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 Informações Anuais - DFP, como por exemplo: Valor Geral de Vendas - VGV, Vendas Total, Vendas Even, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram revisados pelos auditores independentes.

As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no quarto trimestre de 2011 (4T11 x 3T11).

Destaques do Período

Introdução

Fechamos o quarto trimestre com lançamentos de R$ 701,4 milhões, vendas de R$ 478 milhões e aquisição de terrenos que perfazem R$ 294 milhões em VGV potencial - todos estes indicadores são referentes à parcela Even. Mais uma vez obtivemos sucesso em nossa estratégia de *high turnover*, pulverizando nossos lançamentos em 12 empreendimentos com VGV médio de R$ 63 milhões, distribuídos em três das quatro praças em que atuamos (SP, RJ e RS).

No ano de 2011, lançamos R$ 2,070 milhões (parte Even) o que se refere a 34 empreendimentos, ultrapassando em 3,5% o nosso guindance de lançamentos de 2011, que era de R$ 2 bilhões. Vendemos R$ 1,623 milhões (parte Even) e adquirimos terrenos com valor potencial de vendas de R$ 2,2 bilhões (parte Even).

Em R$ milhões (% Even)	1T11	2T11	3T11	4T11	2011
Lançamentos	278	643	448	701	2.070
Vendas	370	405	370	478	1.623
Aquisição de Terrenos (VGV)	877	776	300	294	2.248
Entregas (VGV de Lançamento)	351	447	173	333	1.305

Apresentamos neste trimestre velocidade de vendas (VSO) de 27% e ROE LTM de 15,3%.

Desempenho Financeiro

Concluímos o quarto trimestre de 2011 com uma posição de caixa (incluindo Contas Vinculadas) de R$ 427,1 e uma alavancagem de 61,2% (Dívida Líquida, não considerando desconto de recebíveis/Patrimônio Líquido). Enfatizamos que 68% da nossa dívida bruta (empréstimos e debêntures) é composta por financiamento à produção e terrenos e 32% por dívida corporativa (debêntures e CRI's), estas últimas vencendo R$ 326,8 milhões a partir de 2014.

O *cash burn* no quarto trimestre foi de R$ 39 milhões (variação das dívidas líquidas entre setembro e dezembro), que em sua maior parte reflete as aquisições de terrenos do período.

Portanto, houve uma redução deste indicador, que havia sido de R$ 83 milhões no trimestre anterior (3T11).

O processo de repasses (financiamento bancário para os clientes) continua efetivo. Em linha com a nossa estratégia, mantivemos um alto nível de processos de repasses concluídos em até 90 dias (contados a partir da data de emissão da matrícula individualizada e regularização dos documentos até o término do processo de repasse), conforme tabela abaixo:

Porcentual de repasses concluídos após a entrega (por número de unidades)

	30 dias	60 dias	90 dias	YTD (09/03/2012)
1T11	49%	66%	78%	99%
2T11	38%	67%	81%	96%
3T11	31%	55%	80%	94%
4T11	44%	67%	N/A	76%

Conforme a tabela abaixo, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no acumulado do ano foi de R$ 1,6 bilhão, mostrando a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira.

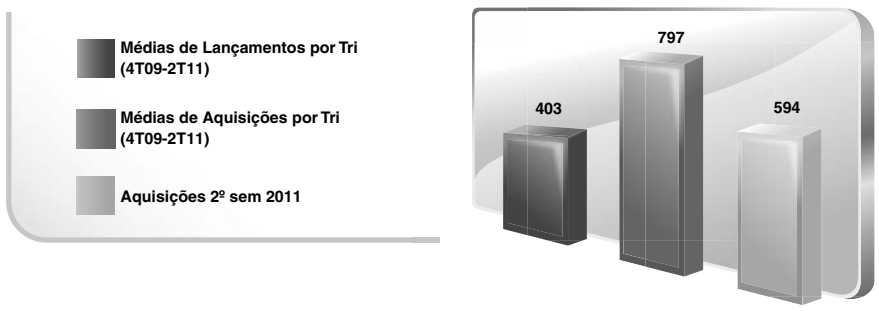
Recebimentos por trimestre (R$ mil)

	1T11	2T11	3T11	4T11	2011
Unidades em obra	174.936	172.120	184.156	189.539	720.750
Unidades performadas (concluídas)	188.240	236.599	227.124	217.798	869.762
Total	**363.176**	**408.720**	**411.280**	**407.336**	**1.590.512**

Land Bank

Encerramos o quarto trimestre de 2011 com banco de terrenos equivalente a R$ 6,1 bilhões de VGV potencial de lançamento (R$ 5,1 bilhões sendo a parcela Even) pulverizado em 74 diferentes projetos ou fases com VGV médio de R$ 82 milhões, em linha com nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento. 39% no nosso *land bank* está localizado fora do estado de SP, além de possuir curto prazo de maturação o que mais do que garante a execução do nosso *guidance* de lançamentos de 2012, alinhado à nossa estratégia de *high turnover*.

Conforme podemos observar na ilustração abaixo, desde o 4T09 até 2T11, quando voltamos a comprar novos terrenos de forma mais intensa, a empresa adquiriu terrenos em um ritmo médio de R$ 800 milhões de VGV potencial de lançamento por trimestre, somando R$ 5,6 bi. No mesmo período, lançamos R$ 2,8 bi, ou seja, adquirimos 2 vezes mais terrenos do que lançamos, recompondo assim o nosso *land bank*. Estas aquisições foram baseadas em boas oportunidades de negócios.



Como podemos notar, este foi o segundo trimestre em que reduzimos o patamar de novas aquisições, indicando que devemos manter o ritmo de novas aquisições *pari-passu* ao volume de lançamentos. Ressaltamos que este novo ritmo de aquisições de terrenos não compromete em nada os *guidances* estabelecidos.

Portanto, aliando i) a qualidade do portfolio e a efetividade na cobrança; ii) o vigoroso volume de entregas neste ano; e iii) um ritmo mais moderado de compra de terrenos, 2012 seguramente será um ano de geração de caixa positiva na empresa.

Rentabilidade

A Margem Bruta de 2011, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), foi de 31,1%. Esta margem foi impactada de forma relevante pelo reconhecimento de receita de empreendimentos a partir de 2007.

A safra de empreendimentos de 2007, representada em sua maioria por empreendimentos grandes, muitos fora de São Paulo, apresentou uma Margem Bruta significativamente menor do que a média dos lançamentos de empreendimentos a partir de 2008.

Com o forte volume de entregas desta safra ao longo do ano de 2011, o saldo a reconhecer destes projetos decresceu, representando **apenas 1,9%** do saldo de receitas à apropriar apurado em Dezembro de 2011. A Margem REF destes empreendimentos é de 23,4%.

Portanto, com as últimas entregas destes empreendimentos, a Companhia espera uma elevação da margem bruta **ainda em 2012.**

Fortalecimento das Filiais

Pelo quarto trimestre consecutivo, continuamos bem sucedidos em nossa estratégia de aumentar a nossa relevância nas três praças em que atuamos fora do estado de SP (RJ, MG e RS). Nosso *land bank* fora de SP passou de 36% em dez/2010 para 39% em dez/2011.

Outro indicador importante é o aumento da participação dos lançamentos e vendas fora do estado de SP, conforme demonstrado da tabela abaixo:

Evolução da representatividade das 3 praças fora de SP (RJ, MG e RS)

	2010	1T11	2T11	3T11	4T11	2011
Lançamentos	19%	23%	27%	42%	36%	33%
Vendas	16%	27%	34%	40%	32%	33%
Land bank	36%	36%	42%	39%	39%	39%

Podemos notar que a participação dos lançamentos e vendas fora de SP foi de 33% em 2011 nestas 3 praças; indicando a assertividade da nossa estratégia de atuação em apenas 4 praças e o aumento da relevância destas outras 3 regiões (RJ, MG e RS).

Capacidade de Execução

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

2011 foi um ano com um forte volume de entregas de empreendimentos, o que gerou uma disponibilização de mão de obra/capacidade de execução mais do que suficiente para iniciarmos as novas obras do nosso pipeline, sem necessidade de novas contratações. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada compatível aos *guidances* divulgados referentes aos volumes de lançamentos. No ano de 2011 entregamos 21 projetos que equivalem a R$ 1.305 milhões (VGV de lançamento) e 2.932 unidades.

Cabe lembrar que somos hoje a 7ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em março do corrente ano; e **95% das obras de todos os nossos projetos são executadas pela própria Even.** Este alto grau de verticalização, junto com o SAP implementado, nos garante uma maior agilidade no controle de custos de nossas obras. Enfatizamos que a determinação do POC para fins de apropriação de receita em nossas demonstrações financeiras, contempla o custo orçado de nossas obras, revisado mensalmente, refletindo assim a real *performance* da empresa.

Even Vendas

A Even vendas conta hoje com 425 corretores, e foi responsável por 52% das vendas dos lançamentos do acumulado do ano e 67% das vendas de remanescentes no mesmo período, em sua área de atuação (SP e RJ).

Encerramos o quarto trimestre com um estoque de R$ 1,3 bilhão em valor potencial de vendas (parte Even), sinalizando um aumento da ordem de 25% em relação ao 3T11, o que representa 8,5 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre). Apesar das novas entregas do trimestre, o estoque pronto passou de R$ 108,5 milhões no 3T11 para R$ 87,6 milhões no 4T11, indicando uma redução de 19% no volume de estoque concluído (sobre o total do estoque passou de 10% no 3T11 para 6% no 4T11). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 120 unidades de 25 diferentes projetos. **Além disso, 72% do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011.**

Destaques

O quadro abaixo apresenta a comparação dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados do 4T11 com o 3T11; e 12M11 com 12M10:

	4T11 (1)	3T11 (2)	Var. (%)	12M11 (3)	12M10 (4)	Var. (%)
Dados Financeiros Consolidados						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	550.802	499.578	10,3%	1.908.348	1.955.931	-2,4%
Lucro Bruto	141.461	152.645	-7,3%	520.534	535.803	-2,8%
Margem Bruta Ajustada (5)	30,0%	33,9%	-3,9 p.p.	31,1%	30,9%	0,2 p.p.
EBITDA	97.545	100.790	-3,2%	359.031	410.002	-12,4%
Margem EBITDA	17,7%	20,2%	-2,5 p.p.	18,8%	21,0%	-2,2 p.p.
Lucro Líquido	47.397	64.417	-26,4%	226.120	252.491	-10,4%
Margem Líq. antes Part. Minoritários	9,1%	13,1%	-4,0pp	12,2%	13,0%	-0,8 p.p.
Receita Líquida a Apropriar	1.730.474	1.674.930	3,3%	1.730.474	1.599.223	8,2%
Lucro Bruto a Apropriar (6)	581.204	569.053	2,1%	581.204	522.797	11,2%
Margem dos Resultados a Apropriar (6)	33,6%	34,0%	-0,4 p.p.	33,6%	32,7%	0,9 p.p.
Dívida Líquida (7)	975.139	935.808	4,2%	975.139	647.616	50,6%
Patrimônio Líquido	1.594.474	1.600.652	-0,4%	1.594.474	1.409.837	13,1%
Ativos Totais	3.489.080	3.573.380	-2,4%	3.489.080	3.060.645	14,0%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	12	6	100,0%	34	33	3,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) (8)	753.532	519.811	45,0%	2.444.130	2.257.577	8,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	701.438	448.401	56,4%	2.070.453	1.528.025	35,5%
Participação Even nos Lançamentos	93,1%	86,3%	6,8 p.p.	84,7%	67,7%	17,0 p.p.
Número de Unidades Lançadas	2.125	1.255	69,3%	6.332	6.515	-2,8%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	122.102	64.208	90,2%	388.550	679.359	-42,8%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	7.311	9.405	-22,3%	7.584	4.521	67,7%
Preço Médio Unidade Lançada (R$/Unidade)	355	414	-14,39%	386	347	11,4%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) (9)	559.843	467.367	19,8%	1.992.483	2.784.947	-28,5%
Vendas Contratadas (% Even)	477.936	369.961	29,2%	1.623.240	2.064.014	-21,4%
Participação Even nas Vendas Contratadas	85,4%	79,2%	6,2 p.p.	81,5%	74,1%	7,4 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.440	951	51,5%	4.638	6.895	-32,7%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	90.390	78.668	14,9%	370.538	768.399	-51,8%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	5.219	4.803	8,7%	5.593	3.624	54,3%
Preço Médio Unidade Vendida (R$/Unidade)	389	492	-20,9%	430	404	6,4%

