	Acima de 1.600

#### VGV de Lançamento



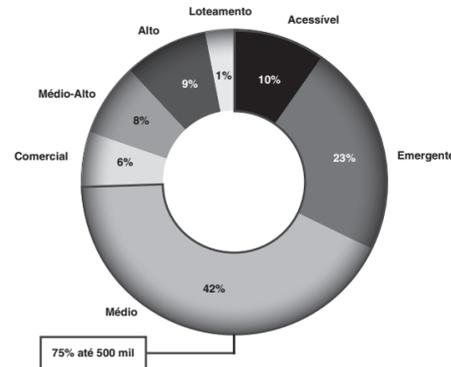
As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

Lançamentos 4T10 Segmento	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Emergente	184.382	166.304	43.438	670	68%
Médio	27.887	27.887	10.462	46	11%
Alto	104.132	52.066	17.061	76	21%
	<b>316.401</b>	<b>246.257</b>	<b>70.961</b>	<b>792</b>	<b>100%</b>



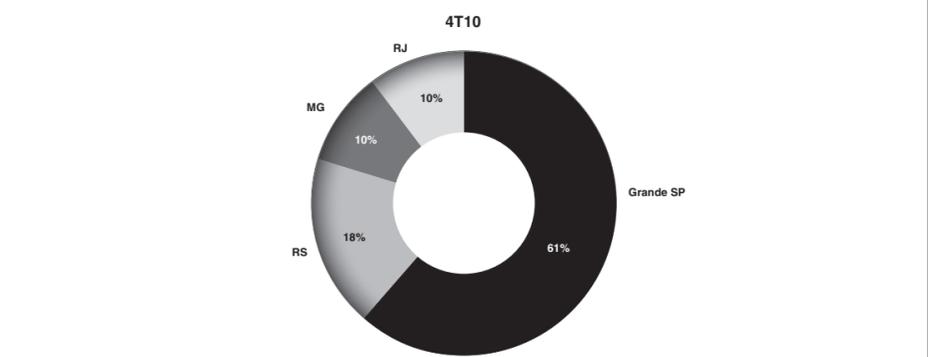
Do VGV lançado no 12M10, 75% relacionaram-se a unidades de até R\$ 500 mil.

Lançamentos 12M10 Segmento	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	210.590	153.370	75.587	1.222	10%
Emergente	534.834	355.377	149.919	2.211	23%
Médio	819.379	646.903	139.114	2.001	42%
Médio-Alto	151.770	118.514	23.041	197	8%
Alto	269.885	134.944	55.607	228	9%
Comercial	146.253	97.067	28.454	407	6%
Loteamento	124.866	21.851	207.638	249	1%
	<b>2.257.577</b>	<b>1.528.026</b>	<b>679.360</b>	<b>6.515</b>	<b>100%</b>



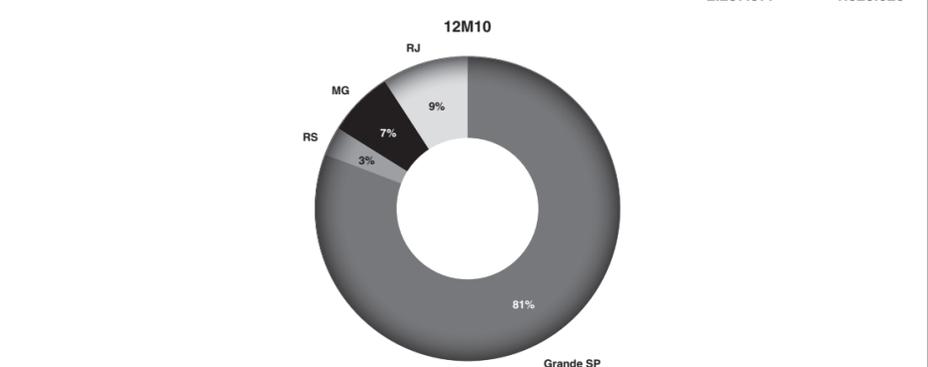
As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por região:

Lançamentos 4T10 por Região Região	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)
Grande São Paulo	150.495	150.495
Sul	89.753	44.877
Minas Gerais	25.617	25.617
Rio de Janeiro	50.536	25.268
	<b>316.401</b>	<b>246.257</b>



#### Lançamentos 12M10 por Região

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



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

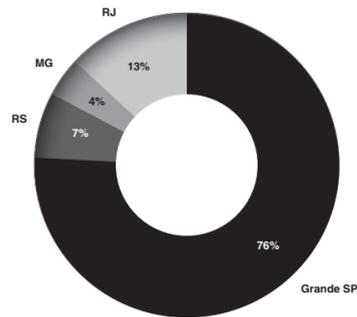
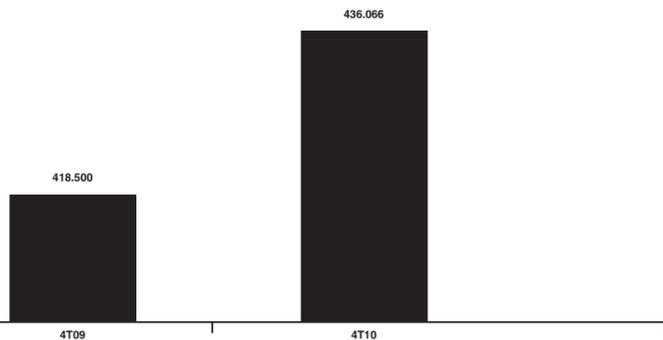
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

### Comercialização

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

#### Comercialização



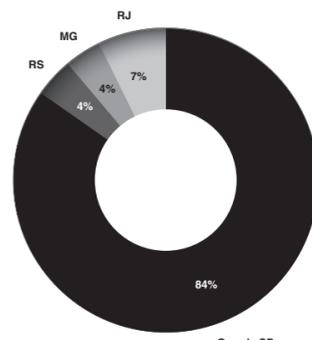
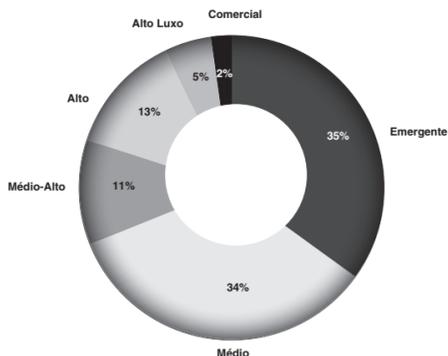
#### Vendas 12M10 por Região

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

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

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

4T10 Segmento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	3.697	1.555	1.015	(9)	-
Emergente	183.636	154.088	42.873	706	35%
Médio	168.499	147.498	47.192	407	34%
Médio-Alto	62.004	45.951	10.302	77	11%
Alto	99.574	55.747	24.593	104	13%
Alto Luxo	22.330	22.330	4.299	11	5%
Loteamento	2.387	418	9.278	5	-
Comercial	10.392	8.479	840	61	2%
<b>Total</b>	<b>552.519</b>	<b>436.066</b>	<b>140.392</b>	<b>1.362</b>	<b>100%</b>



#### Estoque de Unidades

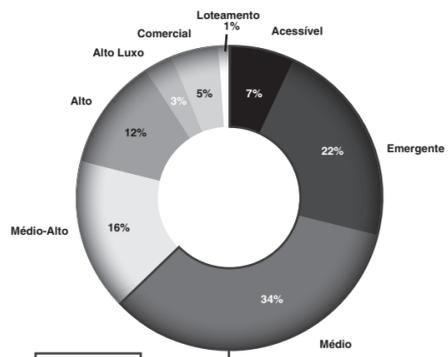
Em 31 de dezembro de 2010, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R\$ 860,3 milhões em GVV (R\$ 1.092,0 milhões se considerada a parcela total). As participações utilizadas na consolidação do GVV Even foram as mesmas consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção 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)	%	Unidades
Até 2004	9	9	-	-
2005	463	202	-	2
2006	10.633	6.245	1%	16
2007	258.014	246.272	29%	375
2008	277.900	203.117	24%	541
2009	113.974	96.033	11%	285
2010	431.072	308.421	35%	923
<b>Total</b>	<b>1.092.065</b>	<b>860.299</b>	<b>100%</b>	<b>2.142</b>

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

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

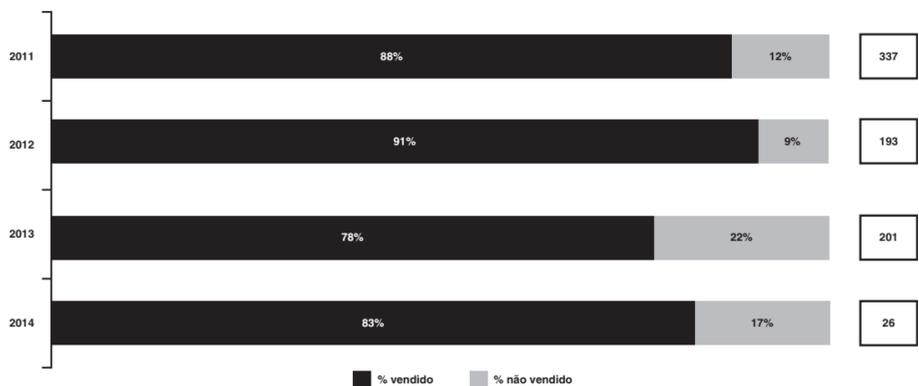
12M10 Segmento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	197.187	154.225	75.019	1.212	7%
Emergente	631.424	449.361	189.865	2.300	22%
Médio	936.954	711.767	191.756	1.714	34%
Médio-Alto	383.163	323.128	67.019	744	16%
Alto	343.330	243.837	71.054	298	12%
Alto Luxo	63.544	59.961	8.494	23	3%
Loteamento	69.711	12.199	127.116	119	1%
Comercial	159.634	109.536	38.076	485	5%
<b>Total</b>	<b>2.784.947</b>	<b>2.064.014</b>	<b>768.399</b>	<b>6.895</b>	<b>100%</b>



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

Adicionalmente, 88,0% do nosso estoque corresponde a unidades em empreendimentos que serão concluídos entre 2011 e 2014. Outro ponto bastante importante é o percentual vendido de empreendimentos lançados em cada safra, totalmente em linha com nossos estudos de viabilidade.

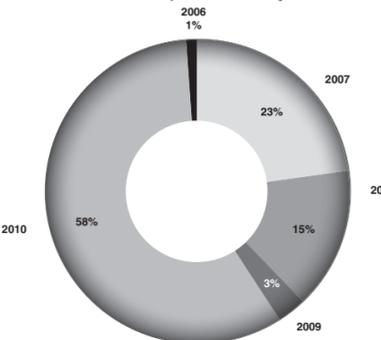
Dos empreendimentos que serão concluídos até o fim de 2011, estamos com 88% vendidos.



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

4T10 Ano Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Até 2005	237	117	1.358	6	-
2006	3.778	3.078	3.097	9	1%
2007	106.706	98.414	34.672	204	23%
2008	96.236	67.190	15.904	230	15%
2009	13.943	14.331	3.095	(13)	3%
2010	331.619	252.936	82.266	926	58%
<b>Total</b>	<b>552.519</b>	<b>436.066</b>	<b>140.392</b>	<b>1.362</b>	<b>100%</b>

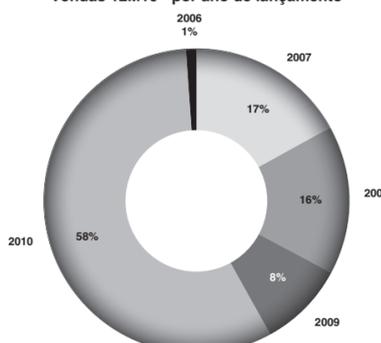
#### Vendas 4T10 - por ano de lançamento



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

12M10 Ano Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Até 2005	1.922	663	1.585	8	-
2006	27.340	19.988	9.035	52	1%
2007	383.094	360.169	115.752	772	17%
2008	419.771	320.063	85.820	402	16%
2009	217.320	164.764	80.804	469	8%
2010	1.735.500	1.198.367	475.403	5.192	58%
<b>Total</b>	<b>2.784.947</b>	<b>2.064.014</b>	<b>768.399</b>	<b>6.895</b>	<b>100%</b>

#### Vendas 12M10 - por ano de lançamento



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

Vendas 4T10 por Região	GVV Total (R\$ mil)	GVV Even (R\$ mil)
Grande São Paulo	385.854	331.025
Rio Grande do Sul	59.441	28.945
Minas Gerais	20.294	18.956
Rio de Janeiro	86.930	57.140
<b>Total</b>	<b>552.519</b>	<b>436.066</b>

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²)		Unidades	GVV Esperado (R\$ mil)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Anhaia Melo	Grande São Paulo	fev-10	18.050	18.463	320	52.620	52.620
Atlantida F1	Sul	mai-10	43.311	15.427	128	61.892	49.514
Atlantida F2	Sul	mai-10	24.655	9.107	84	35.232	28.186
Atlantida F3	Sul	mai-10	23.424	8.690	81	33.472	26.778
Cabral	Sul	mai-08	5.203	8.345	56	32.869	16.435
Cachamorra	Rio de Janeiro	mai-08	12.266	9.383	363	43.958	43.958
Colinas Morumbi F3	Grande São Paulo	jan-07	34.769	35.517	213	120.339	36.102
Coliseu F1	Nordeste	jan-00	4.660	13.663	108	48.788	48.788
Coliseu F2	Nordeste	jan-00	4.660	13.663	108	48.788	48.788
EPO Paranaçu DUO	Minas Gerais	jul-07	8.228	23.011	67	108.125	91.907
Grand Club F2	Interior de São Paulo	mar-07	9.972	27.648	160	82.000	82.000
José Elias Level	Grande São Paulo	nov-10	3.148	6.971	95	55.772	55.772
Luiz Manoel Gonzaga	Sul	mai-09	1.307	2.997	13	17.614	8.807
Monterosso	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	97.456	97.456
Muniz Aragão							
Caminhos da Barra F2	Rio de Janeiro	jul-08	16.937	22.975	479	73.888	36.944
Nações Unidas Riverside	Grande São Paulo	jan-07	6.850	25.985	993	246.858	123.429
Nações Unidas Riverside	Grande São Paulo	jan-07	6.752	25.613	993	192.100	96.050
Roseira F2 Horizonte	Grande São Paulo	jul-08	20.024	20.719	350	61.120	27.993
Roseira F3 Terra Nature	Grande São Paulo	jul-08	40.805	25.737	425	58.478	26.783
Roseira F4 Terra Nature	Grande São Paulo	jul-08	32.454	37.793	604	85.688	39.245
Roseira F5 Terra Nature	Grande São Paulo	jul-08	38.394	38.260	650	87.187	39.932
Saturnino II - Quadra H	Sul	jun-08	5.562	8.134	129	29.690	14.845
Saturnino II - Quadra I Bravo	Sul	jun-08	7.224	10.890	128	43.125	21.563
Sorocabá F1	Interior de São Paulo	nov-07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Sorocabá F2	Interior de São Paulo	nov-07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Taubaté F2	Interior de São Paulo	out-07	5.014	8.644	137	14.522	14.522
Terreno I	Grande São Paulo	jan-11	10.240	26.917	408	117.975	117.975
Terreno II	Grande São Paulo	ago-10	2.698	8.986	72	53.914	53.914
Terreno III	Grande São Paulo	jan-11	12.217	30.533	496	140.755	140.755
Terreno IV	Minas Gerais	jan-11	4.237	5.747	72	33.048	33.048
Terreno IX	Grande São Paulo	set-10	3.588	7.198	168	54.515	54.515
Terreno V	Grande São Paulo	jul-10	8.970	17.244	306	58.974	58.974
Terreno VI	Grande São Paulo	nov-10	3.841	8.826	123	57.369	51.632
Terreno VII	Grande São Paulo	jan-11	10.240	26.917	408	117.975	117.975
Terreno VIII	Grande São Paulo	ago-10	3.501	12.027	176	92.610	92.610
Terreno X	Sul	set-10	11.108	15.105	141	72.808	58.246
Terreno XI	Grande São Paulo	ago-10	4.569	9.046	159	33.921	33.921
Terreno XII	Grande São Paulo	dez-10	2.821	13.746	160	105.159	84.127
Terreno XIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365

# 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

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Empreendimentos	Região	Data de Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Terreno XIV	Sul	mai-10	711.424	167.635	356	99.735	79.788
Terreno XIX	Grande São Paulo	out-10	2.225	10.371	46	82.969	58.078
Terreno XL	Grande São Paulo	dez-10	1.671	6.007	170	47.451	47.451
Terreno XLI	Grande São Paulo	fev-11	1.523	6.166	148	107.912	107.912
Terreno XLII	Grande São Paulo	mar-11	1.571	3.127	40	44.624	44.624
Terreno XLIII	Grande São Paulo	mar-11	4.300	10.191	150	44.840	44.840
Terreno XLIV	Minas Gerais	mar-11	13.325	13.600	245	44.065	33.049
Terreno XLV	Rio de Janeiro	fev-11	12.500	35.609	349	83.420	37.539
Terreno XLVI	Rio de Janeiro	mar-11	9.366	13.122	236	46.648	46.648
Terreno XV	Sul	mai-10	711.424	167.635	356	99.735	79.788
Terreno XVI	Sul	mai-10	711.424	167.635	356	99.735	79.788
Terreno XVII	Grande São Paulo	nov-10	10.727	14.960	240	133.065	133.065
Terreno XVIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XX	Sul	jul-10	2.074	4.082	19	26.206	13.103
Terreno XXI	Sul	set-10	11.108	15.105	141	72.808	58.246
Terreno XXII	Grande São Paulo	jan-11	3.202	7.175	217	50.224	50.224
Terreno XXIII	Grande São Paulo	dez-10	1.850	4.141	92	43.483	43.483
Terreno XXIV	Grande São Paulo	nov-10	5.420	12.444	309	77.990	77.990
Terreno XXIX	Rio de Janeiro	dez-10	5.177	6.518	298	51.561	51.561
Terreno XXV	Grande São Paulo	nov-10	7.798	27.042	473	112.222	112.222
Terreno XXVI	Grande São Paulo	nov-10	5.199	18.028	316	74.815	74.815
Terreno XXVII	Grande São Paulo	set-10	5.262	11.586	197	45.184	45.184
Terreno XXVIII	Grande São Paulo	set-10	8.862	16.056	276	67.436	67.436
Terreno XXX	Rio de Janeiro	out-10	5.848	9.635	373	64.434	64.434
Terreno XXXI	Grande São Paulo	nov-10	6.170	11.740	206	48.720	48.720
Terreno XXXII	Grande São Paulo	nov-10	3.382	10.174	254	74.267	74.267
Terreno XXXIII	Grande São Paulo	out-10	1.560	6.324	154	61.824	61.824
Terreno XXXIV	Grande São Paulo	fev-10	3.500	7.993	127	56.096	50.486
Terreno XXXIX	Grande São Paulo	mar-11	1.750	5.691	30	42.904	42.904
Terreno XXXV	Sul	set-10	31.191	19.912	236	62.424	24.970
Terreno XXXVI	Sul	set-10	31.191	19.912	236	62.424	24.970
Terreno XXXVII	Sul	set-10	34.872	33.715	387	118.002	47.200
Terreno XXXVIII	Sul	set-10	11.262	10.693	171	38.110	15.242
Vale do Sereno F1	Minas Gerais	jun-08	6.272	10.422	70	51.733	51.733
Vale do Sereno F2	Minas Gerais	jun-08	7.883	13.099	70	65.021	65.021
Vale do Sereno F3	Minas Gerais	jun-08	6.591	10.955	70	54.390	54.390
<b>Total</b>			<b>2.894.530</b>	<b>1.647.735</b>	<b>18.051</b>	<b>5.322.825</b>	<b>4.297.164</b>

## Crédito, Cobrança e Custeio Operacional

### Receíveis Contratados

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

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

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

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

### Financiamento à Produção

Em 2010 aprovamos 34 contratos que somam R\$ 749,9 milhões (parte Even R\$ 557,1 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R\$ 1,998 bilhão e R\$ 1,354 bilhão, respectivamente. Possuímos hoje 2 projetos a serem lançados futuramente com financiamentos já aprovados que totalizam R\$ 210 milhões em VGV.

### Repasse

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

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

### Antecipações

Neste trimestre, identificamos uma manutenção no volume de antecipações, pois recebemos aproximadamente R\$ 33 milhões em pagamentos antecipados, uma média mensal de R\$ 11 milhões, praticamente igual aos R\$ 12 milhões mensais do trimestre anterior. No ano, chegamos a R\$ 123 milhões em antecipações de recebimentos. Isto demonstra que nossa média mensal de antecipações está próxima de R\$ 10 milhões.

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

### Distratos e Inadimplência

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

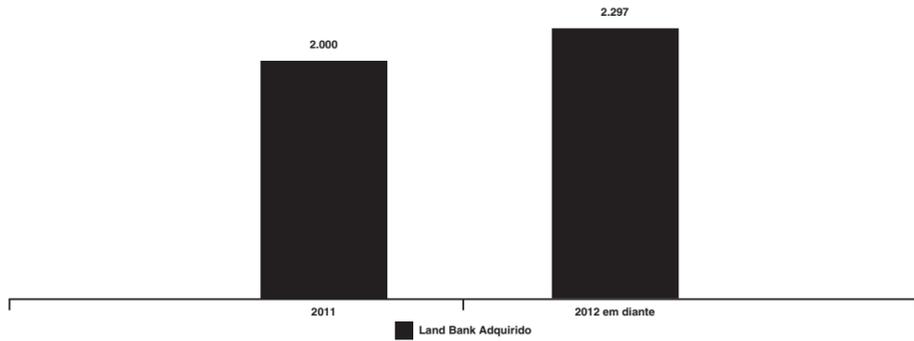
A política da Even é monitorar de perto o comportamento de pagamento dos nossos clientes, desligando rapidamente eventuais problemas, de forma a permanecermos com uma carteira adimplente e com alta taxa de sucesso no momento do repasse.

### Desempenho Econômico-Financeiro

#### Receita de Vendas e Serviços

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

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



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

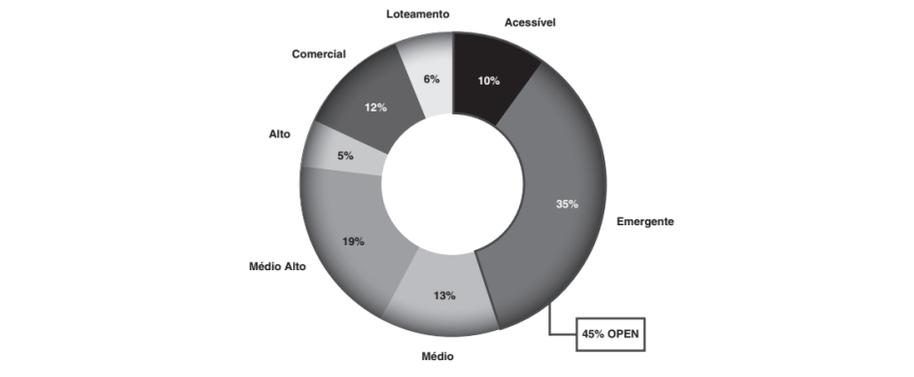
	RS milhares
Adiantamento para aquisição de terrenos <sup>(1)</sup>	66.239
Estoque de terrenos <sup>(2)</sup>	122.361
Estoque de terrenos (off-balance) <sup>(3)</sup>	446.130
<b>Land Bank</b>	<b>634.730</b>
Dívida de terrenos <sup>(4)</sup>	(22.775)
Dívida de terrenos (off-balance) <sup>(5)</sup> - Inclui permuta financeira	(179.304)
Permuta (off-balance) - permuta física	(266.826)
<b>Land Bank (líquido de dívidas e compromissos)</b>	<b>165.825</b>

- <sup>(1)</sup> Nota 12 - terrenos não lançados e sem escritura
- <sup>(2)</sup> Nota 12 - terrenos não lançados com escritura (refletido nos estoques contábeis)
- <sup>(3)</sup> Nota 34 (b) - terrenos não lançados e não refletidos contabilmente
- <sup>(4)</sup> Dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (íntegra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado)
- <sup>(5)</sup> Nota 34 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no item Land Bank)

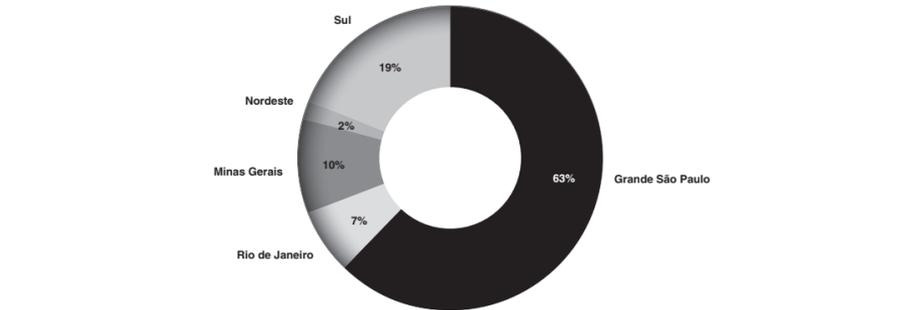
Conforme mencionado na Nota 2.9, os terrenos são refletidos contabilmente apenas por ocasião da obtenção da escritura definitiva, independente do grau de negociação dos terrenos.

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

Segmento de Mercado	Número de Lanç.	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ milhares)		% Even
		Terreno	Útil		Total	Even	
Acessível	11	215.839	252.167	4.101	666.611	414.249	10%
Emergente	23	244.132	388.536	6.345	1.736.092	1.493.425	35%
Médio	12	167.849	218.551	1.534	690.082	573.988	13%
Médio-Alto	13	80.100	168.463	2.352	1.002.735	834.486	19%
Alto	5	15.583	46.151	174	277.818	214.799	5%
Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-	0%
Office	8	36.755	70.963	2.477	650.281	526.852	12%
Loteamento	3	2.134.272	502.904	1.068	299.206	239.365	6%
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>2.894.530</b>	<b>1.647.735</b>	<b>18.051</b>	<b>5.322.825</b>	<b>4.297.164</b>	<b>100%</b>



Localização	Número de Lanç.	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ milhares)		% Even
		Terreno	Útil		Total	Even	
São Paulo	41	367.647	695.944	11.164	3.213.207	2.693.700	63%
Rio de Janeiro	6	62.094	97.243	2.098	363.908	281.084	7%
Goias	-	-	-	-	-	-	0%
Minas Gerais	7	56.051	96.930	776	453.839	426.604	10%
Nordeste	2	9.319	27.325	215	97.576	97.576	2%
Sul	19	2.399.419	730.293	3.798	1.194.295	798.200	19%
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>2.894.530</b>	<b>1.647.735</b>	<b>18.051</b>	<b>5.322.825</b>	<b>4.297.164</b>	<b>100%</b>



## Construção

### Capacidade Operacional

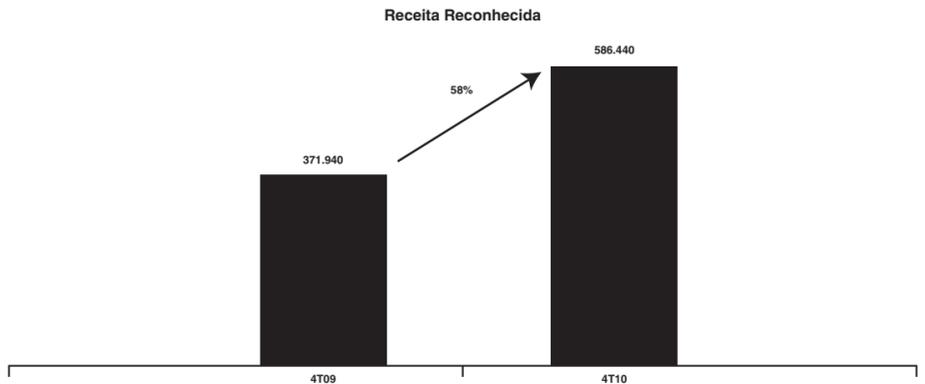
A Even atualmente conta com 52 canteiros de obra ativos. Em 2009 entregamos 15 empreendimentos relativo a 1.688 unidades e R\$ 822,7 milhões em VGV (R\$ 581,3 milhões parte Even) e em 2010 entregamos mais 17, que representam R\$ 1.214,2 milhões de VGV (R\$ 938,7 milhões parte Even), relativo a 2.204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

### Carteira de Obras

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

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

Ano de Lançamento	4T10		4T09	
	Receita Reconhecida (R\$ milhares)	%	Receita Reconhecida (R\$ milhares)	%
Até 2005	1.624	0,4%	441	0,2%
2006	6.683	1,1%	32.421	8,7%
2007	179.705	30,6%	156.669	42,1%
2008	224.862	38,3%	101.173	27,2%
2009	77.743	13,3%	81.236	21,8%
2010	95.823	16,3%	-	-
<b>Total</b>	<b>586.440</b>	<b>100,00%</b>	<b>371.940</b>	<b>100%</b>



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

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31.12.2010	30.09.2010	31.12.2010	30.09.2010
Reserva Granja Julieta	3T04	15,0%	100%	98%	100%	100%
Window	4T04	100,0%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45,0%	100%	99%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25,0%	99%	99%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,0%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100,0%	88%	82%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	100,0%	100%	100%	100%	100%
Wingfield	3T06	100,0%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100,0%	99%	98%	100%	100%
Illuminato	4T06	100,0%	98%	98%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100,0%	100%	100%	100%	100%
Particolare	4T06	15,0%	100%	95%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75,0%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Mooca	4T06	100,0%	98%	99%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,0%	98%	98%	100%	100%
Especial	1T07	100,0%	90%	95%	100%	100%
Le Parc	1T07	50,0%	98%	97%	98%	100%
Tendence	1T07	50,0%	94%	86%	97%	100%
Verte	1T07	100,0%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,0%	100%	100%	100%	100%
Concetto	2T07	100,0%	100%	100%	100%	100%
In Città	2T07	100,0%	92%	90%	100%	100%
The Gift	2T07	50,0%	95%	90%	100%	99%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,0%	99%	100%	100%	100%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,0%	100%	99%	100%	100%
Arts Ibirapuera	3T07	100,0%	100%	87%	100%	99%
Breeze Santana	3T07	100,0%	100%	100%	100%	96%
Gabrielle	3T07	100,0%	96%	96%	100%	100%
L'Essence	3T07	100,0%	75%	65%	89%	83%
Spazio Dell' Acqua	3T07	100,0%	84%	84%	88%	88%
Vitá Araguaia	3T07	100,0%	80%	69%	100%	95%
Du Champ	4T07	100,0%	96%	96%	95%	85%
Grand Club Vila Ema	4T07	100,0%	74%	61%	70%	58%
Villagio Monteciello	4T07	100,0%	78%	77%	86%	84%
Terrazza Mooca	4T07	100,0%	96%	90%	96%	87%
Veranda Mooca	4T07	100,0%	90%	81%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100,0%	99%	100%	94%	86%
Signature	4T07	100,0%	93%	93%	1	

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

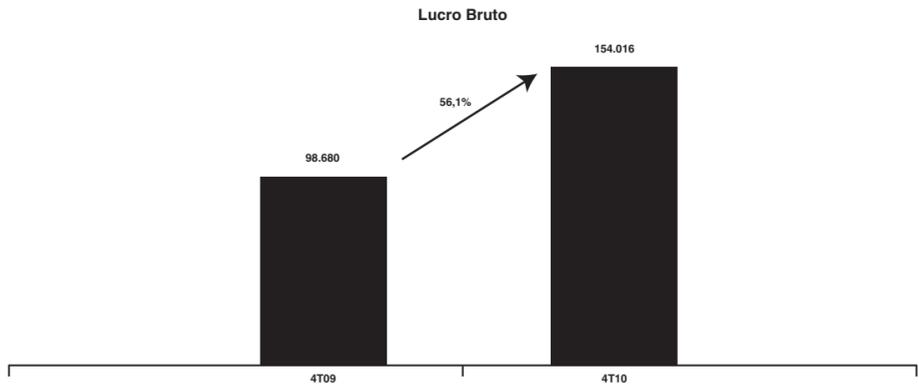
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Empreendimento	Lançamento	% Even	Evolução				Empreendimento	Lançamento	% Even	Evolução			
			% Vendido		Financeira do Custo					% Vendido		Financeira do Custo	
			31.12.2010	30.09.2010	31.12.2010	30.09.2010				31.12.2010	30.09.2010	31.12.2010	30.09.2010
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100,0%	100%	99%	49%	37%	VV Clube Moinho	2T10	50,0%	98%	98%	32%	
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100,0%	100%	100%	72%	58%	Passione	2T10	100,0%	100%	100%	35%	
Atual Santana	2T09	100,0%	55%	55%	71%	64%	Bela Cintra	2T10	50,0%	96%	96%	34%	
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100,0%	100%	100%	49%	37%	Code Berrini	2T10	80,0%	100%	100%	35%	
Oscar Freire Office	3T09	100,0%	100%	100%	60%	50%	Concept	2T10	100,0%	63%	63%	31%	
Terra Nature - Nogueira	3T09	45,8%	94%	97%	31%	28%	Caminhos da Barra	2T10	50,0%	23%	25%	25%	
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	45,8%	51%	65%	41%	27%	Dream	2T10	50,0%	97%	97%	27%	
Duo Alto da Lapa	3T09	100,0%	100%	100%	51%	41%	Sena Madureira	3T10	100,0%	100%	100%	46%	
Alto Pinheiros	3T09	100,0%	100%	91%	52%	45%	Royal Blue	3T10	50,0%	77%	77%	23%	
Allegro Jd. Avelino	3T09	100,0%	98%	100%	47%	42%	Ideal Brooklin	3T10	100,0%	38%	37%	37%	
The One	4T09	100,0%	54%	47%	49%	40%	Passione Duo	3T10	100,0%	99%	99%	34%	
Alegria	4T09	100,0%	81%	79%	31%	25%	Fascínio Vila Mariana	3T10	100,0%	100%	100%	28%	
Ideal	4T09	100,0%	99%	100%	38%	29%	Cube	3T10	100,0%	83%	83%	34%	
Near	4T09	100,0%	96%	97%	27%	22%	Park Club Bairro Jardim	3T10	50,0%	100%	100%	23%	
Praça Jardim	4T09	100,0%	86%	84%	25%	18%	True	3T10	100,0%	58%	24%	24%	
Novitá Butantã	4T09	100,0%	99%	100%	44%	38%	Ponta da Figueira	4T10	50,0%	61%	36%	36%	
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50,0%	71%	70%	29%	24%	Arte Bela Vista	4T10	50,0%	44%	24%	24%	
Casa do Sol (Jade)	4T09	50,0%	81%	72%	38%	31%	Vivace Castelo	4T10	100,0%	0%	0%	0%	
Novitá Butantã (2ª fase)	1T10	100,0%	100%	100%	44%	38%	Moratta Vila Ema	4T10	100,0%	53%	23%	23%	
Code	1T10	100,0%	90%	90%	28%	24%	Giardino	4T10	100,0%	64%	28%	28%	
Soho Nova Leopoldina	1T10	50,0%	96%	96%	32%	27%	Diseño Campo Belo	4T10	100,0%	55%	29%	29%	
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50,0%	100%	99%	32%	27%	Hom	4T10	50,0%	76%	28%	28%	
Montemgano (3ª fase)	1T10	100,0%	94%	89%	86%	69%	L'Essence (2ª fase)	4T10	100,0%	90%	89%	89%	
Passoio	1T10	35,0%	99%	100%	49%	27%	Royal Blue (2ª fase)	4T10	50,0%	90%	23%	23%	
Nouveau Vila da Serra	2T10	42,5%	100%	96%	22%	15%							
VV Clube Moinho	2T10	50,0%	98%	99%	32%	97%							
Passione	2T10	100,0%	100%	99%	35%	97%							
Bela Cintra	2T10	50,0%	96%	95%	34%	90%							
Code Berrini	2T10	80,0%	100%	99%	35%	99%							
Concept	2T10	100,0%	63%	60%	31%	58%							
Caminhos da Barra	2T10	50,0%	23%	20%	18%	18%							
Dream	2T10	50,0%	97%	95%	27%	77%							
Sena Madureira	3T10	100,0%	100%	94%	46%	46%							
Royal Blue	3T10	50,0%	77%	60%	23%	23%							
Ideal Brooklin	3T10	66,6%	38%	19%	37%	36%							
Passione Duo	3T10	100,0%	99%	84%	34%	32%							
Fascínio Vila Mariana	3T10	100,0%	100%	83%	28%	28%							
Cube	3T10	100,0%	83%	55%	34%	32%							
Park Club Bairro Jardim	3T10	50,0%	100%	77%	23%	21%							
True	3T10	100,0%	58%	51%	24%	23%							
Ponta da Figueira	4T10	17,5%	61%	36%	36%	36%							
Arte Bela Vista	4T10	50,0%	44%	24%	24%	24%							
Vivace Castelo	4T10	100,0%	0%	0%	0%	0%							
Moratta Vila Ema	4T10	100,0%	53%	23%	23%	23%							
Giardino	4T10	100,0%	64%	28%	28%	28%							
Diseño Campo Belo	4T10	100,0%	55%	29%	29%	29%							
Hom	4T10	100,0%	76%	28%	28%	28%							
L'Essence (2ª fase)	4T10	100,0%	90%	89%	89%	89%							
Royal Blue (2ª fase)	4T10	50,0%	90%	23%	23%	23%							

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

Empreendimento	Lançamento	% Even	Evolução			
			% Vendido		Financeira do Custo	
			31.12.2010	30.09.2010	31.12.2010	30.09.2010
Reserva Granja Julieta	3T04	15,0%	100%	98%	100%	100%
Window	4T04	100,0%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45,0%	100%	98%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25,0%	99%	99%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,0%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100,0%	88%	76%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	100%	94%	100%	100%
Wingfield	3T06	100,0%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100,0%	99%	89%	100%	100%
Illuminato	4T06	100,0%	98%	100%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100,0%	100%	100%	100%	100%
Particolare	4T06	15,0%	100%	95%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75,0%	100%	100%	100%	98%
Vida Viva Mooca	4T06	100,0%	98%	93%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,0%	98%	93%	100%	100%
Especiale	1T07	100,0%	90%	76%	100%	99%
Le Parc	1T07	50,0%	98%	97%	100%	83%
Tendence	1T07	50,0%	94%	86%	97%	95%
Verte	1T07	100,0%	100%	98%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,0%	100%	98%	100%	100%
Concetto	2T07	100,0%	100%	100%	100%	100%
In Città	2T07	100,0%	92%	83%	100%	100%
The Gift	2T07	50,0%	95%	79%	100%	85%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,0%	99%	74%	100%	93%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,0%	100%	94%	100%	94%
Arts Ibirapuera	3T07	100,0%	100%	87%	100%	90%
Breeze Santana	3T07	100,0%	100%	98%	100%	77%
Gabrielle	3T07	100,0%	96%	93%	100%	84%
L'Essence	3T07	100,0%	75%	58%	89%	57%
Spazio Dell' Acqua	3T07	100,0%	84%	72%	88%	75%
Vitá Araguaia	3T07	100,0%	80%	59%	100%	50%
Du Champ	4T07	100,0%	96%	69%	95%	63%
Grand Club Vila Ema	4T07	100,0%	74%	47%	70%	37%
Villagio Monteciello	4T07	100,0%	78%	67%	86%	68%
Terrazza Mooca	4T07	100,0%	96%	57%	96%	59%
Veranda Mooca	4T07	100,0%	90%	70%	100%	77%
Nouveaux	4T07	100,0%	99%	94%	94%	62%
Signature	4T07	100,0%	93%	51%	100%	70%
Up Life	4T07	100,0%	91%	59%	91%	49%
Vida Viva Butantã	4T07	100,0%	98%	73%	100%	89%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,0%	91%	57%	98%	67%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,0%	93%	62%	100%	72%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100,0%	99%	84%	100%	71%
Sophistic	1T08	100,0%	92%	87%	94%	62%
Weekend	1T08	100,0%	77%	61%	77%	27%
Club Park Butantã	2T08	100,0%	87%	71%	97%	69%
Double	2T08	100,0%	94%	59%	77%	43%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85,0%	90%	77%	77%	33%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100,0%	95%	76%	71%	33%
Open Jardim das Orquídeas - Unidades não lançadas	2T08	100,0%				71%
Magnifique	2T08	57%	28%	100%		
Guarulhos Central Office/ Everyday						
Residencial Club	2T08	50,0%	98%	72%	61%	26%
Guarulhos Central Office/ Everyday						
Residencial Club - Unidades não lançadas	2T08	50,0%	61%	26%		
Paulistano	2T08	30,0%	100%	89%	37%	25%
Paulistano - Unidades não lançadas	2T08	30,0%	37%	25%		
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100,0%	95%	81%	80%	41%
Vida Viva Golf Club	2T08	100,0%	84%	62%	92%	45%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85,0%	87%	82%	59%	36%
Incontro	3T08	100,0%	96%	81%	82%	39%
Montemagno	3T08	100,0%	98%	78%	86%	
Pleno Santa Cruz	3T08		84%	40%	39%	
Timing	3T08	100,0%	99%	79%	85%	38%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100,0%	96%	37%	90%	41%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100,0%	88%	71%	100%	40%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50,0%	96%	86%	93%	59%
E-Office Design Berrini	4T08	50,0%	88%	78%	63%	46%
Montemagno (2ª fase)	4T08	100,0%	95%	54%	86%	40%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08	100,0%	100%	83%	80%	41%
Honoré Bela Vista	1T09	50,0%	100%	96%	97%	63%
Spot Cidade Baixa	1T09	50,0%	95%	78%	77%	36%
Terra Nature - Ipê	1T09	45,8%	98%	96%	46%	21%
Shop Club Guarulhos (1ª fase)	1T09	100,0%	91%	96%	55%	25%
Cinecittá (2ª fase)	2T09	85,0%	77%	51%	59%	36%
Shop Club Guarulhos (2ª fase)	2T09	100,0%	94%	92%	55%	25%
Terra Nature - Jatobá	2T09	45,8%	76%	94%	33%	26%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	45,8%	94%	96%	44%	16%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100,0%	100%	99%	49%	30%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100,0%	100%	99%	72%	39%
Atual Santana	2T09	100,0%	55%	49%	71%	39%
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100,0%	100%	99%	49%	30%
Oscar Freire Office	3T09	100,0%	100%	99%	60%	40%
Terra Nature - Nogueira	3T09	45,8%	94%	80%	31%	23%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	45,8%	51%	42%	41%	28%
Duo Alto da Lapa	3T09	100,0%	100%	96%	51%	33%
Alto Pinheiros	3T09	100,0%	100%	73%	52%	38%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100,0%	98%	98%	47%	36%
The One	4T09	100,0%	54%	40%	49%	31%
Alegria	4T09	100,0%	81%	60%	31%	18%
Ideal	4T09	100,0%	99%	58%	38%	31%
Near	4T09	100,0%	96%	59%	27%	18%
Praça Jardim	4T09	100,0%	86%	22%	25%	14%
Novitá Butantã	4T09	100,0%	99%	58%	44%	36%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50,0%	71%	29%	29%	20%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50,0%	81%	47%	38%	24%
Novitá Butantã (2ª fase)	1T10	100,0%	100%	44%	44%	24%
Code	1T10	100,0%	90%	28%	28%	
Soho Nova Leopoldina	1T10	50,0%	96%	32%	32%	
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50,0%	100%	32%	32%	
Montemgano (3ª fase)	1T10	100,0%	94%	86%	86%	
Passoio	1T10	35,0%	99%	49%	29%	
Nouveau Vila da Serra	2T10	42,5%	100%	22%	22%	