Destaques

O quadro abaixo apresenta a comparação dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados do 4T11 com o 4T10; e 12M11 com 12M10:

	4T11 (1)	4T10 (2)	Var. (%)	12M11 (3)	12M10 (4)	Var. (%)
Dados Financeiros Consolidados						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	550.802	568.173	-3,1%	1.908.348	1.955.931	-2,4%
Lucro Bruto	141.461	153.237	-7,7%	520.534	535.803	-2,8%
Margem Bruta Ajustada (5)	30,0%	31,8%	-1,8 p.p.	31,1%	30,9%	0,2 p.p.
EBITDA	97.545	119.669	-18,5%	359.031	410.002	-12,4%
Margem EBITDA	17,7%	21,1%	-3,4 p.p.	18,8%	21,0%	-2,2 p.p.
Lucro Líquido	47.397	67.570	-29,9%	226.121	252.491	-10,4%
Margem Líq. antes Part. Minoritários	9,1%	11,8%	-2,7 p.p.	12,2%	13,0%	-0,8 p.p.
Receita Líquida a Apropriar	1.730.474	1.599.223	8,2%	1.730.474	1.599.223	8,2%
Lucro Bruto a Apropriar (6)	581.204	522.797	11,2%	581.204	522.797	11,2%
Margem dos Resultados a Apropriar (6)	33,6%	32,7%	0,9 p.p.	33,6%	32,7%	0,9 p.p.
Dívida Líquida (7)	975.139	647.616	50,6%	975.139	647.616	50,6%
Patrimônio Líquido	1.594.474	1.409.837	13,1%	1.594.474	1.409.837	13,1%
Ativos Totais	3.489.080	3.060.645	14,0%	3.489.080	3.060.645	14,0%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	12	8	50,0%	34	33	3,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) (8)	753.532	316.401	138,2%	2.444.130	2.257.577	8,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	701.438	246.257	184,8%	2.070.453	1.528.025	35,5%
Participação Even nos Lançamentos	93,1%	77,8%	15,3 p.p.	84,7%	67,7%	17,0 p.p.
Número de Unidades Lançadas	2.125	792	168,3%	6.332	6.515	-2,8%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	122.102	70.960	72,1%	388.550	679.359	-42,8%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	7.311	4.459	64,0%	7.584	4.521	67,7%
Preço Médio Unidade Lançada (R$/Unidade)	355	399	-11,2%	386	347	11,4%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) (9)	559.843	552.519	1,3%	1.992.483	2.784.947	-28,5%
Vendas Contratadas (% Even)	477.936	436.066	9,6%	1.623.240	2.064.014	-21,4%
Participação Even nas Vendas Contratadas	85,4%	78,9%	6,5 p.p.	81,5%	74,1%	7,4 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.440	1.362	5,7%	4.638	6.895	-32,7%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	90.390	140.392	-35,6%	370.538	768.399	-51,8%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	5.219	3.936	32,6%	5.593	3.624	54,3%
Preço Médio Unidade Vendida (R$/Unidade)	389	406	-4,2%	430	404	6,4%

(1) Quarto trimestre de 2011.
(2) Quarto trimestre de 2010.
(3) Janeiro a dezembro de 2011.
(4) Janeiro a dezembro de 2010.
(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 2011 e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
(7) Divergente da Nota 4.2 devido a exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo portanto a 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).

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Ambiente Econômico e o Setor de Incorporação

A combinação do baixo nível de desemprego com o aumento da renda, somado a crescente disponibilidade de crédito na economia e a manutenção da confiança do consumidor (segundo ICC - Índice de Confiança do Consumidor, medido pela FGV) são apontados como os principais fatores que impulsionam a atividade econômica brasileira.

Segundo previsão do Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo, apresentou no quarto trimestre de 2011 (outubro a dezembro) vendas totais de 8.443 unidades. A VSO média do mesmo período é de 13,9%. Em 2011, as vendas totais foram de 28.316 unidades.

No último trimestre de 2011, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo, empreendimentos residenciais e comerciais equivalentes a R$ 11,96 bilhões. No ano acumulado foram lançados R$ 30,31 bilhões.

Desempenho dos Negócios

Ultrapassamos o nosso *guidance* de lançamentos para o ano de 2011. Encerramos o período com R$ 2.070 milhões de lançamentos (parte Even) e R$ 1.623 milhões de vendas (parte Even).

No quarto trimestre deste ano lançamos 12 empreendimentos, com VGV médio por empreendimento de R$ 63 milhões, distribuídos em três das quatro praças em que atuamos. Em linha com a nossa estratégia de diversificação e de lançar projetos com VGV de tamanho médio, visando minimizar riscos de concentração de projetos com grandes VGVs. Vendemos 32% destes lançamentos dentro do próprio trimestre - lembrando que os lançamentos foram majoritariamente concentrados no final do período.

Vendemos no trimestre R$ 478 milhões, dos quais 53% são provenientes de estoques (R$ 251 milhões) e 47% de lançamentos (R$ 227 milhões), a Even Vendas foi responsável por 52% das vendas dos lançamentos do acumulado do ano e 67% das vendas de remanescentes no mesmo período, em sua área de atuação. A velocidade de vendas (VSO) do trimestre foi 27%.

Para efeito de aquisições de novos terrenos, consideramos vender 45% durante o período de lançamento (aproximadamente seis meses); 45% durante o período de obra; e os 10% remanescentes em até um ano após a entrega do empreendimento. Estas premissas se traduziriam em uma curva média de VSO de aproximadamente 20%.

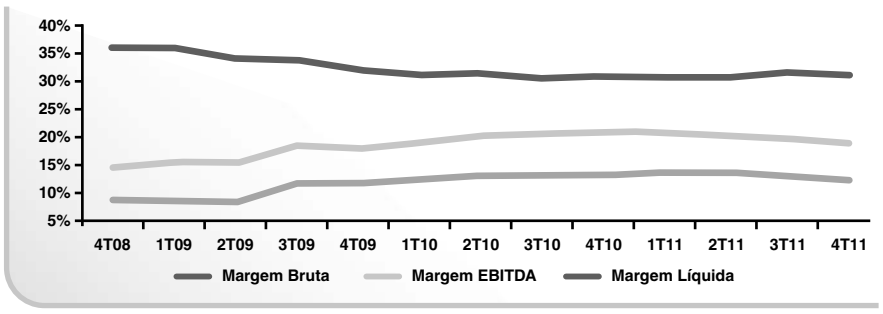
Encerramos o quarto trimestre com um estoque de R$ 1,3 bilhão em valor potencial de vendas (parte Even), sinalizando um aumento da ordem de 25% em relação ao 3T11, o que representa 8,5 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre). Apesar das novas entregas do trimestre, o valor potencial de vendas do estoque pronto passou de R$ 108,5 milhões no 3T11 para R$ 87,6 milhões no 4T11, indicando uma redução de 19% no valor potencial de vendas do estoque concluído (sobre o total do estoque passou de 10% no 3T11 para 6% no 4T11). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 120 unidades de 25 diferentes projetos. Além disso, 72% do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011.

Entregamos no quarto trimestre 4 obras que equivalem a R$ 333,4 milhões de VGV (parte Even), na época do lançamento, relativo a 703 unidades, perfazendo um total de entregas no ano de 2011 de 21 projetos que equivalem a R$ 1.304,9 milhões (VGV de lançamento parte Even) e 2.932 unidades.

No aspecto financeiro, encerramos o exercício com caixa e aplicações financeiras, incluindo contas vinculadas de R$ 427,1 milhões. O *cash burn* no quarto trimestre foi de R$ 39 milhões (variação das dívidas líquidas entre setembro e dezembro), refletindo em sua maior parte as aquisições de terrenos do período, as quais em 2011 somaram R$ 2,2 bilhões em VGV.

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 99% contam com financiamento contratado e o restante em vias de contratação.

Acreditamos que a análise de performance da empresa através do uso das margens extraídas dos demonstrativos financeiros (Margem Bruta, Ebitda e Líquida), devem ser analisadas por um período maior do que apenas um trimestre. Conforme gráfico abaixo, em que demonstramos essas margens utilizando como base a somatória dos números dos últimos doze meses de cada trimestre, percebemos estabilidade em todos os indicadores demonstrados:



É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente revisado pela área técnica. Nosso custo orçado, portanto, reflete a inflação real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como outras eventuais mudanças técnicas que causem impacto no orçamento. Esta apuração sistemática resulta em uma menor oscilação das margens reportadas, inobstante às mudanças de mercado e a pressão constante de custos no setor.

Sustentabilidade

As práticas de sustentabilidade começaram a ser adotadas na Even a partir de 2007, tendo como foco as obras. Entre alguns itens implementados estão o uso de kits de portas e batentes com certificação FSC (*Forest Stewardship Council*), adoção de formas para concreto em plástico e separação e reutilização dos resíduos gerados nas obras, dos quais 71,7% foram reaproveitados em 2010. A companhia investe também na capacitação dos profissionais, em projetos voltados à alfabetização, formação de mão de obra e campanhas de saúde.

A Even tem por princípio a preocupação com o entorno e com seus demais *stakeholders*. Isso inclui desde ações junto à comunidade até iniciativas para melhorar a convivência durante a execução das obras. O produto entregue ao cliente reflete a preocupação com a sustentabilidade, ao adotar sistemas que permitem economia de água e energia elétrica, a quantificação de nossas emissões de gás efeito estufa, além de facilidade de manutenção reduzindo a geração de entulho.

Divulgamos em 2011 a terceira edição do nosso Relatório de Sustentabilidade o qual apresentou uma grande evolução nos indicadores de desempenho, o que permitiu cumprir os requisitos do nível B+ das diretrizes GRI (*Global Reporting Initiative*). Outra novidade foi a auditoria realizada pela BSD Consultoria, conferindo ainda mais transparência às informações do relatório. A Even tem construído uma cultura organizacional que privilegia práticas de sustentabilidade; assim, o relatório tem sido mais que apenas um instrumento de divulgação, configurando-se com uma verdadeira ferramenta de gestão. Para maiores detalhes sobre nossas práticas de sustentabilidade e o conteúdo do nosso Relatório de Sustentabilidade de 2011, favor acessar o *link*: http://www.even.com.br/sustentabilidade/pt-br/index.html

Devido ao comprometimento e esforços nos últimos anos da Companhia, conquistamos reconhecimentos por projetos e ações desenvolvidos a exemplo de termos figurado entre as 3 finalistas do Prêmio *Green Building* Brasil.