É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente,

# 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

## BALANÇOS PATRIMONIAIS (Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado				Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009		31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
<b>Ativo</b>													
<b>Circulante</b>													
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 2.5)	1.447	3.069	2.174	26.413	24.690	11.858							
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 7)	163.515	102.194	110.206	486.636	256.881	250.321							
Contas vinculadas (Nota 8)	-	-	-	15.413	32.220	59.952							
Contas a receber (Nota 9(a))	2.423	6.599	19.649	1.471.164	1.033.999	540.539							
Imóveis a comercializar (Nota 10)	55.941	15.823	14.745	448.389	555.226	452.092							
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 20)	37.198	16.765	12.735	45.249	40.492	20.950							
Impostos e contribuições a compensar	10.559	7.485	9.178	15.036	11.506	11.152							
Demais contas a receber	9.520	16.079	14.039	81.009	54.891	29.404							
	<b>280.603</b>	<b>168.014</b>	<b>182.726</b>	<b>2.589.309</b>	<b>2.009.905</b>	<b>1.376.268</b>							
<b>Não circulante</b>													
<b>Realizável a longo prazo</b>													
Contas a receber (Nota 9(a))	21.629	24.105	30.287	434.904	136.577	143.999							
Imóveis a comercializar (Nota 10)	-	-	-	157.354	101.675	200.746							
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 11(b))	323.270	192.372	141.363	4.129	1.165	3.606							
Partes relacionadas (Nota 33)	16.410	8.916	4.479	4.793	200	601							
Demais contas a receber	5.774	6.866	4.963	5.899	7.341	4.976							
	<b>367.083</b>	<b>232.259</b>	<b>181.092</b>	<b>607.079</b>	<b>246.958</b>	<b>353.928</b>							
<b>Investimentos (Nota 11)</b>	<b>1.373.493</b>	<b>1.192.149</b>	<b>901.384</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>							
Ágio (Nota 11)	1.601	2.511	4.615	-	-	-							
Imobilizado (Nota 12)	16.308	6.819	5.015	18.947	11.518	23.336							
Intangível (Nota 13)	2.714	2.752	3.360	2.889	2.893	3.532							
	<b>1.761.199</b>	<b>1.436.490</b>	<b>1.095.466</b>	<b>628.926</b>	<b>261.380</b>	<b>380.807</b>							
<b>Total do ativo</b>	<b>2.041.802</b>	<b>1.604.504</b>	<b>1.278.192</b>	<b>3.218.235</b>	<b>2.271.285</b>	<b>1.757.075</b>							
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>													
<b>Circulante</b>													
Fornecedores	5.703	153	1.271	50.069	34.592	34.114							
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	-	847	5.318	26.375	17.242	31.194							
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 41(c))	64	407	225	1.046	7.115	7.381							
Impostos e contribuições a recolher	17.433	10.401	11.857	42.485	31.886	25.723							
Empréstimos e financiamentos (Nota 15(a))	26.105	25.361	-	542.102	136.264	84.042							
Cessão de recebíveis (Nota 11(b))	1.899	2.067	5.636	14.337	15.316	12.303							
Debêntures (Nota 15(b))	75.808	16.830	14.291	75.808	16.830	14.291							
Adiantamentos de clientes (Nota 16)	175	507	348	159.578	129.737	101.110							
Partes relacionadas (Nota 41)	56.663	165.443	11.801	13.224	3.050	4.967							
Dividendos propostos (Nota 22(b))	59.967	29.733	14.258	59.967	29.733	14.258							
Demais contas a pagar	35.800	13.273	1.750	80.933	30.464	12.812							
	<b>279.617</b>	<b>265.022</b>	<b>66.755</b>	<b>1.065.924</b>	<b>452.229</b>	<b>342.195</b>							
<b>Não circulante</b>													
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	2.425	2.425	3.121	29.004	27.752	38.627							
Tributos a pagar	165	440	1.263	63.326	40.528	26.064							
Empréstimos e financiamentos (Nota 15(a))	97.841	126.610	142.133	303.816	433.672	216.234							
Cessão de recebíveis (Nota 11(b))	18.000	18.900	19.570	34.942	43.788	35.173							
Debêntures (Nota 15(b))	254.352	303.751	248.934	254.352	303.751	248.934							
Plano de opção de ações (Nota 21.1)	-	1.946	6.893	-	1.946	6.893							
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 11(f))	-	-	-	2.684	3.552	4.115							
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 18)	-	-	-	54.350	37.413	21.640							
Demais contas a pagar	-	428	439	-	8.802	4.207							
	<b>372.783</b>	<b>453.690</b>	<b>422.353</b>	<b>742.474</b>	<b>901.204</b>	<b>601.887</b>							
<b>Patrimônio líquido</b>													
Capital social (Nota 21) atribuídos aos acionistas da controladora	1.083.266	757.264	757.262	1.083.266	757.264	757.262							
Custos de transação	(15.775)	-	(22.784)	(15.775)	-	(22.784)							
Plano de opção de ações (Nota 21.1)	12.561	10.981	8.996	12.561	10.981	8.996							
Reservas de lucros	310.071	117.547	45.610	310.071	117.547	45.610							
	<b>1.390.123</b>	<b>885.792</b>	<b>789.084</b>	<b>1.390.123</b>	<b>885.792</b>	<b>789.084</b>							
<b>Participação dos não controladores</b>	<b>(721)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.714</b>	<b>32.060</b>	<b>23.909</b>							
	<b>1.389.402</b>	<b>885.792</b>	<b>789.084</b>	<b>1.409.837</b>	<b>917.852</b>	<b>812.993</b>							
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.041.802</b>	<b>1.604.504</b>	<b>1.278.192</b>	<b>3.218.235</b>	<b>2.271.285</b>	<b>1.757.075</b>							

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

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

Lucro por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R\$ por ação)

Lucro básico por ação (Nota 29)	1,18	0,76
Lucro diluído por ação (Nota 29)	1,18	0,77

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

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

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

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

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009



# 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 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

<b>Tópico</b>	<b>Exigências-chave</b>	<b>Data da entrada em vigor</b>
Alteração no IAS 32 - "Instrumentos Financeiros: Apresentação - Classificação dos Direitos de Ações"	O IASB alterou o IAS 32 para permitir que direitos, opções ou <i>warrants</i> para adquirir um número fixo dos próprios instrumentos de capital da entidade por um valor fixo em qualquer moeda sejam classificados como instrumentos de capital, contanto que a entidade ofereça direitos, opções ou <i>warrants</i> de maneira proporcional a todos os seus proprietários da mesma classe de seus próprios instrumentos de capital não derivativos.	1º de fevereiro de 2010
IFRIC 19 - "Extinção dos Passivos Financeiros com Instrumentos de Capital"	Esclarece as exigências do IFRS quando uma entidade renegocia os termos de um passivo financeiro com seu credor, e este concorda em aceitar as ações da entidade ou outros instrumentos de capital para liquidar o passivo financeiro total ou parcialmente.	1º de julho de 2010
Alteração no IFRS 1 - "Primeira Adoção de IFRS - Isenção Limitada a Partir das Divulgações Comparativas do IFRS 7 para as Entidades que Fazem a Adoção pela Primeira Vez"	Oferce para aquelas entidades que a adotam pela primeira vez o IFRS as mesmas opções que foram dadas aos usuários atuais do IFRS na adoção das alterações ao IFRS 7. Também esclarece as regras de transição das alterações ao IFRS 7.	1º de julho de 2010
IAS 24 - "Divulgações de Partes Relacionadas" (revisado em 2009)	Altera a definição de uma parte relacionada e modifica determinadas exigências de divulgação da parte relacionada para entidades relacionadas com o governo.	1º de janeiro de 2011
Alteração ao IFRIC 14, IAS 19 - "Limite de Ativo de Benefício Definido, Exigências Mínimas de Provmimento de Recursos ( <i>funding</i> ) e sua Interação"	Retira as conseqüências não intencionais que surgem do tratamento de pagamentos antecipados, no qual há uma exigência mínima de provimento de recursos. Os resultados nos pagamentos antecipados das contribuições em determinadas circunstâncias são reconhecidos como ativo, em vez de despesa.	1º de janeiro de 2011
IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros"	O IFRS 9 é o primeiro padrão emitido como parte de um projeto maior para substituir o IAS 39. O IFRS 9 retém, mas simplifica, o modelo de mensuração e estabelece duas categorias de mensuração principais para os ativos financeiros: custo amortizado e valor justo. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos ativos financeiros. A orientação incluída no IAS 39 sobre <i>impairment</i> dos ativos financeiros e contabilização de <i>hedge</i> continua a ser aplicada. Períodos anteriores não precisam ser reapresentados se uma entidade adotar a norma para os períodos iniciados ou a iniciar antes de 1º de janeiro de 2012.	1º de janeiro de 2013

#### Aprimoramentos aos IFRS em 2010

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

<b>Norma</b>	<b>Principais exigências</b>	<b>Aplicações</b>
IFRS 3 - "Combinações de Negócios"	<b>(a) Exigências de transição para contraprestação contingente a partir de uma combinação de negócios que ocorreu antes da data da entrada em vigor do IFRS revisado.</b> Esclarece que as alterações ao IFRS 7 - "Instrumentos Financeiros: Divulgações", IAS 32 - "Instrumentos Financeiros: Apresentação", e IAS 39 - "Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração", que eliminam a isenção da contraprestação contingente, não se aplicam à contraprestação contingente que surgiu de combinações de negócios cujas datas de aquisição precedem a aplicação do IFRS 3 (como revisado em 2008).	Aplicável a períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2010. Aplicado retroativamente.
	<b>(b) Mensuração de participações não controladoras</b> A escolha de mensurar as participações não controladoras ao valor justo ou pela parcela proporcional dos ativos líquidos da adquirida aplica-se somente a instrumentos que representam as atuais participações acionárias e dão direito aos seus detentores a uma parcela proporcional dos ativos líquidos no caso de liquidação. Todos os outros componentes de participação não controladora são mensurados ao valor justo, a menos que outra mensuração seja exigida pelo IFRS.	Aplicável a períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2010. Aplicado prospectivamente.
	<b>(c) Concessões de pagamentos com base em ações não substituídos ou substituídos voluntariamente</b> A orientação da aplicação em IFRS 3 aplica-se a todas as transações de pagamentos com base em ações que formam parte de uma combinação de negócios, incluindo concessões de pagamentos com base em ações não substituídos ou substituídos voluntariamente.	

IFRS 7 - "Instrumentos Financeiros"
Enfatiza a interação entre divulgações quantitativas e qualitativas sobre a natureza e a extensão dos riscos associados com os instrumentos financeiros.
1º de janeiro de 2011
Aplicado retroativamente.

IAS 1 - "Apresentação das Demonstrações Financeiras"
Esclarece que uma entidade apresentará uma análise de outros resultados abrangentes para cada componente do patrimônio, na demonstração das mutações do patrimônio ou nas notas explicativas às demonstrações financeiras.
1º de janeiro de 2011
Aplicado retroativamente.

IAS 27 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas"
Esclarece que as consequentes alterações a partir do IAS 27 feitas ao IAS 21 - "Efeito das Mudanças nas Taxas de Câmbio", IAS 28 - "Investimentos em Coligadas" e IAS 31 - "Participações em *Joint Ventures*", aplicam-se prospectivamente a períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2009, ou antes dessa data, quando o IAS 27(R) é aplicado antecipadamente.
Aplicável a períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2010. Aplicado retroativamente.

IAS 34 - "Apresentação de Relatórios Financeiros Intermediários"
Oferecer orientação para ilustrar como aplicar os princípios de divulgação no IAS 34 e acrescentar exigências de divulgação acerca de:
• circunstâncias que provavelmente afetarão os valores justos dos instrumentos financeiros e sua classificação;
• transferências de instrumentos financeiros entre níveis diferentes da hierarquia do valor justo;
• mudanças na classificação dos ativos financeiros;
• mudanças nos passivos e ativos contingentes.
1º de janeiro de 2011
Aplicado retroativamente.

IFRIC 13 - "Programas de Fidelização de Clientes"
O significado de "valor justo" é esclarecido no contexto de mensuração de concessão de créditos nos programas de fidelização de clientes.
1º de janeiro de 2011

#### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

##### 3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

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

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

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

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

#### 4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

##### 4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

##### (a) Risco de mercado

##### (i) Risco cambial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### (b) Risco de crédito

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

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

##### (c) Risco de liquidez

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

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

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

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Entre dois e cinco anos</b>	<b>Total</b>

Em 31 de dezembro de 2010

Empréstimos - crédito imobiliário	515.997	167.775	38.200	721.972
Empréstimos - financiamento de terreno	26.105	90.372	7.469	123.946
Contas a pagar de terreno	26.375	12.148	16.856	55.379
Debêntures	75.808	149.462	104.890	330.160

Em 31 de dezembro de 2009

Empréstimos - crédito imobiliário	112.717	276.536	30.522	419.775
Empréstimos - financiamento de terreno	25.361	26.554	100.056	151.971
Contas a pagar de terreno	17.242	12.746	15.006	44.994
Debêntures	16.830	49.400	254.352	320.582

Em 1º de janeiro de 2009

Empréstimos - crédito imobiliário	84.042	41.287	32.815	158.144
Empréstimos - financiamento de terreno	-	71.066	71.066	142.132
Contas a pagar de terreno	31.194	23.902	14.725	69.821
Debêntures	14.291	(368)	249.302	263.225

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

	<b>31.12.2010</b>		<b>31.12.2009</b>		<b>01.01.2009</b>					
	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Risco</b>	<b>Provável</b>	<b>25%</b>	<b>50%</b>
Empréstimos (Nota 15(a))	-	845.918	-	569.936	-	-	-	-	-	-
CDI	-	123.946	-	151.970	-	-	Alta do CDI	1.239	1.549	1.849
TR	-	721.972	-	417.966	-	-	Alta da TR	7.220	9.025	10.830
Debêntures (Nota 15(b))	-	305.000	-	305.000	-	-	-	-	-	-
IPCA	-	100.000	-	100.000	-	-	Alta do IPCA	1.000	1.250	1.500
CDI	-	205.000	-	205.000	-	-	Alta do CDI	2.050	2.563	3.075
Mútuos (Nota 33(a))	30.701	-	17.146	-	-	-	-	-	-	-
CDI	30.701	-	17.146	-	-	-	Alta do CDI	307	384	461

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

##### 4.2. Gestão de capital

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

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

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

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

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>01.01.2009</b>
Total dos empréstimos e debêntures (Nota 15(a) e 15(b))	1.176.078	890.517	563.531
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(26.413)	(24.690)	(11.858)
(-) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 7)	(486.636)	(256.881)	(250.321)
(-) Contas vinculadas (Nota 8)	(15.413)	(32.220)	(59.952)
Dívida líquida	647.617	576.726	241.400
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.409.837</b>	<b>917.852</b>	<b>812.993</b>
<b>Total do capital</b>	<b>2.057.454</b>	<b>1.494.578</b>	<b>1.054.393</b>
<b>Índice de alavancagem financeira - %</b>	<b>31</b>	<b>39</b>	<b>30</b>

##### 4.3. Estimativa do valor justo

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

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

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Grupo mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado, (não há passivos nessa modalidade) substancialmente representados pelos ativos dos Fundos Exclusivos para aplicações dos recursos financeiros pelo Grupo (Nota 7).

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>

Em 31 de dezembro de 2010

Operações compromissadas	-	-	-	-
Debêntures de instituições financeiras	-	91.997	-	91.997
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	52.787	-	-	52.787
Títulos e renda fixa	-	-	-	-
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	56.875	-	-	56.875
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	93.379	-	-	93.379
Certificados de depósito bancário	-	190.711	-	190.711
Debêntures de empresas de energia	-	885	-	885
<b>Total do ativo em 31 de dezembro de 2010</b>	<b>203.041</b>	<b>283.593</b>	-	<b>486.634</b>

Em 31 de dezembro de 2009

Operações compromissadas	-	-	-	-
Debêntures de instituições financeiras	-	12.364	-	12.364
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	13.351	-	-	13.351
Títulos e renda fixa	-	-	-	-
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	45.295	-	-	45.295
Certificados de depósito bancário	-	184.346	-	184.346
Debêntures de empresas de energia	-	1.525	-	1.525
<b>Total do ativo em 31 de dezembro de 2009</b>	<b>58.646</b>	<b>198.235</b>	-	<b>256.881</b>

O Fundo não possui ativos financeiros classificados mensurados pelo nível 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelos níveis 1 e 2) de liquidez imediata.

O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais. O preço de mercado cotado utilizado para os ativos financeiros mantidos pelo Grupo é o preço de concorrência atual. Esses instrumentos estão incluídos no Nível 1. Os instrumentos incluídos no Nível 1 compreendem, principalmente, os investimentos patrimoniais da FTSE 100 classificados como títulos para negociação ou disponíveis para venda.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas de avaliação maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2. Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

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

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

##### 5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Notas 4.3

# 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 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Contas a receber de clientes	25.795	31.984	50.469	1.907.790	1.171.857	685.072
Provisão para devedores duvidosos	(1.743)	(1.280)	(533)	(1.743)	(1.281)	(534)
<b>Total de contas a receber de clientes</b>	<b>24.052</b>	<b>30.704</b>	<b>49.936</b>	<b>1.906.047</b>	<b>1.170.576</b>	<b>684.538</b>
Unidades entregues						
Com alienação fiduciária	25.795	25.471	27.575	382.820	260.574	92.772
Sem alienação fiduciária	-	-	-	1.743	1.281	534
Unidades em construção						
Com alienação fiduciária	-	6.513	22.894	1.523.227	910.002	591.766
<b>Total de contas a receber de clientes</b>	<b>25.795</b>	<b>31.984</b>	<b>50.469</b>	<b>1.907.790</b>	<b>1.171.857</b>	<b>685.072</b>

### 7. ATIVOS FINANCEIROS AO VALOR JUSTO POR MEIO DO RESULTADO

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Operações compromissadas	48.649	10.230	12.717			
Títulos e renda fixa						
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	19.111	-	-			
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	31.376	18.020	5.115			
Certificados de depósito bancário	64.081	73.338	92.374			
Debêntures de empresas de energia	298	606	-			
	<b>163.515</b>	<b>102.194</b>	<b>110.206</b>			

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Operações compromissadas						
Debêntures de conglomerados financeiros	91.997	12.364	23.388			
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	52.787	13.351	5.496			
Títulos e renda fixa						
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	56.875	-	-			
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	93.379	45.295	11.619			
Certificados de depósito bancário	190.711	184.346	209.818			
Debêntures de empresas de energia	885	1.525	-			
	<b>486.634</b>	<b>256.881</b>	<b>250.321</b>			

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

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

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

### 8. CONTAS VINCULADAS

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

### 9. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

#### (a) Contas a receber

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Empreendimentos concluídos	25.795	25.471	27.575	384.563	261.855	93.306
Empreendimentos em construção						
Receita apropriada	-	73.183	65.879	2.673.743	1.783.059	1.221.129
Ajuste a valor presente	-	-	(245)	(43.169)	(25.928)	(31.272)
Parcelas recebidas	-	(66.670)	(42.740)	(1.107.326)	(847.129)	(598.091)
	-	<b>6.513</b>	<b>22.894</b>	<b>1.523.248</b>	<b>910.002</b>	<b>591.766</b>
Contas a receber apropriado	25.795	31.984	50.469	1.907.811	1.171.857	685.072
Realizável a longo prazo	(21.629)	(24.105)	(30.287)	(434.904)	(136.577)	(143.999)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(1.743)	(1.280)	(533)	(1.743)	(1.281)	(534)
<b>Ativo circulante</b>	<b>2.423</b>	<b>6.599</b>	<b>19.649</b>	<b>1.471.164</b>	<b>1.033.999</b>	<b>540.539</b>

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

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

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

Ano	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Vencidas	2.816	4.080	2.907	41.590	29.462	26.743
A vencer						
2009	-	-	26.013	-	-	555.954
2010	-	9.183	7.463	-	1.025.337	552.873
2011	1.736	5.495	6.431	1.548.863	729.974	376.234
2012	1.532	4.592	5.374	843.373	345.402	78.248
2013	2.025	3.070	3.309	663.348	74.325	57.986
2014 em diante	17.686	5.644	5.546	363.323	239.475	224.858
	<b>25.795</b>	<b>32.064</b>	<b>57.043</b>	<b>3.460.497</b>	<b>2.443.975</b>	<b>1.872.896</b>

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

Empresas	Participação - %			Lucro líquido (prejuízo) do exercício			Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado			Investimento		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
<b>Sociedades controladas de forma integral</b>												
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(366)	462	1.407	4.138	4.504	5.841	4.138	4.504	5.841
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	333	(595)	(65)	5.588	5.256	4.470	5.588	5.256	4.470
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	11.039	1.635	(1.379)	19.157	13.134	10.084	19.157	13.134	10.084
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	615	(94)	222	9.311	9.706	6.987	9.311	9.706	6.987
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			100			(21)			3.250			3.250
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(4)	180	180	125	180	180	125
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	84	786	657	6.017	11.335	8.338	6.017	11.335	8.338
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.996	1		2.002	6		2.002	6	
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(10)		(3)	411	420	421	411	420	421
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	356	(434)	338	6.562	6.136	6.325	6.562	6.136	6.325
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1)		(2)	3	3	(2)	3	3	
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(676)		(2)	(667)	9	(3)	9	9	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.676	4.554	4.690	10.732	21.756	21.267	10.732	21.756	21.267
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.027	13	(1)	2.040	13	11	2.040	13	11
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6.288	838	1.799	16.834	18.113	8.630	16.834	18.113	8.630
Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			5.802			13.482			13.482		
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		1	(1)	181	181	38	181	181	38
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	25.460	12.111	11.838	28.351	45.986	35.496	28.351	45.986	35.496
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		7	(4)	90	90	84	90	90	84
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.570	5.665	98	14.930	5.769	98	14.930	5.769	98
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	10.739	9.159	1.369	31.672	32.223	22.688	31.672	32.223	22.688
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	12.355	5.436	4.261	31.309	31.978	20.419	31.309	31.978	20.419
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	10.273	1.899	1.672	17.303	17.765	14.486	17.303	17.765	14.486
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	19.173	4.836	1.746	53.152	30.513	23.033	53.152	30.513	23.033
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(2.963)	2.153	765	22.631	23.664	11.785	22.631	23.664	11.785
City Projects Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	50	(2.917)	(2.383)	5.094	253	18.979	31.234	253	18.979	15.617
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	456)	(1.416)	(4.108)	9.224	8.769	9.979	9.224	8.769	9.979
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	3.908	11.756	4.111	14.963	17.524	14.963	17.524	14.963	17.524
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(635)	1.750	3.243	1.398	6.532	6.633	1.398	6.532	6.633
Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(109)			3.702			3.702		
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	8.922	286	651	41.132	30.162	29.596	41.132	30.162	29.596
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	3	2	(3)	3	2	
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.133			5.137	4	(2)	5.137	4	
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			1	4	4		4	4	
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	24	24	18	24	24	18
Elk Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(326)			(326)					
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	36	2.362	6.930	6.807	9.271	11.859	6.807	9.271	11.859
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		2	4	11	11	4	11	11	4
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		17	7	172	172	269	172	172	269
Especialia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(214)	1.714	880	7.086	9.351	8.536	7.086	9.351	8.536
Even MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			(1)			(1)					
Even MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			(1)			(1)					
Even MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			(1)			(1)					
Even SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			3.699			(113)					
Even SP 13/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			4.241						4.241		
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			2.356								

# 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 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas	Participação - %			Lucro líquido (prejuízo) do exercício			Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado			Investimento		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	26	26	17	26	26	17
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.479	5.784	2.058	19.233	18.544	12.192	19.233	18.544	12.192
Mozodiell do Campo Ltda.	100,00	100,00	100	963	2.155	7.905	1.303	6.320	12.606	1.303	6.320	12.606
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6	158	123	3.626	299	142	3.626	299	142
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			822			4.945			4.945		
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	935	65	(642)	22.099	21.165	12.045	22.099	21.165	12.045
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.442	4.714	3.682	11.800	18.908	10.644	11.800	18.908	10.644
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6.177	1.877	(811)	15.056	12.348	10.094	15.056	12.348	10.094
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.627	6.935	904	16.273	23.011	15.311	16.273	23.011	15.311
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	10.715	3.013	517	15.276	9.955	8.352	15.276	9.955	8.352
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		(1)	(2)	2	2	(1)	2	2	
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1)		(5)	284	285	116	284	285	116
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(2)	3	3	(1)	3	3	
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	15	15	10	15	15	10
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(3)	20	20	10	20	20	10
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		(135)	135	53	53	184	53	53	184
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.932	4.355	3.498	13.612	13.775	10.950	13.612	13.775	10.950
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.028	499	613	16.284	14.950	12.800	16.284	14.950	12.800
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.483	2.841	(159)	11.598	9.115	5.649	11.598	9.115	5.649
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	3.378	462	(702)	10.172	5.310	2.058	10.172	5.310	2.058
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		1	2	27	27	12	27	27	12
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		(2)	(30)	223	223	197	223	223	197
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	908	335	(986)	9.234	4.435	400	9.234	4.435	400
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(1)	14	15	9	14	15	9
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		17	118	257	256	234	257	256	234
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	153	3.262	4	11.246	10.253	6.192	11.246	10.253	6.192
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6.949	3.526	494	27.725	19.914	14.719	27.725	19.914	14.719
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	4.518	627	(331)	12.893	4.025	2.179	12.893	4.025	2.179
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	145	2.276	794	8.220	6.685	3.424	8.220	6.685	3.424
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		555	612	1.173	1.173	614	1.173	1.173	614
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	3.047	91	72	10.627	424	323	10.627	424	323
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	138	(18)	(7)	13.978	13.530	13.528	13.978	13.530	13.528
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	618	897	989	11.468	9.435	7.583	11.468	9.435	7.583
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.573			1.573			1.573		
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.932	(112)	113	8.706	154	256	8.706	154	256
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6.744	1.549	(97)	15.051	6.752	5.418	15.051	6.752	5.418
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	34.532	12.884	3.613	56.365	45.433	39.649	56.365	45.433	39.649
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	7.986	2.315	771	15.982	13.352	8.176	15.982	13.352	8.176
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	8.529	958	(1.094)	28.554	19.894	15.616	28.554	19.894	15.616
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			(26)	(9)	17	2.588	8	17	2.588	8	17
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	11.458	10.362	504	33.835	32.378	16.207	33.835	32.378	16.207
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.854	2.633	(2)	12.786	10.633	3.335	12.786	10.633	3.335
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	80,00	80	7.090	3.475	980	9.116	6.948	4.774	9.116	5.761	3.933
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	7.594	7.137	95	21.904	18.255	10.387	21.904	18.255	10.387
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	244	1.602	4.224	3.710	7.966	10.671	3.710	7.966	10.671
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	100	832	(11)	3.309	555	7.138	7.648	555	7.138	7.648
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	824	1.233	3.791	3.669	8.275	8.701	3.669	8.275	8.701
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	11.815	3.533	(400)	21.262	13.297	9.764	21.262	13.297	9.764
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100		780	(6)	1.725	1.725	945	1.725	1.725	945
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	361	(724)	4.810	1.227	5.866	6.591	1.227	5.866	6.591
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	100	270	(40)	494	401	331	371	401	331	371
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100			(4)	6	6	(4)	6	6	
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.378	501	(327)	5.530	4.753	1.736	5.530	4.753	1.736
										<b>1.117.034</b>	<b>1.004.115</b>	<b>757.115</b>

### Sociedades controladas com participação de terceiros

Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.		50,92	50,92	1.336	17.258	20.647		54.698	37.440		27.852	19.064
Carp Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,00			1.315			22.167			14.630		
Dragon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00		10.226			34.036	2		27.229	2	
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(2)	13	18	160	154	141	137	138	124
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(288)	34	46	(142)	127	93	106	124	89
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(104)	(2.139)	(503)	(2.239)	(2.143)	(4)	44	45	31
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	75	13	(6)	346	271	259	294	231	220
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	2.681	1.952	(1.852)	3.475	770	(1.182)	2.954	675	48
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85		14	(2)	63	60	45	54	54	39
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	2.713	(8)	(10)	2.694	(18)	(10)	2.289		
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(1)	(3)	(3)	(7)	(6)	(3)			
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	(1)	(2)	(2)	(4)	(4)	(2)	2	2	1
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	85	4.746	3.060	327	10.966	6.153	3.093	9.321	5.287	2.629
GD -VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00											
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	75	(5.682)	19.298	24.710	10.380	46.058	36.760	7.785	34.547	27.572
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	64,29	269	780	1.173	4.350	6.634	6.620	2.796	4.266	4.257
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	66,67	(1.018)	(1.140)	1.941	4.864	5.882	9.085	3.243	3.922	6.057
										<b>70.884</b>	<b>77.145</b>	<b>60.131</b>

### Sociedades sob controle comum (\*)

Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	50	(939)	(2.853)	5.399	3.102	4.030	6.889	1.552	2.021	3.448
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50	10.282	7.008	5.148	23.009	12.727	5.719	11.505	6.364	2.860
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50	1.165	383	80	34.352	32.460	32.077	17.176	16.595	16.213
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	40	(1.192)	(619)	363	221	2.813	6.108	88	1.134	2.452
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	(135)	208	(71)	721	820	440	166	196	104
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,9	45,8	(838)	(5)	(11)	3.527	(15)	(10)	808	1	2
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	1.126	455	(242)	4.049	2.691	1.767	931	622	406
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	(189)	(1.453)	326	4.305	2.830	2.250	986	1.331	961
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	45,8	(12)	(32)	(40)	737	350	302	168	166	140
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	(8)	(51)	(53)	417	406	362	97	98	84
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	120	55	(49)	871	647	431	199	148	102
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	22,9	32	206	(160)	1.664	1.629	1.181	382	374	270
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50	(377)	2.745	4.398	6.562	3.876	2.199	3.291	3.291	1.941
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	50	18.203	2.333	(4.874)	49.571	24.140	11.035	24.784	12.070	5.518
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	50	7	(8)	(91)	7.502	7.493	7.500	3.749	3.748	3.754
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50	6.124	1.007	1.621	8.398	1.892	862	4.200	946	431
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	50	24.791	29.442	4.578	53.129	28.338	3.896	26.566	14.169	1.948
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	100	18.079		(2)	37.749	5.897	(1)	18.874	5.897	
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00			9.721			27.838			9.743		
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00			2.625			8.794			4.397		
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	50	16.174	6.670	8.256	113.988	82.534	85.875	56.994	41.707	43.145
Dog Even Empre												

**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 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Ativo				Resultado do exercício					
	Participação - %	Circulante	Realizável	Investimentos e imobilizado	Receita líquida	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo)
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	36.324	-	233	-	-	-	-	-	-
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	22.707	-	-	36.557	-	-	-	-	-
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	56.051	-	2.864	58.915	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.051	-	-	3.051	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	402	-	22	424	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	673	-	-	673	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.169	-	-	2.169	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	806	-	-	806	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	911	-	-	911	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	352	-	18	370	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	8.487	-	-	8.487	-	-	-	-	-
<b>Em 1º de janeiro de 2009</b>										
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.949	-	-	6.949	-	-	-	-	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	69.302	15.988	16.715	102.005	-	-	-	-	-
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.186	-	14	26.200	-	-	-	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.132	26	-	7.158	-	-	-	-	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.505	-	-	17.505	-	-	-	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686	-	103.982	-	-	-	-	-
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.688	-	-	28.688	-	-	-	-	-
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.427	-	232	34.659	-	-	-	-	-
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	21.810	-	-	21.810	-	-	-	-	-
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	24.436	146	867	25.449	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.680	-	95	1.775	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	345	-	17	362	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	413	-	18	431	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.119	-	62	1.181	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	3	-	-	3	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	422	-	18	440	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	284	-	14	298	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.122	-	1.336	3.458	-	-	-	-	-

**Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)**

	Passivo		Patrimônio líquido		Total
	Participação - %	Circulante	circulante	de líquido	
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	716	325	221	1.262
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.462	15.804	113.988	134.254
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	3.163	1.111	3.102	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.195	2.713	4.398	10.306
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	11.915	1.074	8.398	21.387
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	65.139	9.780	53.129	128.048
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	3.849	132	4.864	8.845
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.945	1.844	23.009	43.798
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.070	2.442	37.749	42.261
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	7.943	1.355	34.352	43.650
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.330	-	7.499	22.829
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	95.939	5.630	49.571	151.140
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.722	505	4.049	8.276
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	417	417
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	52	38	870	960
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.237	302	1.664	5.203
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	142	-	3.527	3.669
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	10	221	721	952
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2	-	737	739
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	5.724	400	4.305	10.429
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	1.981	736	8.794	11.511
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	4.397	2.190	27.838	34.425

**Em 31 de dezembro de 2009**

Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	44	407	2.834	3.285
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.482	3.353	81.655	89.490
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	10.789	1.409	4.040	16.238
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.081	11.087	6.583	20.751
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.853	1.288	1.889	24.030
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	64.909	86.387	28.338	179.634
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.172	2.182	12.727	35.081
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	3.365	-	33.192	36.557
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.213	-	7.494	22.707
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	33.446	1.329	24.140	58.915
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	198	137	2.716	3.051
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	(1)	-	425	424
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	25	648	673
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	419	119	1.631	2.169
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	834	-	(28)	806
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4	51	856	911
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	9	-	361	370
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.423	252	5.812	8.487

**Em 1º de janeiro de 2009**

Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	266	575	6.108	6.949
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.875	102.005
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.889	26.200
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.876	7.158
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	862	17.505
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	2.582	-	32.077	34.659
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310	-	7.500	21.810
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	12.736	1.678	11.035	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	8	-	1.767	1.775
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	362	362
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	431	431
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	1.181	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	13	-	(10)	3
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	440	440
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	(4)	-	302	298
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.208	-	2.250	3.458

	Resultado do exercício			Outras receitas e despesas	de renda e contribuição social	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
	Receita líquida	Despesas operacionais	Resultado financeiro				

**Em 31 de dezembro de 2010**

Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	99	(394)	(442)	(433)	-	(22)	(1.192)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	100.722	(63.433)	(12.894)	1.439	(6.296)	(3.364)	16.174
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	4.720	(5.164)	(84)	40	(357)	(94)	(939)
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.966	(4.388)	(206)	(540)	-	(209)	(377)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.453	(2.659)	(224)	(1.061)	1	(347)	6.163
Parqueven Empreendimentos Ltda.	87.615	(60.656)	(1.225)	1.507	-	(2.450)	24.791
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	-	(16)	(35)	(953)	-	(14)	(1.018)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.169	(12.001)	(114)	954	278	(1.004)	10.282
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47.437	(24.998)	(3.184)	283	-	(1.459)	18.079
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	32.414	(24.278)	(6.039)	135	-	(1.072)	1.160
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	-	(20)	(12)	46	-	(11)	3
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	113.032	(77.149)	(15.412)	1.674	(198)	(3.744)	18.203
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.285	(4.884)	(115)	39	-	(199)	1.126
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(7)	-	-	-	(8)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	329	(183)	(18)	2	-	(10)	120
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.562	(3.409)	(14)	-	-	(107)	32
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(9)	(829)	-	-	-	(838)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(74)	(43)	(15)	(2)	-	(1)	(135)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(11)	-	-	-	(12)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.199	(2.747)	(549)	-	-	(92)	(189)
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	14.454	(9.895)	(1.475)	4	-	(463)	2.625
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	39.490	(26.810)	(1.703)	(9)	51	(1.298)	9.721

**Em 31 de dezembro de 2009**

Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	358	(956)	(90)	82	-	(13)	(619)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	596	(500)	5.529	936	(112)	(244)	6.205
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	3.978	(6.375)	(198)	57	(186)	(125)	(2.849)
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.482	(8.070)	39	(275)	6	(422)	2.760
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.923	(8.600)	(210)	(822)	12	(296)	1.007
Parqueven Empreendimentos Ltda.	112.104	(77.221)	(2.868)	1.362	-	(3.935)	29.442
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.013	(10.382)	(417)	459	-	(665)	7.008
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	-
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	-	(2)	(2)	-	-	-	-
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	47.760	(37.459)	(7.456)	1.138	55	(1.705)	2.333

	Receita líquida		Despesas operacionais		Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo)
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro				
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.364	(1.914)	(879)	1	-	-	(97)	475
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16	(52)	(3)	-	-	-	-	(39)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	371	(216)	(98)	(3)	-	-	(12)	42
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.550	(1.667)	(595)	(5)	-	-	(75)	208
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(6)	(4)	-	-	-	-	(10)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	799	(403)	(136)	(3)	-	-	(25)	232
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	11	(37)	-	-	-	-	(26)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.039	(2.557)	(3.102)	(3)	-	-	(126)	(1.749)

**Em 1º de dezembro de 2009**

||
||
||

# 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 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Ano	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
2009	-	-	3.121	-	-	23.902
2010	-	2.425	-	-	12.746	3.584
2011	2.425	-	-	12.148	4.423	11.141
2012	-	-	-	6.516	10.382	-
2013	-	-	-	9.349	-	-
2014 em diante	-	-	-	991	201	-
	<b>2.425</b>	<b>2.425</b>	<b>3.121</b>	<b>29.004</b>	<b>27.752</b>	<b>38.627</b>

## 15. EMPRÉSTIMOS E DEBÊNTURES

### (a) Empréstimos e financiamentos bancários

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Em moeda nacional						
Financiamento de terreno (i)	123.946	151.971	142.133	123.946	151.970	142.133
Crédito imobiliário (ii)	-	-	-	721.972	417.966	158.143
	<b>123.946</b>	<b>151.971</b>	<b>142.133</b>	<b>845.918</b>	<b>569.936</b>	<b>300.276</b>
<b>Passivo circulante</b>	<b>(26.105)</b>	<b>(25.361)</b>	-	<b>(542.102)</b>	<b>(136.264)</b>	<b>(84.042)</b>
<b>Passivo não circulante</b>	<b>97.841</b>	<b>126.610</b>	<b>142.133</b>	<b>303.816</b>	<b>433.672</b>	<b>216.234</b>

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

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

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

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

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009		31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)		432.453			367.448		73.116
Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)		271.809			183.532		-
Terrenos		33.186			52.886		137.125
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)		-			-		349
		<b>737.448</b>			<b>603.866</b>		<b>210.590</b>

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

Ano	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
2010	-	-	71.066	-	-	112.353
2011	-	26.553	-	-	303.090	25.827
2012	90.372	93.102	71.067	258.147	115.622	74.598
2013	7.469	6.955	-	30.407	14.960	3.456
2014	-	-	-	15.262	-	-
	<b>97.841</b>	<b>126.610</b>	<b>142.133</b>	<b>303.816</b>	<b>433.672</b>	<b>216.234</b>

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.

O Grupo possui as seguintes linhas de crédito não utilizadas:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	
Taxa variável				
Com vencimento em até um ano		94.139	-	32.200
Com vencimento em mais de um ano		462.140	1.109.155	931.728
		<b>556.279</b>	<b>1.109.155</b>	<b>963.928</b>

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

### (b) Debêntures

	Controladora e consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Primeira emissão	130.000	130.000	150.000
Segunda emissão	100.000	100.000	100.000
Terceira emissão	75.000	75.000	-
Principal	305.000	305.000	250.000
Custos de transação a apropriar	(1.236)	(1.852)	(1.442)
Operação de <i>swap</i> de taxas de juros	1.299	-	-
Juros a pagar	25.097	17.433	14.697
	330.160	320.581	263.255
	<b>(75.808)</b>	<b>(16.830)</b>	<b>(14.291)</b>
	<b>254.352</b>	<b>303.751</b>	<b>248.934</b>

	Controladora e consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Primeira emissão	130.000	130.000	150.000
Segunda emissão	100.000	100.000	100.000
Terceira emissão	75.000	75.000	-
Principal	305.000	305.000	250.000
Custos de transação a apropriar	(1.236)	(1.852)	(1.442)
Operação de <i>swap</i> de taxas de juros	1.299	-	-
Juros a pagar	25.097	17.433	14.697
	330.160	320.581	263.255
	<b>(75.808)</b>	<b>(16.830)</b>	<b>(14.291)</b>
	<b>254.352</b>	<b>303.751</b>	<b>248.934</b>

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

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

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

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

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

### 16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	175	507	348	1.988	1.473	1.811
Unidades vendidas de empreendimentos em construção	-	-	-	-	-	(92.847)
Receita apropriada	-	-	-	-	-	113.417
Parcelas recebidas em espécie	-	-	-	-	-	78.729
Parcelas recebidas em permuta por terrenos	-	-	-	157.590	128.264	101.110
	<b>175</b>	<b>507</b>	<b>348</b>	<b>159.578</b>	<b>129.737</b>	<b>101.110</b>

### 17. PROVISÕES

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

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

#### (a) Garantias

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

#### (b) Participação nos resultados

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

#### (c) Trabalhistas e cíveis

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

### 18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

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

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Créditos a compensar - lucro real (i)						
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	400.187	238.107	133.079	404.282	239.703	134.544
Ágio a amortizar	14.272	16.991	19.710	14.272	16.991	19.710
Exclusões e adições temporárias	37.352	9.821	(60.611)	38.379	10.845	(65.665)
Obrigações a tributar - lucro real (ii)						
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	4.359	12.565	1.938	6.238	17.618
Obrigações a tributar - lucro presumido (iii)						
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	-	1.743.182	1.193.961	649.188

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

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

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

(i) Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação, o imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, sendo assim anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

(ii) O imposto de renda e a contribuição social sobre a diferença de lucro nas atividades imobiliárias das sociedades tributadas com base no lucro presumido foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente, sobre uma base de cálculo determinada à razão de 8% sobre as receitas brutas para fins do imposto de renda e de 12% para fins da contribuição social sobe o lucro, cuja movimentação segue abaixo demonstrada:

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
No início do exercício	-	-	-	37.413	21.640	14.219
Despesa no resultado (Nota 28)	-	-	-	16.937	15.773	7.421
No final do exercício	-	-	-	54.350	37.413	21.640

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

### 19. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

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

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

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

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

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

### 20. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
<b>Em empreendimentos</b>						
Duo Alto de Pinheiros	311	7.965	3.857	311	7.965	3.857
Granja Julieta	-	-	-	5.053	3.862	2.644
Particolare	2.246	1.187	3.129	2.246	1.187	3.129
Demais	1.668	561	48	1.751	771	(8)
	4.225	9.713	7.034	9.361	13.785	9.622

### Mútuo com parceiros

Baucis Participações Ltda.	6	6	14	6	6	14
Brisa Empreendimentos Ltda.	784	784	772	784	784	772
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71	71	570	71	71	570
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	26	-	-	26
ARC Engenharia Ltda.	611	564	321	611	564	321
Melnick Participações Ltda.	24.810	-	-	24.810	13.554	-
Krill Empreendimentos Imobiliários Ltda.	737	-	-	737	-	-
Inmax Construções	-	1.628	400	-	1.628	400
JCR Construção Civil Ltda.	-	-	-	-	450	2.154
	27.019	3.053	2.103	27.019	17.057	4.257

### Em consórcios

Consórcio Roseira	5.890	3.592	3.373	5.891	3.592	3.373
Consórcio Rossi	-	-	-	2.915	2.869	1.621
Colinas do Morumbi	-	-	-	(983)	(6.584)	(7.184)
Consórcio Cidade Jardim	-	-	-	-	2.658	1.880
	<b>5.890</b>	<b>3.592</b>	<b>3.373</b> </			

# 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 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

• Número de opções de ações aos beneficiários - 0,43% do número total de ações de emissão da Companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.