A Even foi a primeira empresa do setor a divulgar seu inventário de carbono, compartilhando sua metodologia com o mercado. O projeto, que vinha sendo desenvolvido há dois anos contou com uma empresa de consultoria, seguindo as normas da ISO 14.064-1, bem como as especificações do GHG Protocol. O próximo passo, que já está em andamento, é o do programa que visa reduzir a emissão de gás carbônico no processo construtivo.

A Even foi a primeira, e permanece por 3 anos consecutivos como a única empresa do setor de construção civil a integrar a carteira do ISE - Índice de Sustentabilidade Empresarial, da BM&FBovespa. O ISE 2011/2012 é composto por 37 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial.

Desempenho Operacional

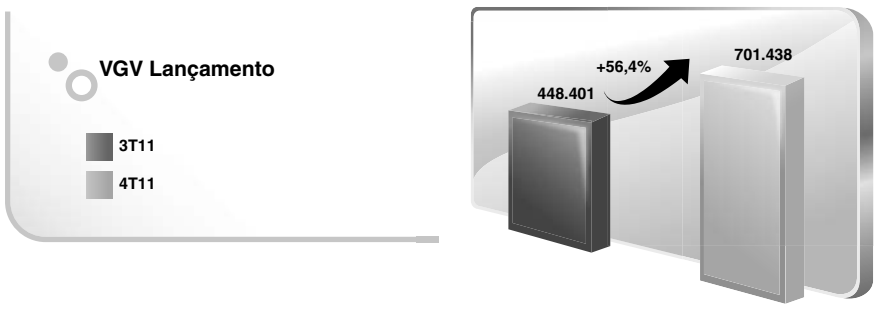
Incorporação

Lançamentos do Período

No 4T11 lançamos 12 novos empreendimentos sendo, 7 na Grande São Paulo, 2 no Rio de Janeiro e 3 no Rio Grande do Sul, totalizando R$ 753,5 milhões em VGV lançado (R$ 701,4 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

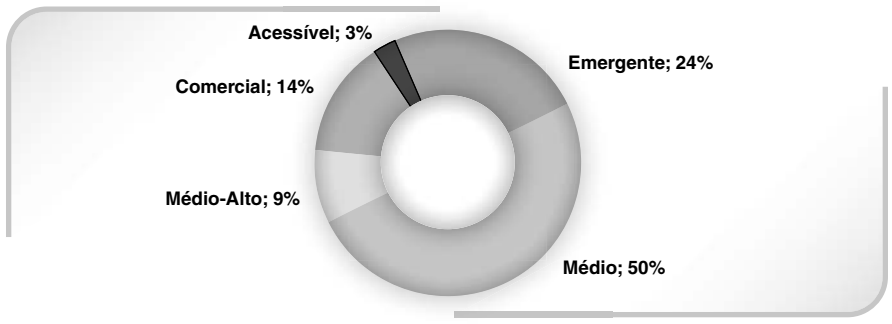
Empreendimento	Cidade	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Unidades	% Even	Valor Médio da Unidade
Cenário da Vila	São Paulo	55.013	55.013	87	100,0%	632
RED Tatuapé	São Paulo	149.486	149.486	356	100,0%	420
Feel Cidade Universitária	São Paulo	37.310	37.310	115	100,0%	324
Pateo Vila Pompéia	São Paulo	69.450	61.116	171	88,0%	406
Spot Office Moema	São Paulo	49.014	49.014	91	100,0%	539
Villaggio Nova Carrão	São Paulo	55.361	55.361	208	100,0%	266
Window Belém	São Paulo	42.208	42.208	148	100,0%	285
Prime Design Offices	Rio de Janeiro	51.918	51.918	286	100,0%	182
Viverde Residencial	Rio de Janeiro	99.883	84.900	324	85,0%	308
Baltimore Office Park	Sul	42.041	33.633	158	80,0%	266
Moulin Quintino	Sul	78.381	62.705	85	80,0%	922
Viva Vida Club Canoas - Brita	Sul	23.467	18.774	96	80,0%	244
Total		**753.532**	**701.438**	**2.125**	**93,1%**	**355**



As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

Lançamentos 4T11

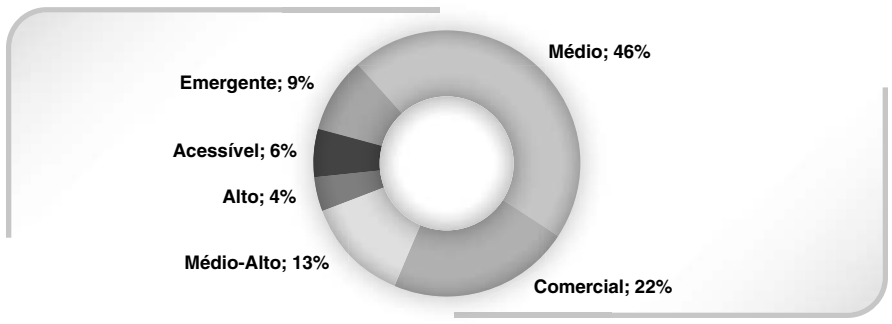
Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	23.467	18.774	11.169	96	3%
Emergente	176.921	168.513	32.863	629	24%
Médio	373.831	350.515	55.969	938	50%
Médio-Alto	78.381	62.705	11.634	85	9%
Comercial	100.932	100.931	10.467	377	14%
	753.532	**701.438**	**122.102**	**2.125**	**100%**



Lançamentos 12M11

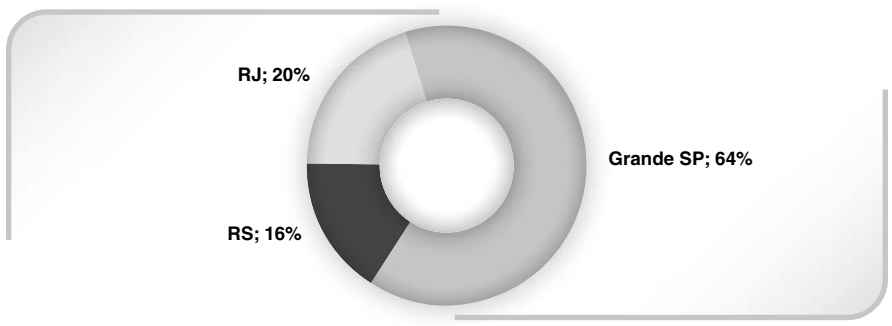
Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	208.816	125.742	65.237	1.004	6%
Emergente	201.271	180.688	38.308	757	9%
Médio	1.111.149	956.029	170.401	2.358	46%
Médio-Alto	330.058	275.472	45.216	401	13%
Alto	139.619	87.343	17.434	83	4%
Comercial	453.217	445.179	51.955	1.729	22%
	2.444.130	**2.070.453**	**388.551**	**6.332**	**100%**

As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por região:



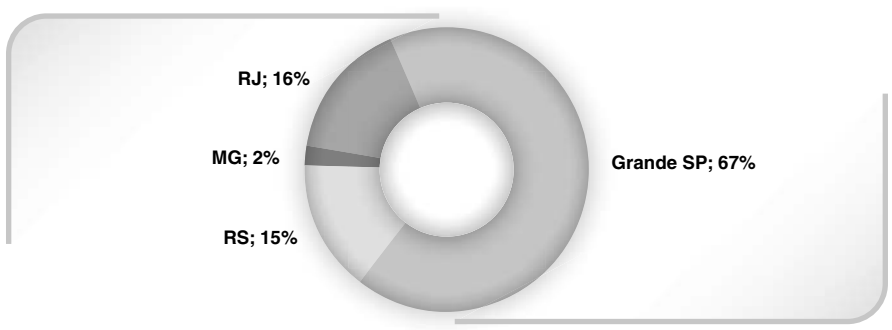
Lançamentos 4T11 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	457.842	449.508
Sul	143.889	115.112
Rio de Janeiro	151.801	136.818
	753.532	**701.438**



Lançamentos 12M11 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	1.559.411	1.392.973
Sul	414.741	308.902
Minas Gerais	53.586	45.548
Rio de Janeiro	416.392	323.029
	2.444.130	**2.070.453**



continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

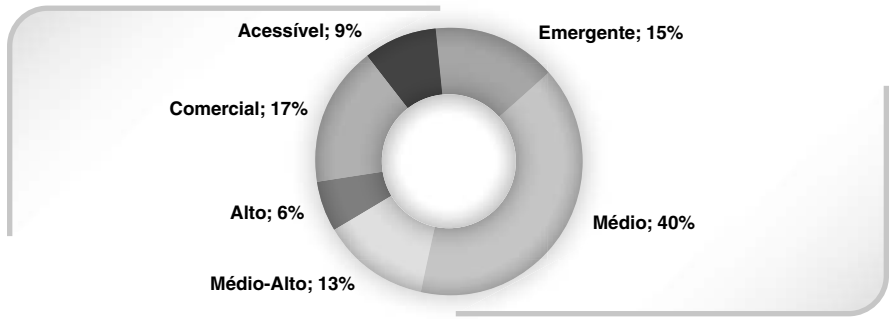
Comercialização

As vendas contratadas no trimestre somaram R$ 559,8 milhões (R$ 477,9 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia), sendo 47% oriundo de lançamentos do trimestre e 53% de estoque.

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

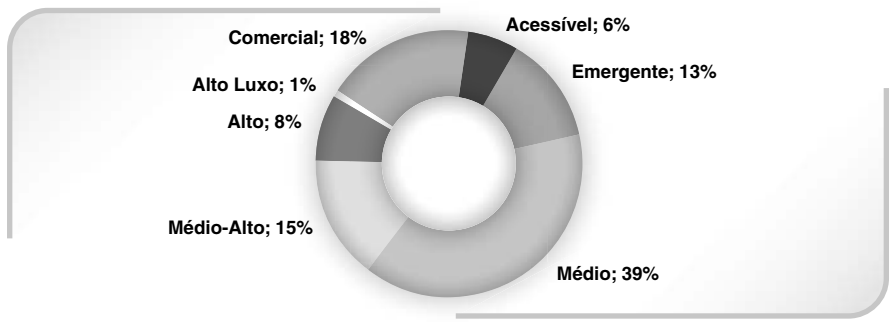
4T11

Segmento	Vendas Total (R$ mil)	Vendas Even (R$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	64.799	41.428	13.921	202	9%
Emergente	79.972	73.346	15.698	302	15%
Médio	222.853	192.343	30.496	549	40%
Médio-Alto	76.401	62.400	14.949	91	13%
Alto	32.875	26.842	5.254	16	6%
Alto Luxo	(858)	(858)	(447)	(1)	-
Loteamento	453	79	1.201	1	-
Comercial	83.348	82.356	9.317	280	17%
	559.843	**477.936**	**90.389**	**1.440**	**100%**