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

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

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

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

### (b) Movimentação das opções

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

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

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

### (c) Metodologia de precificação e contabilização

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

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

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

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

### 21.3. Dividendos

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é assim demonstrado:

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

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

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

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

### 21.4. Reservas de lucros

#### (a) Legal

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

#### (b) Retenção de lucros

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

## 22. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

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

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

	SP	Outros	Total
Receita bruta operacional	1.688.554	347.287	2.035.841
Deduções da receita bruta	(64.355)	(15.555)	(79.910)
Receita líquida operacional	1.624.199	331.732	1.955.931
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.150.098)	(270.030)	(1.420.128)
Lucro bruto	474.101	61.702	535.803
Despesas comerciais	(68.785)	(18.080)	(86.865)
<b>Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais</b>	<b>405.316</b>	<b>43.622</b>	<b>448.938</b>

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2009

	SP	Outros	Total
Receita bruta operacional	1.031.315	187.117	1.218.432
Deduções da receita bruta	(42.535)	(7.692)	(50.227)
Receita líquida operacional	988.780	179.425	1.168.205
Custo incorrido das vendas realizadas	(687.493)	(148.393)	(835.886)
Lucro bruto	301.287	31.032	332.319
Despesas comerciais	(62.441)	(8.439)	(70.880)
<b>Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais</b>	<b>238.846</b>	<b>22.593</b>	<b>261.439</b>

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

	2010	2009
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais		
Segmento "SP"	405.316	238.846
Segmento "Outros"	43.622	22.593
	<b>448.938</b>	<b>261.439</b>

Despesas administrativas	(105.259)	(76.824)
Despesas financeiras, líquidas	(12.313)	(8.376)
Outras despesas, líquidas	(7.232)	3.276
Imposto de renda e contribuição social	(69.090)	(43.877)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>255.044</b>	<b>135.638</b>

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

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

	31.12.2010	31.12.2009
Segmento "SP"	2.301.718	1.694.104
Segmento "Outros"	621.535	396.408
	<b>2.923.253</b>	<b>2.090.512</b>

Corporativo	294.982	180.773
<b>Ativo total, conforme balanço patrimonial</b>	<b>3.218.235</b>	<b>2.271.285</b>

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

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

	31.12.2010	31.12.2009
Segmento "SP"	1.106.801	633.397
Segmento "Outros"	428.656	230.195
	<b>1.535.457</b>	<b>863.592</b>

Corporativo	272.941	489.841
<b>Passivo total, conforme balanço patrimonial</b>	<b>1.808.398</b>	<b>1.353.433</b>

## 23. RECEITA

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

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

## 24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

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

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

## 25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

### (a) Custos e despesas comerciais

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

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

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

## 26. DESPESA DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

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

### Número de empregados

## 27. RECEITA E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Despesa financeira				
Juros	(57.265)	(49.278)	(59.213)	(38.574)
Perdas <i>swap</i> de taxa de juros	(1.299)	-	(1.299)	-
Outras despesas financeiras	(3.229)	(4.335)	(6.328)	(5.270)
	<b>(61.793)</b>	<b>(53.613)</b>	<b>(66.840)</b>	<b>(43.844)</b>

Receita financeira				
Juros com aplicações financeiras	14.214	6.005	42.416	23.129
Juros recebidos	-	281	4.625	4.268
Outras (inclui encargos do contas a receber)	1.088	607	7.486	8.071
Receita financeira	15.302	6.893	54.527	35.468
Despesas financeiras, líquidas	(46.491)	(46.720)	(12.313)	(8.376)

## 28. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

### (a) Do exercício

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

	Consolidado	
	2010	2009
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro real	(1.463)	(5.448)
Lucro presumido	(50.690)	(22.656)
	(52.153)	(28.104)

Imposto diferido		
Lucro real	-	(654)
Lucro presumido	(16.937)	(15.119)
	(16.937)	(15.773)
	<b>(69.090)</b>	<b>(43.877)</b>

### 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 2.16.

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

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

	Consolidado	
	2010	2009
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	324.134	179.515

Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	169.376	113.566
	<b>493.510</b>	<b>293.081</b>

Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	167.793	99.648
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		

Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas	(101.696)	(54.431)
Outros	2.993	(1.340)
	<b>69.090</b>	<b>43.877</b>

## 29. LUCRO POR AÇÃO

### (a) Básico

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

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

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

	2010	2009
Lucro atribuível aos acionistas da sociedade	255.044	135.638
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	216.790	178.183
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	7,71	4,68
Número médio ponderado de ações sujeitas à opção durante o ano	834	1,064
Preço de exercício para as ações sujeitas à opção durante o ano	11,6	9,08
Número médio ponderado de ações que teriam sido emitidas ao preço médio de mercado	1.253	2,066
Lucro diluído por ação	1,18	0,77

## 30. CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS OPERAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	252.491	124.454	324.134	179.515

Despesas (receitas que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação	-	(182)	-	-
Amortização de ágio	910	2.104	-	-
Equivalência patrimonial	(423.671)	(239.282)	-	-
Depreciação e amortização	3.047	2.474	5.425	3.448
Baixas	-	-	3.485	12.679
Baixas de ativo imobilizado	1.125	-	1.125	-
Provisão para perdas em sociedades investidas	1.804	(1.262)	-	-
Plano de opção de ações	(366)	(2.960)	(366)	(2.960)
Juros provisionados	26.528	32.819	123.849	35.279
	<b>(138.132)</b>	<b>(81.835)</b>	<b>457.652</b>	<b>227.961</b>

Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Aumento em contas vinculadas	-	-	16	

# 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 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 33. TRANSAÇÕES COM PARTE RELACIONADAS

#### (a) Saldos de operações de mútuo

	Ativo			Controladora Passivo			Ativo			Consolidado Passivo		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
<b>Sociedades controladas de forma integral</b>	<b>8.644</b>	<b>8.318</b>	<b>939</b>	<b>56.128</b>	<b>159.196</b>	<b>5.500</b>	-	-	-	-	-	-
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.291	-	-	-	-	-	-	-	-	502
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	68	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	39	-	56	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	62	58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.384	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imob.	62	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	-	-	-	191	6.247	6.301	-	-	-	-	720	774
<b>Sociedades controladas com participação de terceiros</b>	<b>2.690</b>	<b>209</b>	<b>2.347</b>	-	<b>6.247</b>	<b>6.301</b>	-	-	-	-	<b>720</b>	<b>1.276</b>
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	37	38	332	-	-	-	18	19	166	-	-	-
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	40	36	-	-	-	-	20	18	-	-	-
Terra Víttris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	146	146	-	-	-	-	73	73	-	-	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	-	-	25	-	-	-	-	-	12	13.224	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	414	154	-	-	-	-	207	77	-	-	-	-
Cygnus Even Empreendimentos Ltda.	114	-	-	-	-	-	57	-	-	-	-	-
City Projects Empreendimentos Ltda.	-	-	643	-	-	-	-	-	321	-	-	-
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.330	3.562
<b>Sociedades controladas sob controle comum</b>	<b>565</b>	<b>378</b>	<b>1.182</b>	-	-	-	-	-	<b>590</b>	-	<b>2.330</b>	<b>3.562</b>
	<b>11.899</b>	<b>8.905</b>	<b>4.468</b>	<b>56.319</b>	<b>165.443</b>	<b>11.801</b>	<b>282</b>	<b>189</b>	<b>590</b>	<b>13.224</b>	<b>3.050</b>	<b>4.838</b>
<b>Demais partes relacionadas</b>												
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	4	4	-	-	-	4	4	4	-	-	129
ABC T&K Participações S.A.	7	7	7	-	-	-	7	7	7	-	-	-
Outros	4.500	-	-	344	-	-	4.500	-	-	-	-	-
	4.511	11	11	344	-	-	4.511	11	11	13.224	-	4.967
	16.410	8.916	4.479	56.663	165.443	11.801	4.793	200	601	13.224	3.050	4.967
<b>Saldos apresentados no circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56.663</b>	<b>165.443</b>	<b>11.801</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.224</b>	<b>3.050</b>	<b>4.967</b>
<b>Saldos apresentados no não circulante</b>	<b>16.410</b>	<b>8.916</b>	<b>4.479</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.793</b>	<b>200</b>	<b>601</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

#### (b) Remuneração dos administradores

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

	31.12.2010	31.12.2009
Conselho de Administração	328	145
Diretoria	-	-
Salários e encargos	9.804	8.330
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade (VGGL)	22	-
Demais benefícios	10.355	8.771
	1.518	715
Opção de compra de ações (Nota 21.2)	<b>11.873</b>	<b>9.486</b>

### 34. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

#### Quinta emissão de debêntures

- Data de emissão - 10 de março de 2010
- Data de liquidação - 10 de março de 2015 (primeira série) e 10 de março de 2016 (segunda série)
- Datas de vencimento (\*) - 10 de março de 2015 (primeira série) e 10 de março de 2016 (segunda série)
- Remuneração (taxas anuais) - % - Primeira série - CDI + 1,95% *spread*  
- Segunda série - CDI + 2,20% *spread*

- Valor nominal - 10
- Quantidade de títulos emitidos - 25.000 (12.500 - primeira série e 12.500 - segunda série)
- Montante emitido - 250.000

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

### 35. SEGUROS

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

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

### 36. ADOÇÃO DAS NOVAS NORMAS PELA PRIMEIRA VEZ

#### 36.1. Base da transição

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

As demonstrações financeiras consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras demonstrações financeiras consolidadas anuais em conformidade com os novos CPCs e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia aplicou os CPCs 37 e 43 e o IFRS 1 na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas.

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

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

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

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

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

#### Isenção de combinação de negócios

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

As isenções opcionais remanescentes não se aplicam à Companhia:

- O pagamento baseado em ações e a contabilização dos arranjosamentos mercantis, uma vez que as práticas contábeis brasileiras e os IFRSs já encontram-se alinhadas com relação a essas transações para 2009.
- Ganhos e perdas atuariais passados cumulativamente em 1º de janeiro de 2009, já que o Grupo não possui benefícios a empregados de benefício predefinido.
- Os contratos de seguro, pois a Companhia não tem operações deste tipo.
- Ativos e passivos de subsidiárias, coligadas e *joint ventures*, uma vez que somente as demonstrações financeiras individuais da Controladora e consolidadas do Grupo foram preparadas.
- Instrumentos financeiros compostos porque o Grupo não tem saldo em aberto relacionado a esse tipo de instrumento financeiro na data de transição.
- Passivos para restauração incluídos no custo de terrenos, edifícios e equipamentos, já que o Grupo não tem quaisquer passivos deste tipo.

### PARECER DO CONSELHO FISCAL

"O Conselho Fiscal no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o relatório anual da administração e as demonstrações financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2010, bem como o Orçamento de Capital previsto para o exercício de 2011. Com base nos exames efetuados, fortalecidos pelos esclarecimentos obtidos através de reuniões com representantes da PricewaterHouseCoopers Auditores Independentes e dirigentes da Companhia, considerando ainda o parecer sem ressalva dos auditores independentes da PricewaterHouseCoopers Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supra citados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária."

Carlos Roberto Lago Parlatore

Jediel Lima da Rocha

Maurício Ribeiro de Menezes

### DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, da Even Construtora e Incorporadora S.A., refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 28 de março de 2011

Dany Muszkat  
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

### DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da Pricewaterhouse Coopers Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

São Paulo, 28 de março de 2011

Dany Muszkat  
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas

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

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

#### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

#### Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

- Isenção do valor justo como custo atribuído, já que a Administração considera que o ativo imobilizado não esteja apresentado por valores significativamente diferentes de seu valor justo.
- Ativos financeiros ou ativos intangíveis contabilizados de acordo com o ICPC 01/IFRIC 12, já que o Grupo não tem contratos firmados sob o escopo desta interpretação.
- Isenção das diferenças acumuladas de conversão, uma vez que o Grupo não possui controladas em diferentes moedas funcionais.

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

A Companhia aplicou as seguintes exceções obrigatórias na aplicação retrospectiva.

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

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

##### (b) Exceção das estimativas

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

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

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

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

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

##### (a) Consolidação

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

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

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

	31.12.2009		01.01.2009	
	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido
Saldos originalmente apresentados 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
	<b>13.969</b>	<b>31.893</b>	<b>17.926</b>	<b>17.924</b>
<b>Saldos da controladora e do consolidado pelos CPCs/IFRS</b>	<b>124.454</b>	<b>885.792</b>	<b>59.091</b>	<b>789.084</b>

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

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

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

##### (i) Patrimônio líquido

	Controladora			Consolidado		
	30.09	30.06	31.03	30.09	30.06	31.03
Saldos originalmente apresentados	1.380.687	1.303.155	929.941	1.380.687	1.303.155	929.941
Combinação de negócios	2.199	1.891	(86)	2.199	1.891	(86)
Reclassificação da participação de acionistas não controladores	-	-	-	24.663	30.414	31.114
<b>Saldos pelas novas normas</b>	<b>1.382.886</b>	<b>1.305.046</b>	<b>929.855</b>	<b>1.407.549</b>	<b>1.335.460</b>	<b>960.969</b>

##### (ii) Resultado do trimestre

	Controladora			Consolidado		
	30.09	30.06	31.03	30.09	30.06	31.03
Lucro líquido originalmente apresentado	182.722	104.120	44.087	182.722	104.120	44.087
Combinação de negócios	2.199	1.891	(86)	2.199	1.891	(86)
<b>Lucro líquido pelas novas normas</b>	<b>184.9</b>					

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

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

**Destaque do Período**

O ano de 2010 foi de extrema importância para consolidação de nossa estratégia. Realizamos com sucesso uma operação de oferta subsequente de capital, finalizada em Abril, garantindo assim recursos suficientes para um crescimento sustentável. Esta operação também gerou um grande aumento de liquidez, com nossa média diária de negociação dos últimos 90 dias passando de R\$ 3,2 milhões (Jan/10) para R\$ 18,2 milhões (Dez/10). Fechamos o ano com excelentes resultados operacionais: lançamentos de R\$ 1,53 bilhão, vendas recordes de R\$ 2,05 bilhões e aquisição de terrenos que perfazem R\$ 3,07 bilhões em VGV potencial - todos estes indicadores são referentes à parcela Even. Obtivemos sucesso em nossa estratégia de *high turnover*, pulverizando nossos lançamentos de forma homogênea ao longo dos trimestres, totalizando 33 empreendimentos com VGV médio de R\$ 68 milhões. Assim, garantimos não somente uma excelente velocidade de vendas (80% dos lançamentos vendidos dentro do próprio ano), como também um **ROE de 22%**.

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

**Even Vendas**

A Even vendas fechou o ano com 596 corretores, sendo responsável por 54% das nossas vendas em sua área de atuação. Contando com a parcela dos nossos parceiros, a Even Vendas atingiu recorde de R\$ 1,4 bilhão de vendas em 2010, consolidando-se como uma das maiores imobiliárias do país, com vendas exclusivamente de produtos Even. Com isso, terminamos o ano com um estoque de 5,9 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre), somando R\$ 860 milhões.

**Capacidade de Execução**

Sempre objetivamos um alto grau de disciplina no quesito capacidade de execução e controles. Ao longo do ano de 2011 teremos um forte volume de entregas de empreendimentos, fato que gera uma grande disponibilização de mão de obra/capacidade adicional de execução. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada superior ao *guidance* de 2011. Cabe lembrar que somos hoje a 5ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em 07 de março do corrente ano; e executamos 98% de todas as nossas obras. Este alto grau de verticalização, junto com o SAP totalmente implementado, nos garante uma maior agilidade no controle de custos de nossas obras. Enfatizamos que nosso balanço contempla o custo real de nossas obras, sempre atualizado mensalmente. Ao longo do ano de 2010, todo nosso conjunto de obras obteve de forma consolidada um aumento real de custos de 2,18% (acima do INCC), já contemplado neste demonstrativo de números. Esta dinâmica de atualização sistemática do custo de obra de cada projeto no balanço se faz necessária para refletir a real *performance* da empresa.

**Capacidade Financeira**

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

**Fortalecimento das Filiais**

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

**RJ/MG** - Fortalecimento do quadro de colaboradores seniores, incluindo transferência de quadros chaves de SP para estas filiais, permitindo desta forma consolidar nossa estratégia de *high turnover* nestas praças, o que já vem acontecendo ao longo deste 1º trimestre de 2011;  
**RS** - Recém finalizamos um novo acordo com a Melnick, aumentando a participação da Even em todos os novos projetos do RS de 50% para 80%. Após 4 anos de *joint venture*, estamos bastante confortáveis com nossa operação Melnick/Even, empresa esta que tem mostrado a mesma destreza na capacidade de execução das nossas obras, sendo responsável por 100% de todos os nosso empreendimentos no sul. Este aumento de participação resultará em um importante crescimento na nossa parcela de negócios no sul do país.

**Sustentabilidade**

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

**Destaque**

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

Dados Financeiros Consolidados	4T10 <sup>(1)</sup>	4T09 <sup>(2)</sup>	Var. (%)	12M10 <sup>(3)</sup>	12M09 <sup>(4)</sup>	Var. (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	572.702	363.970	57,3%	1.955.931	1.168.205	67,4%
Lucro Bruto	154.016	98.680	56,1%	535.803	332.319	61,2%
Margem Bruta Ajustada <sup>(5)</sup>	31,7%	30,5%	1,2pp	30,9%	31,8%	-0,9pp
EBITDA	119.669	67.669	76,8%	410.002	230.709	77,7%
Margem EBITDA	20,9%	18,6%	2,3pp	21,0%	19,7%	1,3pp
Lucro Líquido	69.761	40.397	72,7%	252.491	124.454	102,9%
Margem Líq. antes Part. Minoritários	12,1%	11,5%	0,6pp	13,0%	11,6%	1,4pp
Receita Líquida a Apropriar	1.599.223	1.326.608	20,5%	1.599.223	1.326.608	20,5%
Lucro Bruto a Apropriar <sup>(6)</sup>	522.797	421.629	24,0%	522.797	421.629	24,0%
Margem dos Resultados a Apropriar <sup>(6)</sup>	32,7%	31,8%	0,9pp	32,7%	31,8%	0,9pp
Dívida Líquida <sup>(7)</sup>	647.616	576.726	12,3%	647.616	576.726	12,3%
Patrimônio Líquido	1.409.837	917.852	53,6%	1.409.837	917.852	53,6%
Ativos Totais	3.218.235	2.271.285	41,7%	3.218.235	2.271.285	41,7%
<b>Lançamentos</b>						
Empreendimentos Lançados	8	8	0,0%	33	26	26,9%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) <sup>(8)</sup>	316.401	503.173	-37,1%	2.257.577	1.129.429	99,9%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	246.257	368.747	-33,2%	1.528.026	926.988	64,8%
Participação Even nos Lançamentos	77,8%	73,3%	4,5pp	67,7%	82,1%	-14,4pp
Número de Unidades Lançadas	792	1.331	-40,5%	6.515	3.459	88,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	70.961	146.999	-51,7%	679.360	318.113	113,6%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	4.459	3.423	30,3%	4.521 <sup>(10)</sup>	3.550	27,3%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/Unidade)	399	378	5,6%	347	327	6,1%
<b>Vendas</b>						
Vendas Contratadas (100%) <sup>(9)</sup>	552.519	478.809	15,4%	2.784.947	1.464.763	90,1%
Vendas Contratadas (% Even)	436.066	418.500	4,2%	2.084.014	1.232.204	67,5%
Participação Even nas Vendas Contratadas	78,9%	87,4%	-8,5pp	74,1%	84,1%	-10,0pp
Número de Unidades Vendidas	1.362	1.440	-5,4%	6.895	4.342	58,8%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	140.392	125.405	12,0%	768.399	414.040	85,6%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	3.936	3.818	3,1%	3.624	3.538	2,4%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	406	333	21,9%	404	337	19,9%

(1) Quarto trimestre de 2010

(2) Quarto trimestre de 2009

(3) Janeiro a dezembro de 2010

(4) Janeiro a dezembro de 2009

(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 2010 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)

(10) Expurgando o Loteamento Ponta da Figueira.

**Ambiente Econômico e o Setor de Incorporação**

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

O setor de incorporação sofreu o impacto positivo de medidas federais de incentivo. No primeiro semestre de 2009 foi promulgado plano que beneficiou simultaneamente os imóveis destinados às classes mais populares (até 10 salários mínimos) e à classe média. Para esta segunda, houve um aumento do limite do valor do imóvel para o uso do FGTS, passando de R\$ 500 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, apresentou no ano de 2010 vendas totais de 35.869 unidades, índice que comparado ao mesmo período de 2009 teve um aumento de 0,1% nas vendas. A VSO de dezembro de 2010 ficou em 29,2% e no ano de 2010 ficou na média em 23,2%.

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

**Desempenho dos Negócios**

Encerramos o ano com R\$ 1.528 milhões de lançamentos e R\$ 2.064 milhões de vendas, superando os resultados obtidos no ano anterior. 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 nos trimestres anteriores. Esta melhora foi sentida nos estandes de venda, o que por sua vez traduziu-se em mais um trimestre de vendas fortes para a Even. Nossas vendas foram provenientes tanto de estoques (R\$ 310,5 milhões) quanto de lançamentos (R\$ 125,6 milhões), totalizando R\$ 436,1 milhões no trimestre.

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

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

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

No aspecto financeiro, terminamos o ano com caixa de R\$ 528,5 milhões. O *cash burn* no quarto trimestre foi de R\$ 62,4 milhões (variação das dívidas líquidas entre setembro e dezembro), já refletido nas aquisições de terrenos que se intensificaram desde o último trimestre de 2009. Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado.

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

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

**Sustentabilidade**

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

Anualmente publicamos o RSE (Relatório de Sustentabilidade Empresarial), que trata dos compromissos e projetos da empresa em relação ao tema, de acordo com os padrões internacionais GRI (*Global Reporting Initiative*). O relatório de 2010, referente ao ano de 2009, foi selecionado como *Top Ten* entre 137 empresas na seletiva realizada pela FBDS (Fundação Brasileira para o Desenvolvimento Sustentável) com a entidade inglesa Sustainability. Fomos selecionados mais uma vez para compor a carteira de ações do ISE (Índice de Sustentabilidade Empresarial). O ISE 2010/2011 é composto por 37 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial. Somos a única empresa do setor de incorporação e construção a fazer parte deste índice.

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

**Desempenho Operacional**
**Incorporação**
**Lançamentos do Período**

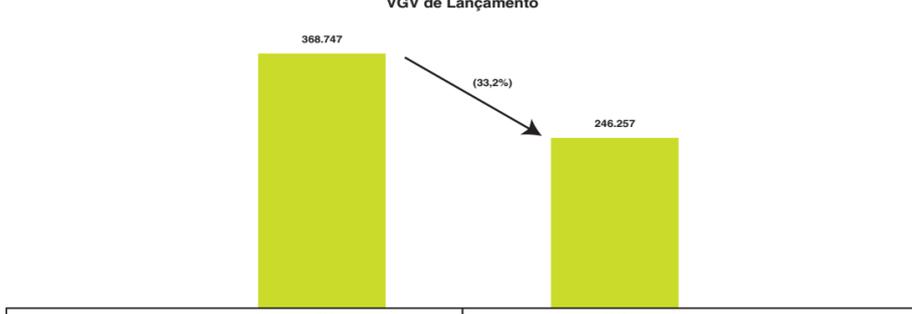
Em 4T10 lançamos 8 novos empreendimentos, 4 na Grande São Paulo, 2 no Rio Grande do Sul, 1 no Rio de Janeiro e 1 em Minas Gerais totalizando R\$ 316,4 milhões em VGV lançado (R\$ 246,3 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

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

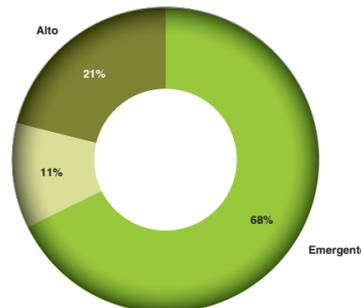
**Segmento**

Acessível	150 a 250
Emergente	250 a 350
Médio	350 a 500
Médio-Alto	500 a 1.100
Alto	1.100 a 1.600
Alto Luxo	Acima de 1.600

**VGV de Lançamento**


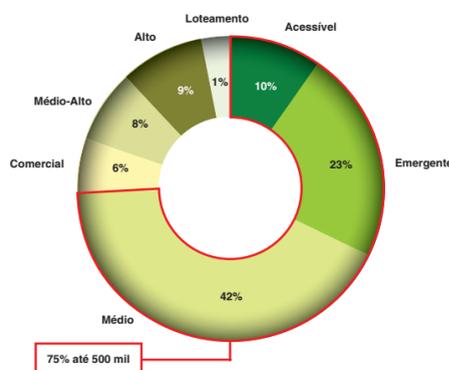
As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

Lançamentos 4T10	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Emergente	184.382	166.304	43.438	670	68%
Médio	27.887	27.887	10.462	46	11%
Alto	104.132	52.066	17.061	76	21%
	<b>316.401</b>	<b>246.257</b>	<b>70.961</b>	<b>792</b>	<b>100%</b>



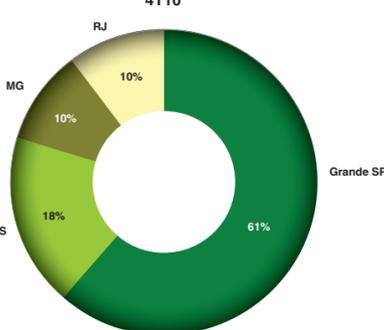
Do VGV lançado no 12M10, 75% relacionaram-se a unidades de até R\$ 500 mil.

Lançamentos 12M10	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	210.590	153.370	75.587	1.222	10%
Emergente	534.834	355.377	149.919	2.211	23%
Médio	819.379	646.903	139.114	2.001	42%
Médio-Alto	151.770	118.514	23.041	197	8%
Alto	269.885	134.944	55.607	228	9%
Comercial	146.253	97.067	28.454	407	6%
Loteamento	124.866	21.851	207.638	249	1%
	<b>2.257.577</b>	<b>1.528.026</b>	<b>679.360</b>	<b>6.515</b>	<b>100%</b>

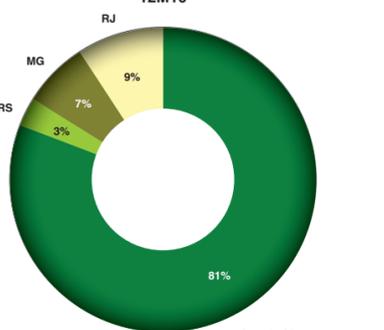


As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por região:

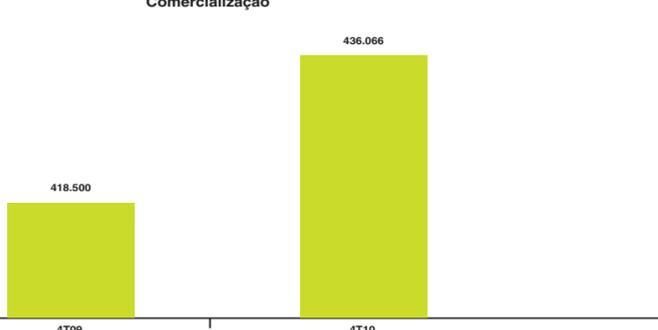
Lançamentos 4T10 por Região	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)
Grande São Paulo	150.495	150.495
Sul	89.753	44.877
Minas Gerais	25.617	25.617
Rio de Janeiro	50.536	25.268
	<b>316.401</b>	<b>246.257</b>

**4T10**

**Lançamentos 12M10 por Região**

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

**12M10**

**Comercialização**

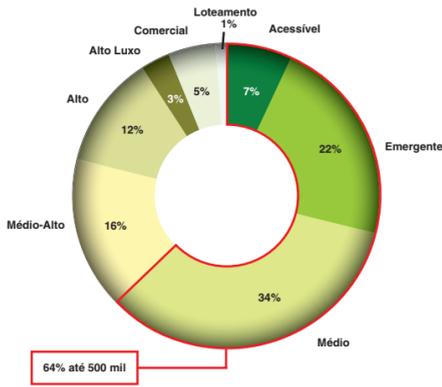
As vendas contratadas no trimestre somaram R\$ 436,1 milhões (R\$ 552,5 milhões se considerada volume total de vendas), sendo 28,8% oriundo de lançamentos do trimestre e 71,2% de estoque.

**Comercialização**


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

4T10	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (
------	-----------------------------	---------------

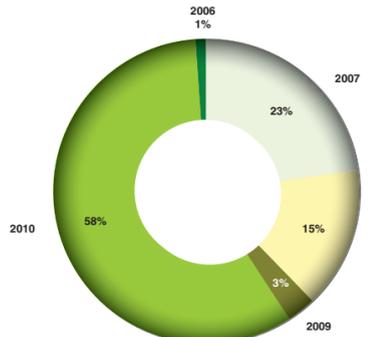
**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**



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

4T10 Ano Lançamento	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Até 2005	237	117	1.358	6	-
2006	3.778	3.078	3.097	9	1%
2007	106.706	98.414	34.672	204	23%
2008	96.236	67.190	15.904	230	15%
2009	13.943	14.331	3.095	(13)	3%
2010	331.619	252.936	82.266	926	58%
<b>Total</b>	<b>552.519</b>	<b>436.066</b>	<b>140.392</b>	<b>1.362</b>	<b>100%</b>

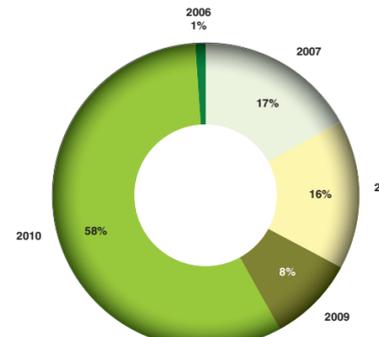
**Vendas 4T10 - por ano de lançamento**



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

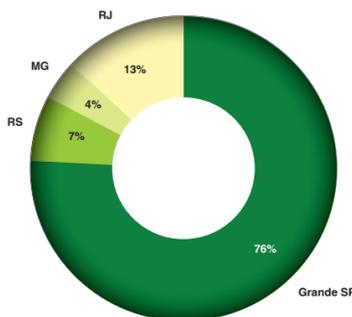
12M10 Ano Lançamento	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Até 2005	1.922	663	1.585	8	-
2006	27.340	19.988	9.035	52	1%
2007	383.094	360.169	115.752	772	17%
2008	419.771	320.063	85.820	402	16%
2009	217.320	164.764	80.804	469	8%
2010	1.735.500	1.198.367	475.403	5.192	58%
<b>Total</b>	<b>2.784.947</b>	<b>2.064.014</b>	<b>768.399</b>	<b>6.895</b>	<b>100%</b>

**Vendas 12M10 - por ano de lançamento**



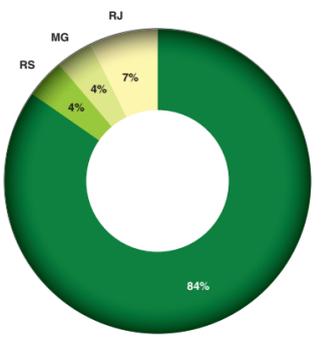
A abertura da comercialização por região de lançamento do produto pode ser verificada nas tabelas abaixo:

Vendas 4T10 por Região Região	GVG Total (R\$ milhares)	GVG Even (R\$ milhares)
Grande São Paulo	385.854	331.025
Rio Grande do Sul	59.441	28.945
Minas Gerais	20.294	18.956
Rio de Janeiro	86.930	57.140
<b>Total</b>	<b>552.519</b>	<b>436.066</b>



**Vendas 12M10 por Região**

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



**Estoque de Unidades**

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

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

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

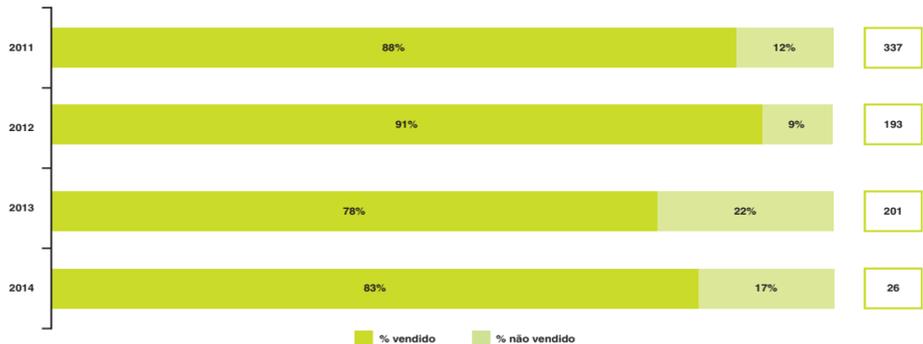
Ano de Previsão de Conclusão	Estoque a valor de mercado	% do Estoque
Unidades já concluídas	102.668	12%
2011	336.694	39%
2012	192.580	22%
2013	201.366	24%
2014	26.991	3%
<b>Total</b>	<b>860.299</b>	<b>100%</b>

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

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

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

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



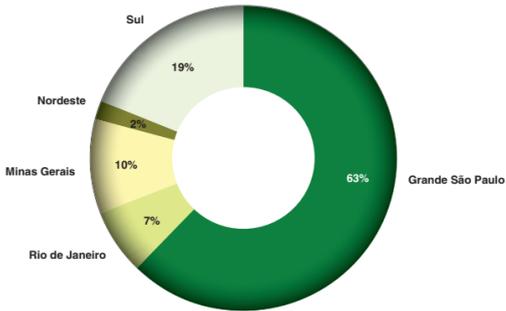
As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 34,4%, assumindo os custos totais das unidades em estoque (excluindo-se o custo a incorrer das unidades não lançadas de empreendimentos faseados no total de R\$ 126,6 milhões). Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota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

**Banco de Terrenos**

A Even sempre trabalhou com o conceito de "High Turn Over", ou seja, estratégia de alto giro, procurando minimizar o tempo entre aquisição do terreno e o lançamento do produto. Focamos nossa estratégia no "Core Business" da empresa e não privilegiando a especulação imobiliária. Todos os nossos estudos de viabilidade levam em consideração o custo de capital (custo de dinheiro no tempo). Estamos em posição de liderança nos mercados de São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul e estamos estrategicamente focados no Rio de Janeiro. Os terrenos totalizam 2.894.530 m², que permitem à Companhia lançar aproximadamente R\$ 5,3 bilhões em produtos imobiliários (R\$ 4,3 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado) e representam potencial para 75 lançamentos. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2010:

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²)		Unidades	GVG Esperado (R\$ milhares)	
			Terreno	Util		Total	Even
Anhaia Melo	Grande São Paulo	fev-10	18.050	18.468	320	57.620	52.620
Atlantida F1	Sul	mai-10	43.311	15.427	128	61.892	49.514
Atlantida F2	Sul	mai-10	24.655	9.107	84	35.232	28.186
Atlantida F3	Sul	mai-10	23.424	8.690	81	33.472	26.778
Cabral	Sul	mai-08	5.203	8.345	56	32.869	16.435
Cachorro	Rio de Janeiro	mai-08	12.266	9.383	363	43.958	43.958
Colinas Morumbi F3	Grande São Paulo	jan-07	34.769	35.517	213	120.339	36.102
Coliseu F1	Nordeste	jan-00	4.660	13.663	108	48.788	48.788
Coliseu F2	Nordeste	jan-00	4.660	13.663	108	48.788	48.788
EPO Parana DUO	Minas Gerais	jul-07	8.228	23.011	67	108.125	91.907
Grand Club F2	Interior de São Paulo	mar-07	9.972	27.648	160	82.000	82.000
José Elias Level	Grande São Paulo	nov-10	3.148	6.971	95	55.772	55.772
Luiz Manoel Gonzaga	Sul	mai-09	1.307	2.997	13	17.614	8.807
Monterosso	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	97.456	97.456
Muniz Aragão							
Caminhos da Barra F2	Rio de Janeiro	jul-08	16.937	22.975	479	73.888	36.944
Nações Unidas Riverside	Grande São Paulo	jan-07	6.850	25.985	993	246.858	123.429
Nações Unidas Riverside	Grande São Paulo	jan-07	6.752	25.613	993	192.100	96.500
Roseira F2 Horizonte	Grande São Paulo	jul-08	20.024	20.719	350	61.120	27.993
Roseira F3 Terra Nature	Grande São Paulo	jul-08	40.805	25.737	425	58.478	26.783
Roseira F4 Terra Nature	Grande São Paulo	jul-08	32.454	37.793	604	85.688	39.245
Roseira F5 Terra Nature	Grande São Paulo	jul-08	38.394	38.260	650	87.187	39.932
Saturnino II - Quadra H	Sul	jun-08	5.562	8.134	129	29.690	14.845
Saturnino II - Quadra I Bravo	Sul	jun-08	7.224	10.890	128	43.125	21.563
Sorocaba F1	Interior de São Paulo	nov-07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Sorocaba F2	Interior de São Paulo	nov-07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Taubaté F2	Interior de São Paulo	out-07	5.014	8.644	137	14.522	14.522
Terreno I	Grande São Paulo	jan-11	10.240	26.917	408	117.975	117.975
Terreno II	Grande São Paulo	ago-10	2.698	8.986	72	53.914	53.914
Terreno III	Grande São Paulo	jan-11	12.217	30.533	496	140.755	140.755
Terreno IV	Minas Gerais	jan-11	4.237	5.747	72	33.048	33.048
Terreno V	Grande São Paulo	set-10	3.588	7.198	168	54.515	54.515
Terreno VI	Grande São Paulo	jul-10	8.970	17.244	306	59.974	59.974
Terreno VII	Grande São Paulo	nov-10	1.571	8.826	123	57.362	57.362
Terreno VIII	Grande São Paulo	jan-11	10.240	26.917	408	117.975	117.975
Terreno IX	Grande São Paulo	ago-10	3.501	12.027	176	92.610	92.610
Terreno X	Sul	set-10	11.108	15.105	141	72.808	58.246
Terreno XI	Grande São Paulo	ago-10	4.921	9.046	159	33.921	33.921
Terreno XII	Grande São Paulo	dez-10	2.821	13.746	160	105.159	84.127
Terreno XIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XIV	Sul	mai-10	711.424	167.635	356	99.735	79.788
Terreno XV	Grande São Paulo	out-10	2.225	10.371	46	82.969	58.078
Terreno XVI	Grande São Paulo	dez-10	1.671	6.007	170	47.451	47.451
Terreno XVII	Grande São Paulo	fev-11	1.523	6.166	148	107.912	107.912
Terreno XVIII	Grande São Paulo	mar-11	1.571	3.127	40	44.624	44.624
Terreno XIX	Grande São Paulo	mar-11	4.300	10.191	150	44.840	44.840
Terreno XX	Minas Gerais	mar-11	13.325	13.600	245	44.065	33.049
Terreno XXI	Rio de Janeiro	fev-11	12.500	35.609	349	83.420	37.539
Terreno XXII	Rio de Janeiro	mar-11	9.366	13.122	236	46.648	46.648
Terreno XXIII	Sul	mai-10	711.424	167.635	356	99.735	79.788
Terreno XXIV	Sul	mai-10	711.424	167.635	356	99.735	79.788
Terreno XXV	Grande São Paulo	nov-10	10.727	14.960	240	133.065	133.065
Terreno XXVI	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXVII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXVIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXIX	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXX	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXXI	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXXII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXXIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXXIV	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXXV	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXXVI	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXXVII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXXVIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XXXIX	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XL	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XLI	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XLII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XLIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XLIV	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XLV	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XLVI	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XLVII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XLVIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno XLIX	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno L	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LI	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LIV	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LV	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LVI	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LVII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LVIII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LIX	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LX	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LXI	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LXII	Sul	out-10	10.828	22.637	391	94.207	75.365
Terreno LXIII</							

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**



**Construção**

**Capacidade Operacional**

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

**Carteira de Obras**

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

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

**Crédito, Cobrança e Custeio Operacional**

**Recebíveis Contratados**

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

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

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

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

**Financiamento à Produção**

Em 2010 aprovamos 34 contratos que somam R\$ 749,9 milhões (parte Even R\$ 557,1 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R\$ 1,998 bilhão e R\$ 1,354 bilhão, respectivamente. Possuímos hoje 2 projetos a serem lançados futuramente com financiamentos já aprovados que totalizam R\$ 210 milhões em VGV.

**Repasses**

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

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

**Antecipações**

Neste trimestre, identificamos uma manutenção no volume de antecipações, pois recebemos aproximadamente R\$ 33 milhões em pagamentos antecipados, uma média mensal de R\$ 11 milhões, praticamente igual aos R\$ 12 milhões mensais do trimestre anterior. No ano, chegamos a R\$ 123 milhões em antecipações de recebimentos. Isto demonstra que nossa média mensal de antecipações está próxima de R\$ 10 milhões. É importante ressaltar que estas antecipações são totalmente espontâneas, ou seja, são feitas voluntariamente por parte dos clientes.