12M11

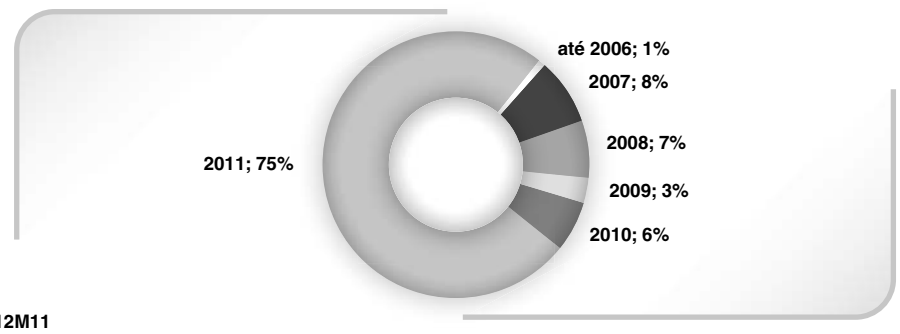
Segmento	Vendas Total (R$ mil)	Vendas Even (R$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	175.627	98.337	62.286	750	6%
Emergente	232.537	204.373	49.040	754	13%
Médio	767.044	636.319	116.892	1.535	39%
Médio-Alto	294.973	243.867	48.393	362	15%
Alto	187.644	131.451	28.579	113	8%
Alto Luxo	17.399	16.944	2.329	6	1%
Loteamento	15.905	2.783	23.156	45	-
Comercial	301.353	289.166	39.864	1.073	18%
	1.992.482	**1.623.240**	**370.538**	**4.638**	**100%**



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

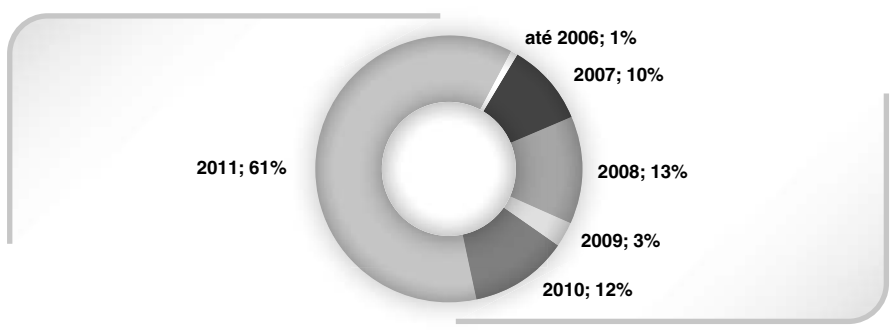
4T11

Ano Lançamento	Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Até 2006	3.535	3.371	153	(1)	1%
2007	38.119	37.474	9.651	39	8%
2008	59.594	34.796	8.761	105	7%
2009	16.576	16.398	3.646	32	3%
2010	39.252	26.999	7.627	54	6%
2011	402.767	358.898	60.551	1.211	75%
	559.843	**477.936**	**90.389**	**1.440**	**100%**



12M11

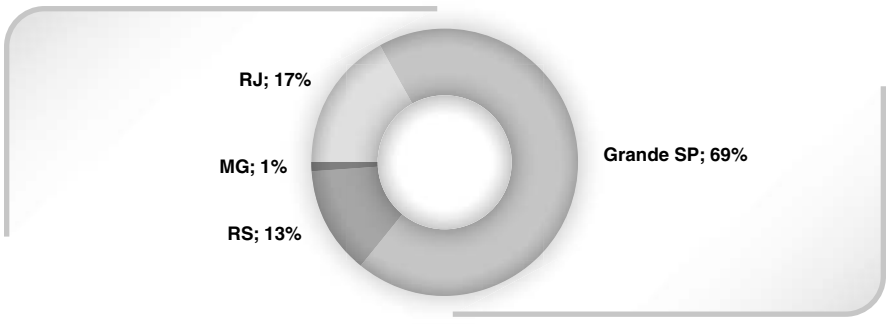
Ano Lançamento	Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Até 2006	5.516	4.847	655	7	1%
2007	175.218	167.001	40.308	240	10%
2008	334.810	206.779	50.562	432	13%
2009	49.951	49.958	9.170	56	3%
2010	294.733	199.210	87.930	601	12%
2011	1.132.254	995.445	181.913	3.302	61%
	1.992.482	**1.623.240**	**370.538**	**4.638**	**100%**



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

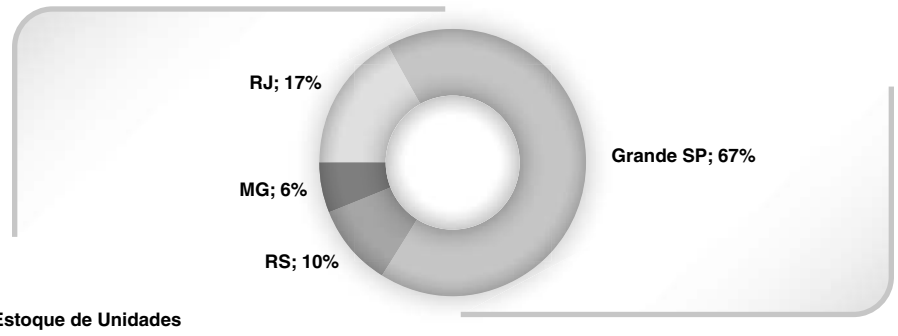
Vendas 4T11 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	%
São Paulo	359.353	325.698	69%
Minas Gerais	8.505	6.890	1%
Sul	81.078	62.636	13%
Rio de Janeiro	110.907	82.713	17%
	559.843	**477.937**	**100%**



Vendas 12M11 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	%
São Paulo	1.259.728	1.084.731	67%
Minas Gerais	100.005	91.089	6%
Sul	238.107	166.575	10%
Rio de Janeiro	394.643	280.845	17%
	1.992.482	**1.623.240**	**100%**



Estoque de Unidades

Em 31 de dezembro de 2011, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R$ 1.348 milhões em VGV (R$ 1.627 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	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	%	Unidades
Até 2004	597	509	-	2
2005	732	558	-	2
2006	8.152	3.876	-	7
2007	110.519	106.351	8%	135
2008	127.528	76.350	6%	122
2009	70.696	50.616	4%	216
2010	212.217	137.069	10%	322
2011	1.096.870	972.387	72%	2.818
Total	**1.627.313**	**1.347.716**	**100,0%**	**3.624**

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	87.567	6%
2012	149.361	11%
2013	348.988	26%
2014	665.493	50%
2015	96.307	7%
Total	**1.347.716**	**100%**

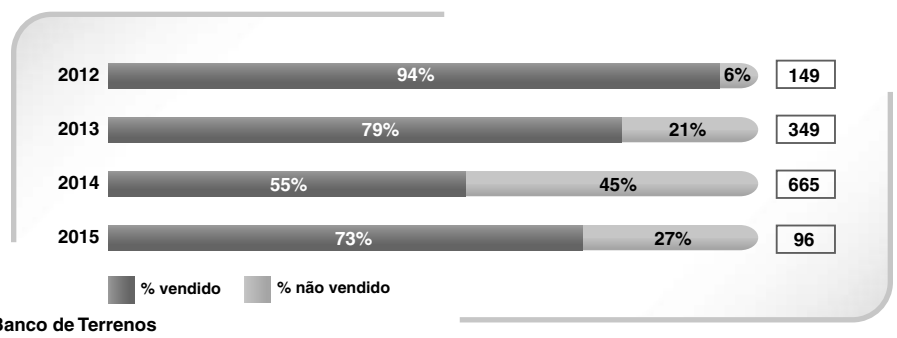
Temos R$ 88 milhões (6% do estoque) em VGV de unidades de empreendimentos entregues e não vendidas, dividido em 25 diferentes empreendimentos e que representam 120 unidades.

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 2012, estamos com 94% vendidos.

Adicionalmente, 72% do VGV do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011, indicando que o nosso estoque de unidades para comercializar é muito jovem.

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 32,9%, 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$ 144 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 posições de liderança nos mercados de São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul e aumentando presença no Rio de Janeiro, praça em que ficamos com a 7ª colocação no ano de 2010 (segundo o último *ranking* de lançamento elaborado pela Ademi-RJ).

Os terrenos totalizam 2.992.387 m², que permitem à Companhia lançar aproximadamente R$ 6,1 bilhões em produtos imobiliários (R$ 5,1 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado) e representam potencial para 74 lançamentos. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2011:

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

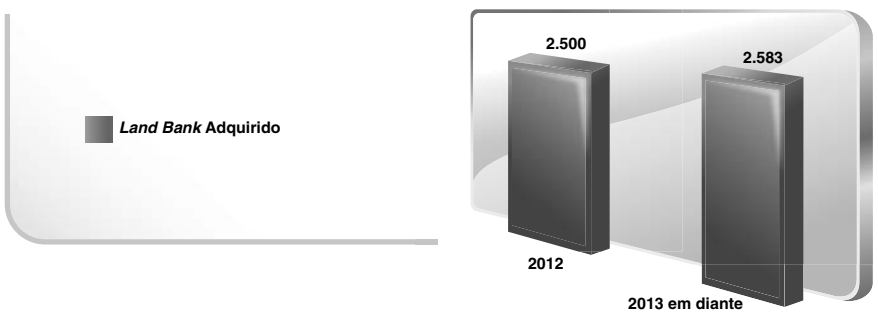
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even
Anhaia Melo	Grande São Paulo	fev-10	18.050	18.463	320	64.621	64.621
Atlantida F1	Sul	mai-10	43.311	6.171	128	67.218	26.887
Atlantida F2	Sul	mai-10	24.655	3.643	84	38.264	15.306
Atlantida F3	Sul	mai-10	23.424	3.476	81	36.353	14.541
Cabral	Sul	mai-08	5.118	2.779	37	38.220	19.110
Coliseu F1	Nordeste	jan-08	4.660	13.663	108	48.788	48.788
Coliseu F1	Nordeste	jan-08	4.660	13.663	108	48.788	48.788
DUO	Minas Gerais	jul-07	8.228	16.317	131	107.103	91.038
Monterosso	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	130.753	130.753
Nações Unidas Riverside F1	Grande São Paulo	jan-07	8.734	14.503	288	359.550	179.775
Nações Unidas Riverside F2	Grande São Paulo	jan-07	4.566	11.057	386	187.963	93.982
Roseira F2 Horizonte	Interior de São Paulo	jul-08	20.024	9.489	350	66.510	30.462
Roseira F3	Grande São Paulo	jul-08	40.805	11.787	425	57.990	26.559
Roseira F4	Grande São Paulo	jul-08	32.454	17.309	604	85.006	38.933
Roseira F5	Grande São Paulo	jul-08	38.394	17.523	650	85.589	39.200
Saturnino II - Quadra H	Sul	jun-08	5.562	4.067	129	32.244	16.122
Sorocaba - F1	Grande São Paulo	nov-07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Sorocaba - F2	Grande São Paulo	nov-07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Taubaté - F2	Grande São Paulo	out-07	5.014	8.644	137	24.282	24.282
Vale do Sereno F1	Minas Gerais	jun-08	6.040	8.382	66	58.297	49.552
Vale do Sereno F2	Minas Gerais	jun-08	6.741	9.354	55	65.058	55.299
Vale do Sereno F3	Minas Gerais	jun-08	7.930	11.005	83	76.537	65.056
Terreno I	Grande São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	113.220	113.220
Terreno II	Sul	jul-11	2.784	2.674	72	26.342	21.073
Terreno III	Grande São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	113.220	113.220
Terreno IV	Minas Gerais	jul-09	4.237	5.913	72	41.295	41.295
Terreno V	Grande São Paulo	jul-10	8.970	17.180	302	77.369	77.369
Terreno VI	Grande São Paulo	mai-11	2.677	9.877	26	118.207	118.207
Terreno VII	Grande São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	113.220	113.220
Terreno VIII	Sul	ago-11	4.415	7.363	104	26.157	20.926
Terreno IX	Grande São Paulo	set-10	3.588	6.305	148	53.594	26.797
Terreno X	Sul	ago-11	4.183	5.584	99	24.781	19.825
Terreno XI	Sul	ago-11	8.366	11.169	198	49.562	39.650
Terreno XII	Grande São Paulo	jun-11	2.458	5.467	126	72.604	72.604
Terreno XIII	Sul	out-10	10.828	18.110	391	102.514	82.011
Terreno XIV	Sul	mai-10	744.965	134.039	356	113.294	90.635
Terreno XV	Sul	mai-10	744.965	134.039	356	113.294	90.635
Terreno XVI	Sul	mai-10	744.965	134.039	356	113.294	90.635
Terreno XVII	Grande São Paulo	nov-10	10.727	21.287	192	140.210	140.210
Terreno XVIII	Sul	out-10	10.828	18.110	391	102.514	82.011
Terreno XIX	Grande São Paulo	jun-11	4.976	12.943	190	71.185	71.185
Terreno XX	Grande São Paulo	jul-11	5.428	10.487	179	51.911	51.911
Terreno XXI	Grande São Paulo	abr-11	2.975	9.488	94	66.011	66.011
Terreno XXII	Grande São Paulo	out-11	1.851	7.035	180	89.580	89.580
Terreno XXIII	Grande São Paulo	out-11	4.540	7.643	104	103.500	51.750
Terreno XXIV	Grande São Paulo	nov-10	5.420	12.444	309	84.701	84.701
Terreno XXV	Grande São Paulo	nov-10	7.798	27.042	473	121.879	121.879
Terreno XXVI	Grande São Paulo	nov-10	5.199	18.028	316	81.253	81.253
Terreno XXVII	Grande São Paulo	set-10	5.262	10.857	185	50.608	50.608
Terreno XXVIII	Sul	jul-11	4.788	5.515	90	37.913	30.331
Terreno XXIX	Grande São Paulo	dez-11	20.273	49.672	400	320.732	320.732
Terreno XXX	Rio de Janeiro	jun-11	14.243	26.320	376	138.882	138.882
Terreno XXXI	Rio de Janeiro	jun-11	14.243	26.320	376	138.882	138.882
Terreno XXXII	Grande São Paulo	nov-10	3.382	9.853	254	82.761	82.761
Terreno XXXIII	Grande São Paulo	nov-11	5.653	13.528	201	78.018	78.018
Terreno XXXIV	Rio de Janeiro	jun-11	10.682	19.740	282	104.162	104.162
Terreno XXXV	Sul	set-10	33.831	17.381	292	79.670	63.736
Terreno XXXVI	Sul	set-10	28.550	14.668	231	67.233	53.787
Terreno XXXVII	Sul	set-10	33.287	8.350	198	87.670	35.068
Terreno XXXVIII	Sul	set-10	12.848	2.479	83	33.837	13.535
Terreno XXXIX	Grande São Paulo	dez-11	3.723	6.671	110	40.626	36.563
Terreno XL	Grande São Paulo	dez-10	1.671	6.007	170	51.345	51.345
Terreno XLI	Grande São Paulo	fev-11	1.523	6.084	120	112.822	112.822
Terreno XLII	Grande São Paulo	mar-11	1.497	2.773	27	52.379	52.379
Terreno XLIII	Grande São Paulo	mar-11	4.237	8.224	122	44.362	44.362
Terreno XLIV	Minas Gerais	ago-11	13.325	12.014	252	46.810	46.810
Terreno XLV	Grande São Paulo	fev-11	18.007	14.515	230	95.604	95.604
Terreno XLVI	Rio de Janeiro	dez-11	1.194	5.763	145	56.711	56.711
Terreno XLVII	Rio de Janeiro	mar-11	5.934	6.910	94	40.560	34.476
Terreno XLVIII	Rio de Janeiro	nov-11	1.890	6.011	201	69.841	69.841
Terreno XLVIX	Sul	abr-11	7.426	8.898	213	57.799	46.239
Terreno L	Rio de Janeiro	jul-11	1.866	4.883	190	50.922	50.922
Terreno LI	Grande São Paulo	jun-11	3.546	10.491	154	58.954	58.954
Terreno LII	Grande São Paulo	jun-11	2.667	6.752	26	114.926	57.463
			2.992.387	**1.306.144**	**15.689**	**6.085.204**	**5.083.190**

Abaixo podemos ver nosso *land bank* por estimativa de ano de lançamento. Cabe ressaltar que nos últimos dose meses adquirimos novos terrenos que perfazem um total de R$ 2,2 bilhões de VGV potencial de lançamento (% Even), ou seja, nos últimos 12 meses compramos aproximadamente o mesmo volume de VGV que lançamos no mesmo período.



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 2011:

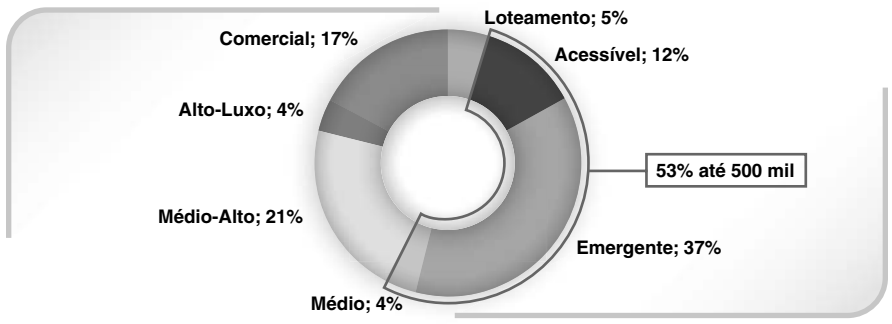
	R$ milhares
Adiantamento para aquisição de terrenos [1]	98.843
Estoque de terrenos [2]	318.533
Estoque de terrenos (*off-balance*) [3]	461.522
Land Bank	**878.898**
Dívida de terrenos [4]	(19.070)
Dívida de terrenos (*off-balance*) [5] - Inclui permuta financeira	(99.721)
Permuta (*off-balance*) - permuta física	(361.802)
***Land Bank* (líquido de dívidas e compromissos)**	**398.305**

[1] Nota 10 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente).
[2] Nota 10 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente).
[3] Nota 31 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).
[4] Dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (integra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado).
[5] Nota 32 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no item *Land Bank*).

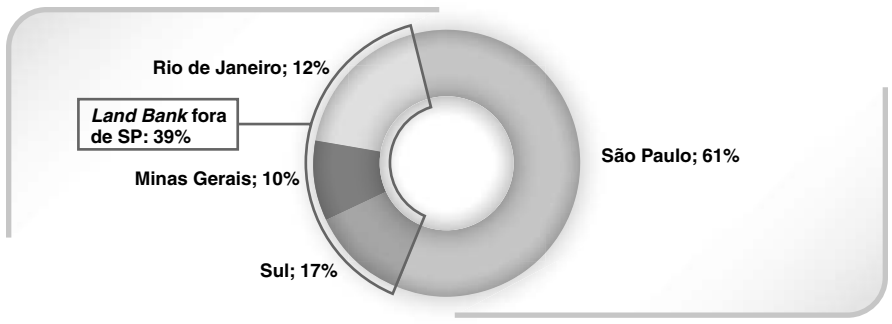
Conforme mencionado na Nota 2.9, os terrenos são refletidos contabilmente apenas por ocasião da obtenção da escritura definitiva, independente do grau de negociação dos terrenos.

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

Produto	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even	% Even
Acessível	14	221.216	176.812	4.351	845.949	608.780	12%
Emergente	26	303.456	373.005	5.902	2.002.948	1.871.374	37%
Médio	6	108.387	93.143	669	290.459	205.358	4%
Médio-Alto	11	86.648	167.078	1.726	1.294.382	1.083.492	21%
Alto	-	-	-	-	-	-	-
Alto-Luxo	2	5.345	16.630	53	233.133	175.670	4%
Comercial	12	32.441	77.359	1.921	1.078.451	866.611	17%
Loteamento	3	2.234.894	402.117	1.067	339.882	271.905	5%
Total	**74**	**2.992.387**	**1.306.144**	**15.689**	**6.085.204**	**5.083.190**	**100%**



Localização	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even	% Even
Minas Gerais	7	56.012	83.079	837	525.852	479.803	9%
Rio de Janeiro	7	50.056	95.950	1.664	599.960	593.876	12%
São Paulo	37	357.880	547.748	8.735	3.547.131	3.009.410	59%
Sul	20	2.499.096	542.553	3.888	1.248.175	872.063	17%
Outros	3	29.343	36.814	565	164.086	128.038	3%
Total	**74**	**2.992.387**	**1.306.144**	**15.689**	**6.085.204**	**5.083.190**	**100%**



Construção

Capacidade Operacional

2011 foi um ano com um forte volume de entregas de empreendimentos, o que gerou uma disponibilização de mão de obra/capacidade de execução mais do que suficiente para iniciarmos as novas obras do nosso pipeline, sem necessidade de novas contratações. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada compatível aos *guidances* divulgados referentes aos volumes de lançamentos. No ano de 2011 entregamos 21 projetos que equivalem a R$ 1.305 milhões (VGV de lançamento) e 2.932 unidades.

Cabe lembrar que somos hoje a 7ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em março do corrente ano; e **95% das obras de todos os nossos projetos são executadas pela própria Even.** 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, refletindo assim a real *performance* da empresa.

Os principais indicadores que comprovam a nossa capacidade operacional instalada podem ser analisados na tabela abaixo:

	2009	2010	2011	1T11	2T11	3T11	4T11
Canteiro de obras ativos	52	52	62	56	60	55	62
Empreendimentos entregues	15	17	21	5	7	5	4
Unidades entregues	1.688	2.204	2.932	662	885	682	703
VGV total unidades entregues (R$ milhões) [1]	823	1.214	1.346	351	447	194	333
VGV parte Even unidades entregues (R$ milhões) [1]	581	939	1.305	351	447	173	333

[1] Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

Carteira de Obras

Ano	Custo a Incorrer Unidades Vendidas (R$ milhões)	Custo a Incorrer Unidades em Estoque (R$ milhões)	Custo a Incorrer [1] (R$ milhões)
2012	696,8	222,1	918,9
2013	409,7	309,4	719,1
2014	42,8	56,1	98,8
Total	**1.149,3**	**587,6**	**1.736,8**

[1] Incluindo custo a incorrer total dos empreendimentos faseados (R$ 144 milhões).

Crédito, Cobrança e Custeio Operacional

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R$ 3.838,4 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R$ 765,3 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, de acordo com o cronograma abaixo:

Ano	Valor (R$ milhões)
2012	580,9
2013	119,9
2014	64,5
2015	-
Total	**765,3**

Levando-se em consideração a hipótese de recebimento integral na data da entrega dos empreendimentos, a parcela de R$ 3.073,1 milhões transformar-se-á em recebíveis de unidades concluídas (recebíveis performados), de acordo com o seguinte cronograma:

Ano	Valor (R$ milhões)
2012	1.626,3
2013	938,0
2014	476,2
2015	32,7
Total	**3.073,1**

Lembrando que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

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.