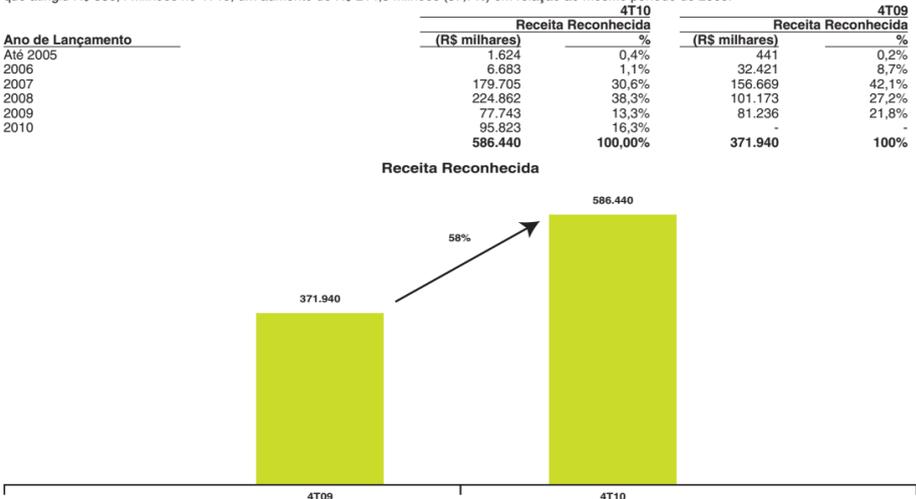
**Distratos e Inadimplência**

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos e comissão. Conforme mencionado na Nota 2(p), o encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não se constituindo em despesa da Companhia. A política da Even é monitorar de perto o comportamento de pagamento dos nossos clientes, desligando rapidamente eventuais problemas, de forma a permaneceremos com uma carteira adimplente e com alta taxa de sucesso no momento do repasse.

**Desempenho Econômico-Financeiro**

**Receita de Vendas e Serviços**

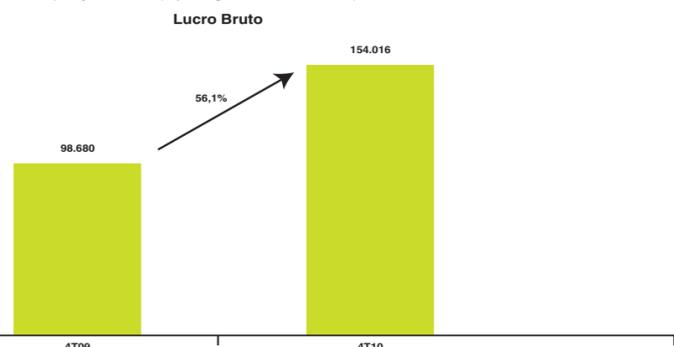
No 4T10, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$ 595,2 milhões, o que representou um aumento de R\$ 216,4 milhões (57,1%) em relação à receita bruta operacional do mesmo trimestre em 2009. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu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



Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31.12.2010	30.09.2010	31.12.2010	30.09.2010
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	45,8%	51%	65%	41%	27%
Duo Alto da Lapa	3T09	100,0%	100%	100%	100%	41%
Alto Pinheiros	3T09	100,0%	100%	91%	52%	45%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100,0%	98%	100%	47%	42%
The One	4T09	100,0%	54%	47%	49%	40%
Alegria	4T09	100,0%	81%	79%	31%	25%
Ideal	4T09	100,0%	99%	100%	38%	29%
Near	4T09	100,0%	96%	97%	27%	22%
Praça Jardim	4T09	100,0%	86%	84%	25%	18%
Novità Butantã	4T09	100,0%	99%	100%	44%	38%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50,0%	71%	70%	29%	24%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50,0%	81%	72%	38%	31%
Novità Butantã (2ª fase)	4T10	100,0%	100%	100%	44%	38%
Code	1T10	100,0%	90%	90%	28%	24%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50,0%	96%	96%	32%	27%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50,0%	100%	99%	32%	27%
Montemagno (3ª fase)	1T10	100,0%	94%	89%	86%	69%
Passoio	1T10	35,0%	99%	100%	49%	27%
Nouveau Vila da Serra	2T10	42,5%	100%	96%	22%	15%
VV Clube Moinho	2T10	50,0%	98%	99%	32%	97%
Passione	2T10	100,0%	100%	99%	35%	97%
Bela Cintra	2T10	50,0%	96%	95%	34%	90%
Code Berrini	2T10	80,0%	100%	99%	35%	99%
Concept	2T10	100,0%	63%	60%	31%	58%
Caminhos da Barra	2T10	50,0%	23%	20%	25%	18%
Dream	2T10	50,0%	97%	95%	27%	77%
Sena Madureira	3T10	100,0%	100%	94%	46%	46%
Royal Blue	3T10	50,0%	77%	60%	23%	23%
Ideal Brooklin	3T10	66,6%	38%	19%	37%	36%
Passione Duo	3T10	100,0%	99%	84%	34%	32%
Fascínio Vila Mariana	3T10	100,0%	100%	83%	28%	28%
Cube	3T10	100,0%	83%	55%	34%	32%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50,0%	100%	77%	23%	21%
True	3T10	100,0%	58%	51%	24%	23%
Ponta da Figueira	4T10	17,5%	61%	36%	36%	36%
Arte Bela Vista	4T10	50,0%	4%	24%	24%	24%
Vivace Castelo	4T10	100,0%	0%	0%	0%	0%
Moratta Vila Ema	4T10	100,0%	53%	23%	23%	23%
Giardino	4T10	100,0%	64%	28%	28%	28%
Diseño Campo Belo	4T10	100,0%	55%	29%	29%	29%
Hom	4T10	100,0%	76%	28%	28%	28%
L'Essence (2ª fase)	4T10	100,0%	90%	89%	89%	89%
Royal Blue (2ª fase)	4T10	50,0%	90%	23%	23%	23%

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

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31.12.2010	30.09.2010	31.12.2010	30.09.2010
Reserva Granja Julieta	3T04	15,0%	100%	98%	100%	100%
Window	4T04	100,0%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45,0%	100%	98%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25,0%	99%	99%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,0%	99%	99%	100%	100%
Vitã Alto da Lapa	4T05	100,0%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100,0%	88%	76%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	100%	94%	100%	100%
Wingfield	3T06	100,0%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100,0%	98%	89%	100%	100%
Illuminato	4T06	100,0%	98%	100%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100,0%	100%	100%	100%	100%
Particolare	4T06	15,0%	100%	95%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75,0%	100%	100%	100%	98%
Vida Viva Mooca	4T06	100,0%	98%	93%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,0%	98%	93%	100%	100%
Especial	1T07	100,0%	90%	76%	100%	99%
Le Parc	1T07	50,0%	98%	97%	98%	83%
Tendence	1T07	50,0%	94%	86%	97%	95%
Verte	1T07	100,0%	100%	98%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,0%	100%	98%	100%	100%
Concetto	2T07	100,0%	100%	100%	100%	100%
In Città	2T07	100,0%	92%	83%	100%	100%
The Gift	2T07	50,0%	95%	79%	100%	85%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,0%	99%	74%	100%	93%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,0%	100%	94%	100%	94%
Arts Ibirapuera	3T07	100,0%	100%	87%	100%	90%
Breeze Santana	3T07	100,0%	100%	98%	100%	77%
Gabrielle	3T07	100,0%	96%	93%	100%	84%
L'Essence	3T07	100,0%	75%	58%	89%	57%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100,0%	84%	72%	88%	75%
Vitã Araguaia	3T07	100,0%	80%	50%	98%	72%
Du Champ	4T07	100,0%	96%	69%	95%	63%
Grand Club Vila Ema	4T07	100,0%	74%	47%	70%	37%
Villaggio Monteciello	4T07	100,0%	78%	67%	86%	68%
Terrazza Mooca	4T07	100,0%	96%	77%	96%	75%
Veranda Mooca	4T07	100,0%	99%	80%	96%	80%
Nouveaux	4T07	100,0%	99%	69%	95%	63%
Signature	4T07	100,0%	93%	74%	92%	67%
Up Life	4T07	100,0%	91%	67%	86%	68%
Vida Viva Butantã	4T07	100,0%	98%	73%	91%	67%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,0%	91%	57%	98%	67%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,0%	93%	62%	100%	72%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100,0%	94%	84%	100%	71%
Sophistic	1T08	100,0%	92%	87%	94%	62%
Weekend	1T08	100,0%	77%	61%	77%	27%
Club Park Butantã	2T08	100,0%	87%	71%	97%	69%
Double	2T08	100,0%	94%	59%	97%	69%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85,0%	90%	77%	77%	43%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100,0%	95%	76%	71%	33%
Open Jardim das Orquídeas - Unidades não lançadas	2T08	100,0%	0%	0%	71%	71%
Magnifique	2T08	57%	28%	100%	61%	26%
Guarulhos Central Office/ Everyday	2T08	50,0%	98%	72%	61%	26%
Residencial Club - Unidades não lançadas	2T08	50,0%	98%	72%	61%	26%
Paulistano	2T08	30,0%	100%	89%	37%	25%
Paulistano - Unidades não lançadas	2T08	30,0%	37%	25%	37%	25%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100,0%	95%	81%	80%	41%
Vida Viva Golf Club	2T08	100,0%	84%	62%	92%	45%
Cinecittã (1ª fase)	3T08	85,0%	87%	82%	59%	36%
Incontro	3T08	100,0%	96%	81%	82%	39%
Montemagno	3T08	100,0%	98%	78%	86%	39%
Pleno Santa Cruz	3T08	100,0%	99%	79%	87%	39%
Timing	3T08	100,0%	79%	63%	85%	38%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100,0%	96%	94%	90%	41%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100,0%	88%	82%	72%	40%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50,0%	96%	83%	87%	59%
E-Office Design Berrini	4T08	50,0%	88%	63%	54%	46%
Montemagno (2ª fase)	4T08	100,0%	95%	86%	69%	46%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08	100,0%	80%	65%	80%	46%
Honoré Bela Vista	1T09	50,0%	100%	97%	94%	46%
Spot Cidade Baixa	1T09	50,0%	95%	77%	64%	46%
Terra Nature - Ipê	1T09	45,8%	98%	46%	32%	28%
Shop Club Guarulhos (1ª fase)	1T09	100,0%	91%	55%	40%	28%
Cinecittã (2ª fase)	2T09	85,0%	77%	59%	54%	27%
Shop Club Guarulhos (2ª fase)	2T09	100,0%	94%	55%	40%	27%
Terra Nature - Jatobá	2T09	45,8%	76%	25%	25%	27%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	45,8%	97%	44%	30%	27%
Spazio Vittã Vila Ema	2T09	100,0%	100%	49%	37%	27%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100,0%	100%	72%	58%	27%
Atual Santana	2T09	100,0%	55%	71%	49%	27%
Spazio Vittã Vila Ema (2ª fase)	3T09	100,0%	100%	49%	37%	27%
Oscar Freire Office	3T09	100,0%	100%	60%	50%	27%
Terra Nature - Nogueira	3T09	45,8%	94%	31%	28%	27%



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

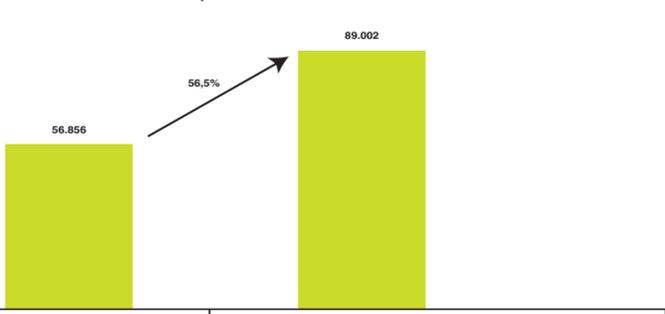
### Resultados Operacionais

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

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

O resultado financeiro líquido atingiu no 4T10 um valor negativo de R\$ 2,1 milhões apresentando uma redução de R\$ 4,4 milhões (-188%) em relação a 4T09. O lucro operacional de 4T10 foi de R\$ 89,0 milhões, R\$ 32,1 milhões superior ao resultado operacional de 4T09.

### Lucro Operacional



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

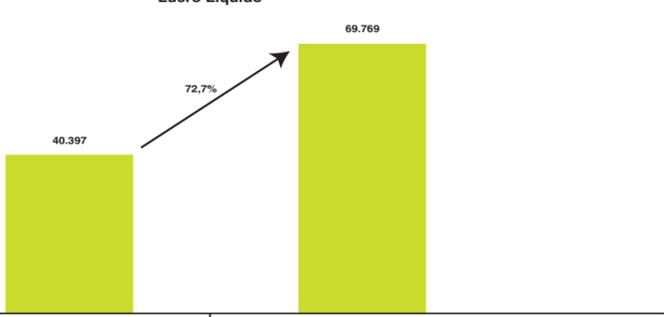
Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o quarto trimestre de 2010:

	4T10	4T09	Var. (%)	12M10	9M09	Var. (%)
<b>Lucro Antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>89.002</b>	<b>56.856</b>	<b>56,5%</b>	<b>324.134</b>	<b>179.515</b>	<b>80,6%</b>
(+) Depreciação e Amortização	1.223	946	29,3%	5.425	3.448	57,3%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	2.109	(2.356)	(189,5%)	12.313	8.376	47,0%
(+) Despesas apropriadas ao Custo	27.335	12.223	123,6%	68.130	39.370	73,0%
<b>EBITDA</b>	<b>119.669</b>	<b>67.669</b>	<b>76,8%</b>	<b>410.002</b>	<b>230.709</b>	<b>77,7%</b>
<b>% Sobre Receita Líquida</b>	<b>20,9%</b>	<b>18,6%</b>		<b>21,0%</b>	<b>19,7%</b>	

### Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2010 apresentou lucro líquido de R\$ 69,8 milhões, o que representou um aumento de R\$ 29,4 milhões em relação ao mesmo período de 2009, atingindo uma margem líquida de 12,1%<sup>(1)</sup>.

### Lucro Líquido



<sup>(1)</sup> Relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

### Análise Patrimonial

#### Disponibilidades

Os saldos de disponibilidades em 31 de dezembro de 2010 foi de R\$ 528,5 milhões, 68,4% maior quando comparado a 31 de dezembro de 2009.

#### Contas a Receber

O saldo de contas a receber está, substancialmente, atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização. O contas a receber apropriado passou de R\$ 1,7 para R\$ 1,9, bilhões (62,8%) em 31 de dezembro de 2010, quando comparado ao 31 de dezembro de 2009, decorrente dos lançamentos/vendas de empreendimentos ocorridos no trimestre. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção.

#### Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos apresentaram aumento de 48,4% em 31 de dezembro de 2010 quando comparado a 31 de dezembro de 2010, passando de R\$ 569.936 mil em 31 de dezembro de 2009 para R\$ 845.918 mil em 31 de dezembro de 2010. Esse aumento, em sua maior parte, é consequência das liberações de SFH durante o exercício de 2010.

#### Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido apresentou aumento de 53,6% no 31 de dezembro de 2010 quando comparado a 31 de dezembro de 2009. Esse aumento é consequência do resultado auferido no período.

#### Cláusula Compromissória

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

## BALANÇOS PATRIMONIAIS (Em milhares de reais)

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

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

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais, exceto quando indicado)





**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

	31.12.2010	31.12.2009	Consolidado 01.01.2009
Em 1º de janeiro	1.281	534	708
Complemento de provisão	462	747	(174)
Em 31 de dezembro	1.743	1.281	534

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

**(b) Cessão de recebíveis**

Os recursos obtidos nas operações de cessão de recebíveis, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios, no montante de R\$ 19.899 na controladora (2009 - R\$ 20.157) e R\$ 49.279 no consolidado (2009 - R\$ 59.104), estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) e correspondem a desconto de contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas entre 10% e 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou IPCA. Adicionalmente, em garantia das operações de cessão de recebíveis foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar com o pagamento de eventual crédito inadimplente.

**10. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

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

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Adiantamentos para aquisição de terrenos	30.894	2.422	2.493	66.239	12.278	28.862
Terrenos	24.347	10.230	8.890	122.361	132.344	202.924
Imóveis em construção	-	571	-	363.392	480.175	409.543
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	2.722	5.996	7.023
Imóveis concluídos	700	2.600	3.362	46.479	26.108	4.486
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>55.941</b>	<b>15.823</b>	<b>14.745</b>	<b>605.743</b>	<b>656.901</b>	<b>652.838</b>
<b>Ativo circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(157.354)</b>	<b>(101.675)</b>	<b>(202.746)</b>
	<b>55.941</b>	<b>15.823</b>	<b>14.745</b>	<b>448.389</b>	<b>555.226</b>	<b>452.092</b>

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

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

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

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Saldo nos estoques no início do exercício	36.612	20.645	491
Encargos financeiros incorridos no exercício	-	-	-
Financiamentos de terrenos (i)	16.989	16.701	8.834
Operações de crédito imobiliário	51.449	29.418	14.969
Demais operações de financiamento (ii)	(277)	9.218	18.268
	<b>68.161</b>	<b>55.337</b>	<b>42.071</b>
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(68.130)	(39.370)	(21.917)
<b>Saldo nos estoques no fim do exercício</b>	<b>36.643</b>	<b>36.612</b>	<b>20.645</b>

(i) Não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com esta destinação específica.  
(ii) Decorrentes, basicamente, das operações de emissão de debêntures.

**11. INVESTIMENTOS**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Em sociedades controladas	1.373.482	1.192.138	901.374	-	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	-	11	11	11
Investimentos	1.373.493	1.192.149	901.385	11	11	11
Ágio a amortizar	1.601	2.511	4.615	-	-	-

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

Empresas	Participação - %			Lucro líquido (prejuízo) do exercício			Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado			Investimento		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
<b>Sociedades controladas de forma integral</b>												
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(366)	462	1.407	4.138	4.504	5.841	4.138	4.504	5.841
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	333	(595)	(65)	5.588	5.256	4.470	5.588	5.256	4.470
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	11.039	1.635	(1.379)	19.157	13.134	10.084	19.157	13.134	10.084
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	615	(94)	222	9.311	9.706	6.987	9.311	9.706	6.987
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	-	(21)	-	-	3.250	-	-	3.250
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	-	(4)	180	180	125	180	180	125
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	84	786	657	6.017	11.335	8.338	6.017	11.335	8.338
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.996	1	-	2.002	6	2.002	-	-	6
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(10)	-	(3)	411	420	421	411	420	421
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	336	(434)	338	6.562	6.136	6.325	6.136	6.136	6.325
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1)	-	(2)	3	3	(2)	3	3	3
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(676)	-	(2)	(667)	9	(3)	9	9	9
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.676	4.554	4.690	10.732	21.756	21.267	10.732	21.756	21.267
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.027	13	(1)	2.040	13	11	2.040	13	11
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	6.288	838	1.799	16.834	18.113	8.630	16.834	18.113	8.630
Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.802	-	-	13.482	-	-	13.482	-	-
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	-	(1)	181	181	38	181	181	38
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	25.460	12.111	11.838	28.351	45.986	35.496	28.351	45.986	35.496
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	-	(4)	90	90	84	90	90	84
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.570	5.665	98	14.830	5.769	98	14.830	5.769	98
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	10.739	9.159	1.369	3.722	22.682	32.223	31.672	32.223	22.682
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	12.355	5.436	4.261	31.309	31.978	20.419	31.309	31.978	20.419
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	10.273	1.899	1.672	17.303	17.765	14.486	17.303	17.765	14.486
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	19.173	4.836	1.746	53.152	30.513	23.033	53.152	30.513	23.033
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(2.963)	2.153	765	22.631	23.664	22.631	22.631	23.664	22.631
City Projects Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	50	(2.917)	(2.383)	5.094	253	18.979	31.234	253	18.979	15.617
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	456)	(1.416)	(4.108)	9.224	8.769	9.979	9.224	8.769	9.979
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	3.908	11.756	4.111	14.963	22.126	17.524	14.963	22.126	17.524
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(635)	1.750	3.243	1.398	6.532	6.633	1.398	6.532	6.633
Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(109)	-	-	3.702	-	3.702	-	-	3.702
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	8.922	-	286	651	41.132	30.162	29.596	41.132	30.162
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	-	(3)	3	3	(8)	3	3	2
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.133	-	(2)	5.137	4	(2)	5.137	4	4
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	1	(1)	4	4	4	4	4	4
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	-	(3)	24	24	18	24	24	18
Elk Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(326)	-	-	(326)	-	-	-	-	-
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	36	2.362	6.930	6.807	9.271	11.859	6.807	9.271	11.859
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	2	4	11	11	4	11	11	4
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	17	7	172	172	269	172	172	269
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(214)	1.714	880	7.086	9.351	8.536	7.086	9.351	8.536
Even MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1)	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Even MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1)	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Even MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1)	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Even SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	3.699	-	-	(113)	-	-	-	-	-
Even SP 13/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	4.241	-	-	4.241	-	-	4.241	-	-
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.356	-	-	2.356	-	-	2.356	-	-
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	5.189	4.266	4.356	10.824	15.495	13.989	10.824	15.495	13.989
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(1.478)	11.051	2.409	6.715	22.194	7.427	6.715	22.194	7.427
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(3.989)	1.646	1.610	7.471	11.459	9.814	7.471	11.459	9.814
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(279)	(24)	(1.322)	(977)	(698)	(674)	213	142	156
Evenpar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	13.650	2.692	1.526	42.120	37.470	26.078	42.120	37.470	26.078
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	104	71	104	897	897	897	897	897	897
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	(173)	(16)	(80)	3.874	4.062	3.874	4.062	3.874	4.062
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	7	106	154	444	437	920	444	437	920
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	1.808	(580)	48	6.948	3.651	3.549	6.948	3.651	3.549
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	-	(3)	2	3	(2)	2	3	3
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	538	1.239	1.465	14.768	13.753	10.218	14.768	13.753	10.218
Green Prestação de Serviço de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	100	(2.912)	(3.161)	-	(1.630)	(1.580)	-	-	-	-
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	-	-	(2)	56	57	57	56	57	57
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	100	2.730	1.517	(728						

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

Empresas	Participação indireta - %			Lucro líquido (prejuízo) do exercício			Patrimônio líquido		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50	50	50	(1.018)	(1.140)	1.941	4.864	5.882	9.085
Norteven Empreendimentos Ltda. (iii)	-	50	50	-	48	1.567	-	2.368	20.012
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	50	50	-	462	(293)	-	10.024	5.019
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	-	6.584	5	-	17.963	11.379	-
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25	46,25	-	3.154	(36)	-	7.342	4.621	-
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	-	16.115	13	-	32.119	16.011	-
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	-	(2.491)	(40)	-	(322)	2.170	-

(i) Consolidada de forma proporcional.  
 (ii) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimento e Participações Ltda.  
 (iii) A sociedade controladora adquiriu a totalidade da participação societária, passando a ser subsidiária integral.