Em 2011 aprovamos 31 contratos que somam R$ 872,3 milhões (parte Even R$ 790,5 milhões), dos quais há parcelas ainda não desembolsadas, o que ocorrerá de acordo com o andamento da obra destes projetos. Esses valores traduzidos para VGV significam R$ 2.227,2 milhões (parte Even R$ 2.016,2 milhões).

continua...

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

pefran 11 3885.9696

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Repasses

O processo de repasses (financiamento bancário para os clientes) continua efetivo. Em linha com a nossa estratégia, mantivemos um alto nível de processos de repasses concluídos em até 90 dias (contados a partir da data de emissão da matrícula individualizada e regularização dos documentos até o término do processo de repasse), conforme tabela abaixo:

Porcentual de repasses concluídos após a entrega (por número de unidades)

	30 dias	60 dias	90 dias	YTD (09/03/2012)
1T11	49%	66%	78%	**99%**
2T11	38%	67%	81%	**96%**
3T11	31%	55%	80%	**94%**
4T11	44%	67%	N/A	**76%**

Recebimentos

Conforme a tabela abaixo, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no acumulado do ano foi de R$ 1,6 bilhão, mostrando a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira.

Recebimentos por trimestre (R$ mil)

	1T11	2T11	3T11	4T11	2011
Unidades em obra	174.936	172.120	184.156	189.539	**720.750**
Unidades performadas (concluídas)	188.240	236.599	227.124	217.798	**869.762**
Total	**363.176**	**408.720**	**411.280**	**407.336**	**1.590.512**

Distratos e Inadimplência

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos, conforme mencionado na Nota 2.19 (a), o encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda da Companhia.

A política da Even é monitorar de perto o comportamento de pagamento dos nossos clientes, desligando rapidamente eventuais problemas identificados, 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 4T11, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$ 571,4 milhões, o que representou um aumento de R$ 53,2 milhões (10,3%) em relação à receita bruta operacional do terceiro trimestre de 2011.

	4T11		3T11	
	Receita Reconhecida		Receita Reconhecida	
Ano de Lançamento	(R$ milhares)	%	(R$ milhares)	%
Até 2005	6.522	0,6%	15.641	3,3%
2006	2.571	0,3%	701	0,2%
2007	49.611	13,6%	43.677	8,6%
2008	88.249	27,0%	124.665	24,4%
2009	128.126	21,7%	126.197	24,7%
2010	133.618	18,7%	106.173	20,6%
2011	152.576	18,1%	92.923	18,2%
	561.273	**100,00%**	**509.977**	**100,00%**

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2011 em comparação a 30/09/2011:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido 31/12/11	% Vendido 30/09/11	Evolução Financeira do Custo 31/12/11	Evolução Financeira do Custo 30/09/11
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	100%	100%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	100%	100%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	100%	100%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100%	88%	88%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Wingfield	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Iluminatto	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Particolare	4T06	15%	98%	98%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	99%	99%	100%	100%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Especiale	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Le Parc	1T07	50%	98%	98%	100%	100%
Tendence	1T07	50%	94%	94%	97%	97%
Verte	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
In Cittá	2T07	100%	100%	94%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
Arts ibirapuera	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Santana	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Gabrielle	3T07	100%	100%	98%	100%	100%
L'Essence	3T07	100%	89%	82%	100%	99%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100%	91%	90%	100%	99%
Vitá Araguaia	3T07	100%	99%	95%	100%	100%
Du Champ	4T07	100%	100%	97%	100%	100%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	92%	91%	75%	74%
Villagio Monteciello	4T07	100%	78%	77%	100%	99%
Terrazza Moóca	4T07	100%	99%	100%	100%	100%
Veranda Moóca	4T07	100%	98%	98%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Signature	4T07	100%	100%	93%	100%	100%
Up Life	4T07	100%	97%	96%	100%	100%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Sophistic	1T08	100%	99%	100%	100%	100%
Weekend	1T08	100%	99%	96%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	96%	93%	100%	95%
Double	2T08	100%	100%	98%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	96%	95%	97%	93%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	91%	95%	78%	78%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	2T08	100%	-	-	78%	78%
Magnifique	2T08	100%	72%	65%	100%	100%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08	50%	91%	63%	84%	81%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08	50%	-	-	84%	81%
Paulistano	2T08	30%	78%	70%	63%	53%
Paulistano - unidades não lançadas	2T08	30%	-	-	63%	53%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	100%	98%	100%	98%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	100%	92%	100%	100%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	96%	95%	87%	77%
Incontro	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Montemagno	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	100%	100%	100%	99%
Timing	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%	99%	98%	100%	100%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	97%	97%	99%	90%
Montemagno (2º fase)	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08	100%	100%	100%	100%	98%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	100%	100%	100%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	97%	96%	100%	100%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	100%	99%	91%	87%
Shop Club Guarulhos (1ª fase)	1T09	100%	98%	97%	95%	86%
Cinecittá (2ª fase)	2T09	85%	96%	95%	87%	77%
Shop Club Guarulhos (2ª fase)	2T09	100%	98%	97%	95%	86%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	50%	64%	99%	97%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	96%	96%	95%	81%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	99%	98%	97%	89%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	99%	99%	100%	100%
Atual Santana	2T09	100%	81%	73%	100%	98%
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100%	99%	99%	97%	89%
Oscar Freire Office	3T09	100%	100%	100%	99%	89%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	87%	87%	86%	70%
Terra Nature - Pau-Brasil	3T09	46%	32%	24%	96%	95%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	100%	100%	92%	81%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	100%	81%	71%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100%	100%	100%	88%	74%
The One	4T09	100%	89%	85%	89%	76%
Alegria	4T09	100%	92%	86%	79%	63%
Ideal	4T09	100%	100%	100%	73%	59%
Near	4T09	100%	100%	99%	65%	48%
Praça Jardim	4T09	100%	94%	90%	57%	40%
Novitá Butantã	4T09	100%	100%	100%	94%	80%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	68%	69%	67%	54%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	91%	91%	86%	73%
Novitá Butantã (2ª fase)	1T10	100%	100%	100%	94%	80%
Code	1T10	100%	91%	90%	49%	40%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	68%	55%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	68%	55%
Montemgano (3ª fase)	1T10	100%	100%	99%	100%	100%
Passeio	1T10	35%	100%	100%	91%	80%
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%	99%	47%	39%
VV Clube Moinho	2T10	50%	96%	97%	54%	47%
Passione	2T10	100%	100%	99%	67%	50%
Bela Cintra	2T10	50%	98%	98%	50%	42%
Code Berrini	2T10	80%	100%	99%	52%	45%
Concept	2T10	100%	64%	64%	47%	42%
Caminhos da Barra	2T10	100%	97%	94%	75%	54%
Dream	2T10	50%	95%	97%	63%	49%
Sena Madureira	3T10	100%	100%	99%	65%	56%
Royal Blue	3T10	50%	95%	95%	35%	27%
Ideal Brooklin	3T10	67%	77%	63%	47%	42%
Passione Duo	3T10	100%	99%	98%	48%	42%
Fascinio Vila Mariana	3T10	100%	100%	100%	46%	38%
Cube	3T10	100%	93%	91%	39%	35%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	100%	99%	43%	31%
True	3T10	100%	73%	69%	51%	40%
Ponta da Figueira	3T10	18%	72%	72%	56%	50%
Arte Bela Vista	4T10	50%	67%	63%	40%	39%
Vivace Castelo	4T10	100%	89%	92%	34%	30%
Moratta Vila Ema	4T10	100%	91%	89%	41%	31%
Giardino	4T10	100%	100%	100%	49%	41%
Diseño Campo Belo	4T10	100%	98%	100%	38%	32%
Hom	4T10	50%	98%	98%	39%	33%
L'Essence (2ª fase)	4T10	100%	98%	97%	100%	99%
Royal Blue (Disa Catisa) (2ª fase)	4T10	50%	100%	98%	35%	27%
Arizona 701	1T11	80%	75%	72%	38%	37%
Design Campo Belo	1T11	70%	42%	43%	32%	32%
Airport Office	1T11	100%	100%	100%	35%	31%
Reserva da Praia	1T11	45%	99%	80%	32%	23%
Bravo Saturnino II	1T11	50%	24%	21%	23%	19%
Arte Bela Vista (2ª fase)	1T11	50%	67%	39%	40%	39%
Level Alto da Lapa	2T11	100%	44%	41%	35%	33%
Campo Grande Office & Mall	2T11	100%	58%	57%	17%	14%
Panorama Vila Mariana	2T11	100%	70%	56%	26%	25%
Praças da Lapa	2T11	100%	83%	72%	23%	22%
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	42%	35%	34%	33%
Art Pompeia	2T11	90%	26%	23%	31%	30%
New Age	2T11	100%	60%	53%	27%	26%
Ideale Offices	2T11	100%	74%	71%	25%	24%
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	74%	56%	33%	33%
Caminhos da Barra Mais	3T11	50%	47%	25%	18%	26%
Arq. Escritórios Moema	3T11	100%	28%	17%	41%	40%
Vitrine Offices Pompéia	3T11	100%	58%	30%	41%	40%
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	26%	11%	31%	28%
NY SP	3T11	100%	56%	25%	34%	31%
Viva Vida Club Canoas - Brita	4T11	80%	10%	N/A	21%	N/A
Baltimore	4T11	80%	51%	N/A	44%	N/A
Spot Office Moema	4T11	100%	71%	N/A	56%	N/A
Cenário da Vila	4T11	100%	42%	N/A	36%	N/A
Window Belém	4T11	100%	52%	N/A	27%	N/A
Prime Design	4T11	100%	50%	N/A	20%	N/A
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	47%	N/A	35%	N/A
Pateo Pompéia	4T11	88%	26%	N/A	32%	N/A
Viverde Residencial	4T11	85%	19%	N/A	20%	N/A
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	20%	N/A	30%	N/A
Cobal - Rubi	4T11	80%	37%	N/A	41%	N/A

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

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido 31/12/11	% Vendido 31/12/10	Evolução Financeira do Custo 31/12/11	Evolução Financeira do Custo 31/12/10
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	100%	100%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	100%	100%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	100%	99%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100%	88%	88%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Wingfield	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	100%	99%	100%	100%
Iluminatto	4T06	100%	100%	98%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100%	100%	100%	100%	100%