(c) Ágio a amortizar:

	Controladora		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	4	3
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	434	592	696
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	548	973	1.396
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	421	721	1.253
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	115	198	239
Demais sociedades	81	23	1.028
	<b>1.601</b>	<b>2.511</b>	<b>4.615</b>

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

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

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

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

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

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

Em 1º de dezembro de 2010 foram adquiridas as parcelas remanescentes de participação de terceiros nas sociedades sob controle comum, Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda., equivalente a 50% de participação no capital social, uma vez que a Even já possuía 50% de participação indireta através da sociedade controlada Tricity Empreendimentos e Participações Ltda., pelos montantes de R\$ 4.123 e R\$ 2.606, respectivamente, tendo apurado um ganho no montante de R\$ 332 e R\$ 68, respectivamente. Em novembro de 2010 foi adquirida a totalidade da participação de terceiros na sociedade controlada, Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., equivalente a 20% de participação no capital social, no total de R\$ 1.664, apurando uma perda no montante de R\$ 1.121. O resultado líquido destas operações no montante de R\$ 721 está refletido em contrapartida da "Participação de acionistas não controladores".

(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:

	Ativo				Total
	Participação - %	Circulante	Realizável	Investimentos e imobilizado	
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	1.262	-	-	1.262
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	107.552	25.160	1.542	134.254
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.376	-	-	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.306	-	-	10.306
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	21.387	-	-	21.387
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	128.048	-	-	128.048
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	8.843	2	-	8.845
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	43.798	-	-	43.798
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	14.055	28.206	-	42.261
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	41.790	1.860	-	43.650
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	22.829	-	-	22.829
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	147.593	-	3.547	151.140
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	8.276	-	-	8.276
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	394	-	23	417
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	960	-	-	960
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	5.203	-	-	5.203
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.669	-	-	3.669
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	952	-	-	952
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	703	-	36	739
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	10.429	-	-	10.429
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	11.511	-	-	11.511
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	34.425	-	-	34.425
<b>Em 31 de dezembro de 2009</b>					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	3.285	-	-	3.285
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	58.795	7.235	23.460	89.490
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	16.238	-	-	16.238
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	19.801	950	-	20.751
Nova 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	36.324	-	233	36.557
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	22.707	-	-	22.707
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	56.051	-	2.864	58.915
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.051	-	-	3.051
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	402	-	22	424
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	673	-	-	673
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.169	-	-	2.169
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	806	-	-	806
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	911	-	-	911
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	352	-	18	370
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	8.487	-	-	8.487
<b>Em 1º de janeiro de 2009</b>					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.949	-	-	6.949
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	69.302	15.988	16.715	102.005
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.186	-	14	26.200
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.132	26	-	7.158
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.505	-	-	17.505
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686	-	103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	28.688	-	-	28.688
Cygnus Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.427	-	232	34.659
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	21.810	-	-	21.810
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	24.436	146	867	25.449
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	24.380	-	95	24.475
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	345	-	17	362
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	413	-	18	431
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.119	-	62	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	3	-	-	3
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	422	-	18	440
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	284	-	14	298
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.122	-	1.336	3.458
					<b>Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio de líquido	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	716	325	221	1.262
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.462	15.804	113.988	134.254
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	3.163	-	3.102	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.195	2.713	4.398	10.306
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	11.915	1.074	8.398	21.387
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	65.139	9.780	53.129	128.048
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	3.849	132	4.864	8.845
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.945	1.844	23.009	43.798
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.070	2.442	37.749	42.261
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	7.943	1.355	34.352	43.650
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.330	-	7.499	22.829
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	95.939	5.630	49.571	151.140
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.722	505	4.049	8.276
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	417	417
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	52	38	870	960
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.237	302	1.664	5.203
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	142	-	3.527	3.669
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	10	221	721	952
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2	-	737	739
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	5.724	400	4.305	10.429
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	1.981	736	8.794	11.511
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	4.397	2.190	27.838	34.425
<b>Em 31 de dezembro de 2009</b>					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	44	407	2.834	3.285
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.482	3.353	81.655	89.490
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	10.789	1.409	4.040	16.238
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.081	11.087	6.583	20.751
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.853	1.288	1.889	24.030
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	64.909	86.387	28.338	179.634
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.172	2.182	12.727	35.081
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	3.365	-	33.192	36.557
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.213	-	7.494	22.707
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	33.446	1.329	24.140	58.915
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	198	137	2.716	3.051
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	(1)	-	425	424
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	25	648	673
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	419	119	1.631	2.169
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	834	-	(28)	806
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4	51	856	911
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	9	-	361	370
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.423	252	5.812	8.487
<b>Em 1º de janeiro de 2009</b>					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	266	575	6.108	6.949
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.875	102.005
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.889	26.200
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.876	7.158
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	862	17.505
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	2.582	-	32.077	34.659
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310	-	7.500	21.810
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	12.736	1.678	11.035	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	8	-	1.767	1.775
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	362	362
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	431	431
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	1.181	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80				

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

**Revisão e ajuste da vida útil estimada**

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

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 estoques 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 efetuou 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 fim de 31 de dezembro de 2010.

**13. INTANGÍVEL**

**(a) Composição dos saldos**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Software (custo)	7.484	6.347	5.458	7.774	6.549	5.650
Depreciação acumulada	(4.770)	(3.595)	(2.098)	(4.885)	(3.656)	(2.118)
<b>Intangível</b>	<b>2.714</b>	<b>2.752</b>	<b>3.360</b>	<b>2.889</b>	<b>2.893</b>	<b>3.532</b>

**(b) Movimentação dos saldos**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
No início do exercício	2.752	3.360	3.442	2.893	3.532	3.442
Adições	1.137	889	1.263	1.225	899	1.455
Amortização	(1.175)	(1.497)	(1.345)	(1.229)	(1.538)	(1.365)
<b>No final do exercício</b>	<b>2.714</b>	<b>2.752</b>	<b>3.360</b>	<b>2.889</b>	<b>2.893</b>	<b>3.532</b>

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

**14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a	-	-	4.658	-	-	4.658
Varição do INCC	-	-	-	31.230	17.478	18.343
Varição do INCC	-	-	-	4.324	6.367	7.810
Varição do INPC, acrescido de juros de 8% ao ano	-	-	-	-	-	4.510
Varição do IGPM, acrescido de juros de 10% ao ano	-	-	-	2.439	3.273	17.311
Varição do IGPM, acrescido de juros de 12% ao ano	2.425	3.272	3.781	17.386	17.876	17.189
Demais	-	-	-	55.379	44.994	69.821
<b>2.425</b>	<b>3.272</b>	<b>8.439</b>	<b>(5.318)</b>	<b>(26.375)</b>	<b>(17.242)</b>	<b>(31.194)</b>
<b>Passivo circulante</b>	-	(847)	(5.318)	(26.375)	(17.242)	(31.194)
<b>Passivo não circulante</b>	<b>2.425</b>	<b>2.425</b>	<b>3.121</b>	<b>29.004</b>	<b>27.752</b>	<b>38.627</b>

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

Ano	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
2009	-	-	3.121	-	-	23.902
2010	-	2.425	-	-	12.746	3.584
2011	2.425	-	-	12.148	4.423	11.141
2012	-	-	-	6.516	10.382	-
2013	-	-	-	9.349	-	-
2014 em diante	-	-	-	991	201	-
<b>2.425</b>	<b>2.425</b>	<b>3.121</b>	<b>29.004</b>	<b>27.752</b>	<b>38.627</b>	

**15. EMPRÉSTIMOS E DEBÊNTURES**

**(a) Empréstimos e financiamentos bancários**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Em moeda nacional	-	-	-	-	-	-
Financiamento de terreno (i)	123.946	151.971	142.133	123.946	151.970	142.133
Crédito imobiliário (ii)	-	-	-	721.972	417.966	158.143
<b>123.946</b>	<b>151.971</b>	<b>142.133</b>	<b>845.918</b>	<b>569.936</b>	<b>300.276</b>	
<b>Passivo circulante</b>	<b>(26.105)</b>	<b>(25.361)</b>	<b>-</b>	<b>(542.102)</b>	<b>(136.264)</b>	<b>(84.042)</b>
<b>Passivo não circulante</b>	<b>97.841</b>	<b>126.610</b>	<b>142.133</b>	<b>303.816</b>	<b>433.672</b>	<b>216.234</b>

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

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

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

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

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	432.453	367.448	73.116
Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)	271.809	183.532	-
Terrenos	33.186	52.886	137.125
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)	-	-	349
	<b>737.448</b>	<b>603.866</b>	<b>210.590</b>

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

Ano	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
2010	-	-	71.066	-	-	112.353
2011	-	26.553	-	303.090	25.827	25.827
2012	90.372	93.102	71.067	258.147	115.622	74.598
2013	7.469	6.955	-	30.407	14.960	3.456
2014	-	-	-	15.262	-	-
<b>97.841</b>	<b>126.610</b>	<b>142.133</b>	<b>303.816</b>	<b>433.672</b>	<b>216.234</b>	

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. O Grupo possui as seguintes linhas de crédito não utilizadas:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Taxa variável	-	-	-
Com vencimento em até um ano	94.139	-	32.200
Com vencimento em mais de um ano	462.140	1.109.155	931.728
	<b>556.279</b>	<b>1.109.155</b>	<b>963.928</b>

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

**(b) Debêntures**

	Controladora e consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Primeira emissão	130.000	130.000	150.000
Segunda emissão	100.000	100.000	100.000
Terceira emissão	75.000	75.000	-
Principal	305.000	305.000	250.000
Custos de transação a apropriar	(1.236)	(1.852)	(1.442)
Operação de swap de taxas de juros	1.299	-	-
Juros a pagar	25.097	17.433	14.697
	330.160	320.581	263.255
<b>Passivo circulante</b>	<b>(75.808)</b>	<b>(16.830)</b>	<b>(14.291)</b>
<b>Passivo não circulante</b>	<b>254.352</b>	<b>303.751</b>	<b>248.934</b>

As características das debêntures:

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

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

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

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

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

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

**16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	175	507	348	1.988	1.473	1.811
Unidades vendidas de empreendimentos em construção	-	-	-	-	-	(92.847)
Receita apropriada	-	-	-	-	-	113.417
Parcelas recebidas em espécie	-	-	-	157.590	128.264	78.729
Parcelas recebidas em permuta por terrenos	-	-	-	-	-	101.110
<b>175</b>	<b>507</b>	<b>348</b>	<b>159.578</b>	<b>129.737</b>	<b>101.110</b>	

**17. PROVISÕES**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Em 1º de janeiro de 2010	12.233	10.730	667	667	667	667
Debitado à demonstração do resultado	6.361	20.200	1.892	35	28.488	28.488
Pago no exercício	-	(10.730)	-	-	(10.730)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>	<b>18.594</b>	<b>20.200</b>	<b>1.892</b>	<b>702</b>	<b>41.388</b>	<b>41.388</b>

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

**(a) Garantias**

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

**(b) Participação nos resultados**

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

**(c) Trabalhistas e civéis**

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

**18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS**

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

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Créditos a compensar - lucro real (i)	-	-	-	-	-	-
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	400.187	238.107	133.079	404.282	239.703	134.544
Ágio a amortizar	14.272	16.991	19.710	14.272	16.991	19.710
Exclusões e adições temporárias	37.352	9.821	(60.611)	38.379	10.845	(65.665)
Obrigações a tributar - lucro real (i)	-	-	-	-	-	-
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	4.359	12.565	1.938	6.238	17.618
Obrigações a tributar - lucro presumido (ii)	-	-	-	-	-	-
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	-	1.743.182	1.193.961	649.188
Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos precisionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.	-	-	-	-	-	-

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**(b) Retenção de lucros**

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

**22. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS**

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

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

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

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

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

	SP		Outros		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2010</b>						
Receita bruta operacional	1.688.554	-	347.287	-	2.035.841	-
Deduções da receita bruta	(64.355)	-	(15.555)	-	(79.910)	-
Receita líquida operacional	1.624.199	-	331.732	-	1.955.931	-
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.150.098)	-	(270.030)	-	(1.420.128)	-
Lucro bruto	474.101	-	61.702	-	535.803	-
Despesas comerciais	(301.287)	-	(68.785)	-	(370.072)	-
<b>Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais</b>	<b>405.316</b>	<b>-</b>	<b>43.622</b>	<b>-</b>	<b>448.938</b>	<b>-</b>
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2009</b>						
Receita bruta operacional	1.031.315	-	187.117	-	1.218.432	-
Deduções da receita bruta	(42.535)	-	(7.692)	-	(50.227)	-
Receita líquida operacional	988.780	-	179.425	-	1.168.205	-
Custo incorrido das vendas realizadas	(687.493)	-	(148.393)	-	(835.886)	-
Lucro bruto	301.287	-	31.032	-	332.319	-
Despesas comerciais	(62.441)	-	(8.439)	-	(70.880)	-
<b>Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais</b>	<b>238.846</b>	<b>-</b>	<b>22.593</b>	<b>-</b>	<b>261.439</b>	<b>-</b>

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

	2010	2009
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	405.316	238.846
Segmento "SP"	43.622	22.593
Segmento "Outros"	<b>448.938</b>	<b>261.439</b>

Despesas administrativas  
Despesas financeiras, líquidas  
Outras despesas, líquidas  
Imposto de renda e contribuição social  
**Lucro líquido do exercício**

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

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

	31.12.2010	31.12.2009
Segmento "SP"	2.301.718	1.694.104
Segmento "Outros"	621.535	396.408
<b>Passivo total, conforme balanço patrimonial</b>	<b>2.923.253</b>	<b>2.090.512</b>

Corporativo  
**Ativo total, conforme balanço patrimonial**  
Os valores fornecidos à Diretoria Executiva com relação ao total do passivo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses passivos são alocados com base nas operações do segmento.

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

	31.12.2010	31.12.2009
Segmento "SP"	1.106.801	633.397
Segmento "Outros"	428.656	230.195
<b>Passivo total, conforme balanço patrimonial</b>	<b>1.535.457</b>	<b>863.592</b>
Corporativo	272.941	489.841
<b>Passivo total, conforme balanço patrimonial</b>	<b>1.808.398</b>	<b>1.353.433</b>

**23. RECEITA**

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

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

**24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS**

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

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

**25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

**(a) Custos e despesas comerciais**

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

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

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

**26. DESPESA DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS**

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

**27. RECEITA E DESPESAS FINANCEIRAS**

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

**33. TRANSAÇÕES COM PARTE RELACIONADAS**

**(a) Saldos de operações de mútuo**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
<b>Sociedades controladas de forma integral</b>	<b>8.644</b>	<b>8.318</b>	<b>939</b>	<b>56.128</b>	<b>159.196</b>	<b>5.500</b>
Campo Belissimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.291	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	68	68	-	-	-	-
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	39	-	56	-	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	62	58	-	-	-	-
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	3	-	-	-	-
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.384	30	-	-	-	-
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51	27	-	-	-	-
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	12	-	-	-	-
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imob.	62	5	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	-	-	-	191	6.247	6.301
<b>Sociedades controladas com participação de terceiros</b>	<b>2.690</b>	<b>209</b>	<b>2.347</b>	<b>6.247</b>	<b>6.301</b>	<b>720</b>
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	37	38	332	-	-	18
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	40	-	-	20
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	146	-	-	73
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	-	-	25	-	-	12
Parqueven Empreendimentos Ltda.	414	154	-	-	-	207
Cygnus Even Empreendimentos Ltda.	114	-	-	-	-	57
City Projects Empreendimentos Ltda.	-	-	643	-	-	-
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-	-	321
<b>Sociedades controladas sob controle comum</b>	<b>565</b>	<b>378</b>	<b>1.182</b>	<b>56.319</b>	<b>165.443</b>	<b>11.801</b>
<b>Demais partes relacionadas</b>	<b>11.899</b>	<b>8.905</b>	<b>4.468</b>	<b>56.319</b>	<b>165.443</b>	<b>11.801</b>
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	4	4	-	-	4
ABC T&K Participações S.A.	7	7	7	-	-	7
Outros	4.500	-	-	344	-	4.500
	4.511	11	11	344	-	4.511
<b>Saldos apresentados no circulante</b>	<b>16.410</b>	<b>8.916</b>	<b>4.479</b>	<b>56.663</b>	<b>165.443</b>	<b>11.801</b>
<b>Saldos apresentados no não circulante</b>	<b>16.410</b>	<b>8.916</b>	<b>4.479</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.793</b>

Os saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas sob controle comum decorrem do processo de consolidação proporcional das informações contábeis.

**(b) Remuneração dos administradores**

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

	31.12.2010	31.12.2009
Conselho de Administração	328	145
Diretoria	-	-
Salários e encargos	9.804	8.330
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade (VGBL)	22	-
Demais benefícios	201	296
	10.355	8.771
Opção de compra de ações (Nota 21.2)	1.518	715
<b>Total</b>	<b>11.873</b>	<b>9.486</b>

**28. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

**(a) Do exercício**

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

	Consolidado	
	2010	2009
Regime de apuração	-	-
Imposto corrente	-	-
Lucro real	(1.463)	(5.448)
Lucro presumido	(50.690)	(22.656)
	(52.153)	(28.104)
Imposto diferido	-	-
Lucro real	(16.937)	(15.119)
Lucro presumido	(16.937)	(15.773)
	<b>(69.090)</b>	<b>(43.877)</b>

**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 2.16.

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

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

	Consolidado	
	2010	2009
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	324.134	179.515
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	169.376	113.566
	<b>493.510</b>	<b>293.081</b>
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	167.793	99.648

Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva  
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas

**Encargo no resultado do exercício**

**2**

## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (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 à 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\$ 3.300 (31 de dezembro de 2009 - R\$ 3.616).

### 36. ADOÇÃO DAS NOVAS NORMAS PELA PRIMEIRA VEZ

#### 36.1. Base da transição

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

As demonstrações financeiras consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras demonstrações financeiras consolidadas anuais em conformidade com os novos CPCs e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia aplicou os CPCs 37 e 43 e o IFRS 1 na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras individuais da Controladora para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras demonstrações individuais anuais em conformidade com os novos CPCs. A Companhia aplicou os CPCs 37 a 43 na preparação destas demonstrações financeiras individuais. A data de transição é 1º de janeiro de 2009. A Administração preparou os balanços patrimoniais de abertura segundo as novas normas nessa data. Na preparação dessas demonstrações financeiras, a Companhia aplicou as exceções obrigatórias relevantes e certas isenções opcionais em relação à aplicação completa retrospectiva.

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

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

###### Isenção de combinação de negócios

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

As isenções opcionais remanescentes não se aplicam à Companhia:

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

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

A Companhia aplicou as seguintes exceções obrigatórias na aplicação retrospectiva.

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

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

###### (b) Exceção das estimativas

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

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

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

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

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

#### (a) Consolidação

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

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

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

	31.12.2009		01.01.2009	
Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	
Saldos originalmente apresentados 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
	<b>13.969</b>	<b>31.893</b>	<b>17.926</b>	<b>17.924</b>

#### Saldos da controladora e do consolidado pelos CPCs/IFRS

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

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

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

##### (i) Patrimônio líquido

	Controladora				Consolidado	
	30.09	30.06	31.03	30.09	30.06	31.03
Saldos originalmente apresentados	1.380.687	1.303.155	929.941	1.380.687	1.303.155	929.941
Combinação de negócios	2.199	1.891	(86)	2.199	1.891	(86)
Reclassificação da participação de acionistas não controladores	-	-	-	24.663	30.414	31.114
<b>Saldos pelas novas normas</b>	<b>1.382.886</b>	<b>1.305.046</b>	<b>929.855</b>	<b>1.407.549</b>	<b>1.335.460</b>	<b>960.969</b>

##### (ii) Resultado do trimestre

	Controladora				Consolidado	
	30.09	30.06	31.03	30.09	30.06	31.03
Lucro líquido originalmente apresentado	182.722	104.120	44.087	182.722	104.120	44.087
Combinação de negócios	2.199	1.891	(86)	2.199	1.891	(86)
<b>Lucro líquido pelas novas normas</b>	<b>184.921</b>	<b>106.011</b>	<b>44.001</b>	<b>188.007</b>	<b>104.901</b>	<b>43.430</b>

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

### A DIRETORIA

Contador - Ricardo Buturi - CRC 1SP267999/O-5

### PARECER DO CONSELHO FISCAL

"O Conselho Fiscal no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o relatório anual da administração e as demonstrações financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2010, bem como o Orçamento de Capital previsto para o exercício de 2011. Com base nos exames efetuados, fortalecidos pelos esclarecimentos obtidos através de reuniões com representantes da PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes e dirigentes da Companhia, considerando ainda o parecer sem ressalva dos auditores independentes da PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supra citados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária."

Carlos Roberto Lago Parlatore

Jediel Lima da Rocha

Maurício Ribeiro de Menezes

### DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, da Even Construtora e Incorporadora S.A., refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 28 de março de 2011

Dany Muszkat  
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

### DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da Pricewaterhouse Coopers Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

São Paulo, 28 de março de 2011

Dany Muszkat  
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas

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

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

#### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

#### Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

#### Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.19.

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

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 28 de março de 2011.