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

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	Lança-mento	% Even	% Vendido 31/12/11	% Vendido 31/12/10	Evolução Financeira do Custo 31/12/11	Evolução Financeira do Custo 31/12/10
Particolare	4T06	15%	98%	100%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	99%	100%	100%	100%
Vida Viva Moóca	4T06	100%	100%	98%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	100%	98%	100%	100%
Especiale	1T07	100%	100%	90%	100%	100%
Le Parc	1T07	50%	98%	98%	100%	98%
Tendence	1T07	50%	94%	94%	97%	97%
Verte	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
In Cittá	2T07	100%	100%	92%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	100%	95%	100%	100%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
Arts ibirapuera	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Santana	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Gabrielle	3T07	100%	100%	96%	100%	100%
L'Essence	3T07	100%	89%	75%	100%	89%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100%	91%	84%	100%	88%
Vitá Araguaia	3T07	100%	99%	80%	100%	100%
Du Champ	4T07	100%	100%	96%	100%	95%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	92%	74%	75%	70%
Villagio Monteciello	4T07	100%	78%	78%	100%	86%
Terrazza Moóca	4T07	100%	99%	96%	100%	96%
Veranda Moóca	4T07	100%	98%	90%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	100%	94%
Signature	4T07	100%	100%	93%	100%	100%
Up Life	4T07	100%	97%	91%	100%	91%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	99%	98%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	99%	91%	100%	98%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	100%	93%	100%	100%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Sophistic	1T08	100%	99%	92%	100%	94%
Weekend	1T08	100%	99%	77%	100%	73%
Club Park Butantã	2T08	100%	96%	87%	100%	77%
Double	2T08	100%	100%	94%	100%	97%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	96%	90%	97%	77%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	91%	95%	78%	71%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	2T08	100%	-	-	78%	71%
Magnifique	2T08	100%	72%	57%	100%	100%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08	50%	91%	98%	84%	61%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08	50%	-	-	84%	61%
Paulistano	2T08	30%	78%	100%	63%	37%
Paulistano - unidades não lançadas	2T08	30%	-	-	63%	37%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	100%	82%	100%	80%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	100%	84%	100%	92%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	96%	87%	87%	59%
Incontro	3T08	100%	100%	96%	100%	82%
Montemagno	3T08	100%	100%	98%	100%	86%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	100%	99%	100%	84%
Timing	3T08	100%	100%	79%	100%	85%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	100%	96%	100%	90%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	100%	88%	100%	100%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%	99%	96%	100%	93%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	97%	88%	99%	63%
Montemagno (2º fase)	4T08	100%	100%	95%	100%	86%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08	100%	100%	100%	100%	80%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	100%	100%	97%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	97%	95%	100%	77%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	100%	98%	91%	46%
Shop Club Guarulhos (1ª fase)	1T09	100%	98%	91%	95%	55%
Cinecittá (2ª fase)	2T09	85%	96%	77%	87%	59%
Shop Club Guarulhos (2ª fase)	2T09	100%	98%	94%	95%	55%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	50%	76%	99%	33%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	96%	94%	95%	44%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	99%	100%	97%	49%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	99%	100%	100%	72%
Atual Santana	2T09	100%	81%	55%	100%	71%
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100%	99%	100%	97%	49%
Oscar Freire Office	3T09	100%	100%	100%	99%	60%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	87%	94%	86%	31%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	32%	51%	96%	41%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	100%	100%	92%	51%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	100%	81%	52%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100%	100%	98%	88%	47%
The One	4T09	100%	89%	54%	89%	49%
Alegria	4T09	100%	92%	81%	79%	31%
Ideal	4T09	100%	100%	99%	73%	38%
Near	4T09	100%	100%	96%	65%	27%
Praça Jardim	4T09	100%	94%	86%	57%	25%
Novitá Butantã	4T09	100%	100%	99%	94%	44%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	68%	71%	67%	29%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	91%	81%	86%	38%
Novitá Butantã (2ª fase)	1T10	100%	100%	100%	94%	44%
Code	1T10	100%	91%	90%	49%	28%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	96%	68%	32%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	68%	32%
Montemgano (3ª fase)	1T10	100%	100%	94%	100%	86%
Passeio	1T10	35%	100%	99%	91%	49%
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%	100%	47%	22%
VV Clube Moinho	2T10	50%	96%	98%	54%	32%
Passione	2T10	100%	100%	100%	67%	35%
Bela Cintra	2T10	50%	98%	96%	50%	34%
Code Berrini	2T10	80%	100%	100%	52%	35%
Concept	2T10	100%	64%	63%	47%	31%
Caminhos da Barra	2T10	100%	97%	23%	75%	25%
Dream	2T10	50%	95%	97%	63%	27%
Sena Madureira	3T10	100%	100%	100%	65%	46%
Royal Blue	3T10	50%	95%	77%	35%	23%
Ideal Brooklin	3T10	67%	77%	38%	47%	37%
Passione Duo	3T10	100%	99%	99%	48%	34%
Fascinio Vila Mariana	3T10	100%	100%	100%	46%	28%
Cube	3T10	100%	93%	83%	39%	34%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	100%	100%	43%	23%
True	3T10	100%	73%	58%	51%	24%
Ponta da Figueira	3T10	18%	72%	61%	56%	36%
Arte Bela Vista	4T10	50%	67%	44%	40%	24%
Vivace Castelo	4T10	100%	89%	-	34%	-
Moratta Vila Ema	4T10	100%	91%	53%	41%	23%
Giardino	4T10	100%	100%	64%	49%	28%
Diseño Campo Belo	4T10	100%	98%	55%	38%	29%
Hom	4T10	50%	98%	76%	39%	28%
L'Essence (2ª fase)	4T10	100%	98%	90%	100%	89%
Royal Blue (Disa Catisa) (2ª fase)	4T10	50%	100%	90%	35%	23%
Arizona 701	1T11	80%	75%	N/A	38%	N/A
Design Campo Belo	1T11	70%	42%	N/A	32%	N/A
Airport Office	1T11	100%	100%	N/A	35%	N/A
Reserva da Praia	1T11	45%	99%	N/A	32%	N/A
Bravo Saturnino II	1T11	50%	24%	N/A	23%	N/A
Arte Bela Vista (2ª fase)	1T11	50%	67%	N/A	40%	N/A
Level Alto da Lapa	2T11	100%	44%	N/A	35%	N/A
Campo Grande Office & Mall	2T11	100%	58%	N/A	17%	N/A
Panorama Vila Mariana	2T11	100%	70%	N/A	26%	N/A
Praças da Lapa	2T11	100%	83%	N/A	23%	N/A
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	42%	N/A	34%	N/A
Art Pompeia	2T11	90%	26%	N/A	31%	N/A
New Age	2T11	100%	60%	N/A	27%	N/A
Ideale Offices	2T11	100%	74%	N/A	25%	N/A
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	74%	N/A	33%	N/A
Caminhos da Barra Mais	3T11	50%	47%	N/A	18%	N/A
Arq Escritórios Moema	3T11	100%	28%	N/A	41%	N/A
Vitrine Offices Pompéia	3T11	100%	58%	N/A	41%	N/A
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	26%	N/A	31%	N/A
NY SP	3T11	100%	56%	N/A	34%	N/A
Viva Vida Club Canoas - Brita	4T11	80%	10%	N/A	21%	N/A
Baltimore	4T11	80%	51%	N/A	44%	N/A
Spot Office Moema	4T11	100%	71%	N/A	56%	N/A
Cenário da Vila	4T11	100%	42%	N/A	36%	N/A
Window Belém	4T11	100%	52%	N/A	27%	N/A
Prime Design	4T11	100%	50%	N/A	20%	N/A
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	47%	N/A	35%	N/A
Pateo Pompéia	4T11	88%	26%	N/A	32%	N/A
Viverde Residencial	4T11	85%	19%	N/A	20%	N/A
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	20%	N/A	30%	N/A
Cobal - Rubi	4T11	80%	37%	N/A	41%	N/A

A receita bruta operacional no 4T11 foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R$ 20,6 milhões. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 3,7% sobre a receita bruta operacional, a qual se manteve estável em relação ao 3,6% reportado no 3T11.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R$ 550,8 milhões no 4T11, aumentando R$ 51,2 milhões em comparação com a receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2011.

Lucro Bruto

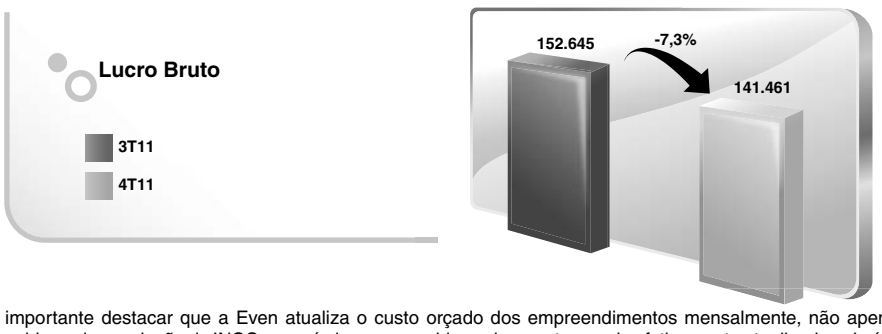
O lucro bruto foi de R$ 141,5 milhões no 4T11, diminuindo em R$ 11,2 milhões (7,3%) em comparação com o lucro bruto do terceiro trimestre de 2011.

A margem bruta da empresa no 4T11 foi de 30,0%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), apresentando uma diminuição em comparação ao 3T11 (cuja margem bruta foi de 33,9%).

Margem Bruta (ex-financiamentos)

1T11	2T11	3T11	4T11	2011
30,5%	30,0%	33,9%	30,0%	31,1%

Lembramos que a margem bruta do terceiro trimestre costuma ter uma sazonalidade quando comparada com as demais por conta do impacto do INCC que incide na carteira de cobrança do trimestre, refletindo assim o aumento de custo de mão de obra já atualizado no segundo trimestre do ano; ou seja, o efeito negativo do dissidio impacta os resultados do segundo trimestre e o efeito positivo impacta os resultados do terceiro.



É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente atualizado pela área técnica. Nosso custo, portanto, reflete a inflação real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como eventuais modificações realizadas pela área técnica no decorrer do andamento do empreendimento. Esta apuração sistemática resulta em uma menor oscilação das margens reportadas, inobstante às mudanças de mercado e a pressão constante de custos no setor.

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 4T11)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	550,8	1.730,5	1.299,7
CPV	(409,3)	(1.149,2)	(912,8)
Construção e Terreno	(385,5)	(1.149,2)	(872,6)
Financiamento à Produção	(20,7)	-	(8,2)
Dívida Corporativa	(3,1)	-	(32,0)
Lucro Bruto	141,5	581,2	386,9
MB %	25,7%	33,6%	29,8%
MB % ex-financiamentos (produção + corporativo)	**30,0%**	**33,6% (1)**	**32,9% (1) (2)**

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

(2) Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R$ 144 milhões.

Resultados Operacionais

O SG&A (despesas comerciais, gerais e administrativas) da Companhia no 4T11 atingiu R$ 66,8 milhões (12,1% sobre a receita líquida), apresentando um pequeno aumento nominal de R$ 0,6 milhões (0,9%) em relação ao 3T11 e uma redução de 1,2 p.p. no porcentual sobre a receita líquida que no 3T11 foi de 13,3%.

Aqui vale ressaltar que a empresa tem a prática de provisionar o bônus dos colaboradores ao longo de todos os trimestres, portanto, não deixando apenas para o último trimestre de cada exercício social.

O resultado financeiro líquido atingiu no 4T11 R$ -5,3 milhões apresentando um aumento de R$ 4,1 milhões negativos em relação a 3T11.

O lucro operacional de 4T11 foi de R$ 66,7 milhões, R$ 14,5 milhões inferior ao resultado operacional de 3T11.

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2011 foi de R$ 97,5 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 17,7% no quarto trimestre de 2011, em comparação aos 20,2% apurados no terceiro trimestre de 2011.

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o terceiro trimestre de 2011:

	4T11	3T11	Var. (%)	12M11	12M10	Var. (%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	**66.714**	**81.183**	**(17,8%)**	**293.715**	**324.134**	**(9,4%)**
(+) Despesas Financeiras Líquidas	5.336	1.281	316,5%	(13.008)	12.313	(205,6%)
(+) Depreciação e Amortização	1.664	1.468	13,4%	5.524	5.425	1,8%
(+) Despesas apropriadas ao custo	23.831	16.858	41,4%	72.800	68.130	6,9%
EBITDA	**97.545**	**100.790**	**(3,2%)**	**359.031**	**410.002**	**(12,4%)**
% sobre Receita Líquida	**17,7%**	**20,2%**		**18,8%**	**21,0%**	

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2011 apresentou lucro líquido de R$ 47,4 milhões, o que representou um redução de R$ 17,0 milhões em relação ao terceiro trimestre de 2011, atingindo uma margem líquida de 9,1% (*).

(*) Relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

Análise Patrimonial

Disponibilidades

Os saldos de disponibilidades, incluindo contas vinculadas em 31 de dezembro de 2011 foi de R$ 427,1 milhões, 19,2% menor quando comparado ao 31 de dezembro de 2010.

Contas a Receber

Encerramos o trimestre com R$ 480,8 milhões de recebíveis de unidades concluídas (performados). Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O saldo de contas a receber está atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro-rata temporis*. O contas a receber apropriado passou de R$ 1,7 bilhão para R$ 2,0 bilhões (aumento de 13,9%) em 31 de dezembro de 2011, quando comparado a 31 de dezembro de 2010, decorrente dos lançamentos/vendas de empreendimentos ocorridos no ano. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção. O saldo de contas a receber está líquido de permutas.

Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos apresentaram aumento de 19,2% em 31 de dezembro de 2011 quando comparado a 31 de dezembro de 2010, passando de R$ 1,2 bilhão para R$ 1,4 bilhão.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido incluindo participação de minoritários apresentou aumento de 13,1% em 31 de dezembro de 2011 quando comparado ao 31 de dezembro de 2010. Esse aumento está substancialmente representado pelo resultado auferido no período.

BALANÇOS PATRIMONIAIS (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 2.5)	1.745	1.447	58.522	26.413
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 7)	132.244	163.515	366.188	486.636
Contas vinculadas (Nota 8)	-	-	2.409	15.413
Contas a receber (Nota 9(a))	822	2.423	1.811.587	1.471.164
Imóveis a comercializar (Nota 10)	42.673	55.941	760.923	448.389
Impostos e contribuições a compensar	16.526	10.559	28.278	15.036
Demais contas a receber	3.943	9.520	60.960	81.009
	197.953	**243.405**	**3.088.867**	**2.544.060**
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 9(a))	20.471	21.629	180.017	277.314
Imóveis a comercializar (Nota 10)	-	-	129.404	157.354
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 20)	33.927	37.198	56.108	49.378
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 11(f))	260.774	323.270	-	-
Partes relacionadas (Nota 32)	11.673	16.410	3.069	4.793
Demais contas a receber	1.064	5.774	1.597	5.899
	327.909	**404.281**	**370.195**	**494.738**
Investimentos (Nota 11)	1.779.940	1.373.493	11	11
Ágio (Nota 11)	892	1.601	-	-
Imobilizado (Nota 12)	17.643	16.308	26.509	18.947
Intangível (Nota 13)	3.364	2.714	3.498	2.889
	2.129.748	**1.798.397**	**400.213**	**516.585**
Total do ativo	**2.327.701**	**2.041.802**	**3.489.080**	**3.060.645**

	Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Circulante				
Fornecedores	2.098	5.703	43.885	50.069
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	2.422	-	66.759	26.375
Empréstimos e financiamentos (Nota 15(a))	96.974	26.105	539.235	542.102
Cessão de recebíveis (Nota 9(b))	954	1.899	7.443	14.337
Debêntures (Nota 15(b))	74.170	75.808	74.170	75.808
Impostos e contribuições a recolher	29.846	17.433	55.518	42.485
Tributos a pagar (Nota 16)	-	-	63.032	53.282
Adiantamentos de clientes	-	175	3.715	1.988
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 20)	1.482	64	10.743	1.046
Partes relacionadas (Nota 32)	8.847	56.663	-	13.224
Dividendos propostos (Nota 21.3)	53.704	59.967	53.704	59.967
Demais contas a pagar	24.314	35.800	79.492	80.933
	294.811	**279.617**	**997.696**	**961.616**
Não circulante				
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	-	2.425	17.223	29.004
Tributos a pagar (Nota 16)	165	165	6.263	10.044
Empréstimos e financiamentos (Nota 15(a))	146.363	97.841	487.053	303.816
Cessão de recebíveis (Nota 9(b))	18.003	18.000	23.221	34.942
Debêntures (Nota 15(b))	301.800	254.352	301.800	254.352
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 11(f))	-	-	-	2.684
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 18)	-	-	61.350	54.350
Total do passivo	**761.142**	**652.400**	**896.910**	**689.192**
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 21) atribuídos aos acionistas da controladora	1.083.266	1.083.266	1.083.266	1.083.266
Custos de transação	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
Plano de opção de ações (Nota 21.2)	17.301	12.561	17.301	12.561
Reservas de lucros	482.488	310.071	482.488	310.071
	1.567.280	**1.390.123**	**1.567.280**	**1.390.123**
Participação dos não controladores	**(721)**	**(721)**	**27.194**	**19.714**
Total do patrimônio líquido	**1.566.559**	**1.389.402**	**1.594.474**	**1.409.837**
Total do passivo e patrimônio líquido	**2.327.701**	**2.041.802**	**3.489.080**	**3.060.645**

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	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Operações				
Receita (Nota 23)	72.122	57.220	1.908.348	1.955.931
Custo incorrido das vendas realizadas	(77.697)	(62.098)	(1.387.814)	(1.420.128)
Lucro bruto	**(5.575)**	**(4.878)**	**520.534**	**535.803**
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais	(9.419)	(6.555)	(103.784)	(86.865)
Gerais e administrativas (Nota 25(b))	(112.184)	(95.005)	(120.773)	(100.217)
Remuneração da Administração (Nota 31(b))	(6.219)	(5.042)	(6.219)	(5.042)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas (Nota 24)	(10.925)	(10.495)	(9.051)	(7.232)
	(138.747)	**(117.097)**	**(239.827)**	**(199.356)**
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	**(144.322)**	**(121.975)**	**280.707**	**336.447**
Resultado das participações societárias (Nota 11)				
Equivalência patrimonial	427.558	423.671	-	-
Reversão (provisão) para perdas em sociedades investidas	1.705	(1.804)	-	-
Amortização do ágio	(709)	(910)	-	-
	428.554	**420.957**	**-**	**-**
Resultado financeiro (Nota 27)				
Despesas financeiras	(75.853)	(61.793)	(71.812)	(66.840)
Receitas financeiras	17.742	15.302	84.820	54.527
	(58.111)	**(46.491)**	**13.008**	**(12.313)**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**226.121**	**252.491**	**293.715**	**324.134**
Imposto de renda e contribuição social (Nota 28)	-	-	(60.933)	(69.090)
Lucro líquido do exercício	**226.121**	**252.491**	**232.782**	**255.044**
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	-	-	226.121	252.491
Participação dos não controladores	-	-	6.661	2.553
	-	**-**	**232.782**	**255.044**
Lucro por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R$ por ação)				
Lucro básico por ação (Nota 29)	0,97	1,16		
Lucro diluído por ação (Nota 29)	0,97	1,16		

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 DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais (Nota 30)	(155.426)	(155.291)	(185.706)	(264.997)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Diminuição (aumento) em ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31.271	(61.321)	120.448	(229.755)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(6.696)	(13.623)	(13.695)	(17.459)
Aumento dos investimentos	(416.889)	(90.037)	-	-
Lucros recebidos	419.661	332.364	-	-
Parcela recebida na alienação de participação em Investimento, líquida de pagamentos na aquisição	18.339	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	64.202	(132.702)	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**109.888**	**34.681**	**106.753**	**(247.214)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
De terceiros				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros	-	-	(2.684)	(3.832)
Ingresso pela emissão de debêntures	370.921	-	370.921	-
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	4.944	497.373	585.573
Ingresso (pagamento) de descontos de recebíveis, líquido	-	(187)	585	(22.196)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(222.039)	(49.989)	(683.666)	(331.686)
	148.882	**(45.232)**	**182.529**	**227.859**
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	(43.079)	(116.274)	(11.500)	5.581
Integralização de capital	-	326.002	-	326.002
Gastos com oferta pública de ações	-	(15.775)	-	(15.775)
Dividendos pagos	(59.967)	(29.733)	(59.967)	(29.733)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	**45.836**	**118.988**	**111.062**	**513.934**
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**298**	**(1.622)**	**32.109**	**1.723**
Saldos de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	**1.447**	**3.069**	**26.413**	**24.690**
No final do exercício	**1.745**	**1.447**	**58.522**	**26.413**

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

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

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

	Atribuível aos acionistas da controladora								
				Reservas de lucros					
	Capital social	Custos de transação	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2009	**757.264**	**-**	**10.981**	**8.361**	**77.293**	**31.893**	**885.792**	**32.060**	**917.852**
Aumento e integralização de capital (Nota 21)	326.002	-	-	-	-	-	326.002	-	326.002
Custos de transação	-	(15.775)	-	-	-	-	(15.775)	-	(15.775)
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)
Aumento de participação em controladas	-	-	-	-	-	-	-	(721)	(721)
Plano de opção de ações (Nota 21.2(c))	-	-	1.580	-	-	-	1.580	-	1.580
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 21.4)	-	-	-	-	211.792	(211.792)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2010	**1.083.266**	**(15.775)**	**12.561**	**20.986**	**289.085**	**-**	**1.390.123**	**19.714**	**1.409.837**
Operações com não controladores									
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	1.819	1.819
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	(1.000)	(1.000)
Plano de opção de ações (Nota 21.2(b))	-	-	4.740	-	-	-	4.740	-	4.740
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	226.121	226.121	6.661	232.782
Destinação do lucro									
Reserva legal	-	-	-	11.306	-	(11.306)	-	-	-
Dividendos propostos - R$ 0,23 por ação (Nota 21.3)	-	-	-	-	-	(53.704)	(53.704)	-	(53.704)
Reserva de retenção de lucros (Nota 21.4)	-	-	-	-	161.111	(161.111)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2011	**1.083.266**	**(15.775)**	**17.301**	**32.292**	**450.196**	**-**	**1.567.280**	**27.194**	**1.594.474**

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	78.450	62.671	1.979.076	2.035.959
Outras receitas (despesas)	-	(17.819)	-	-
Provisão para devedores duvidosos reversão/constituição				
	78.450	**44.852**	**1.979.076**	**2.035.959**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(9.734)	(8.272)	(1.319.851)	(1.366.420)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(41.146)	(23.238)	(137.653)	(120.332)
	(50.880)	**(31.510)**	**(1.457.504)**	**(1.486.752)**
Valor adicionado bruto	**27.570**	**13.342**	**521.572**	**549.207**
Retenções				
Depreciação e amortização	(4.711)	(3.047)	(5.524)	(5.425)
Amortização de ágio em controladas	(709)	(910)	-	-
	(5.420)	**(3.957)**	**(5.524)**	**(5.425)**
Valor adicionado produzido pela sociedade	**22.150**	**9.385**	**516.048**	**543.782**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	427.558	423.671	-	-
Ganhos/(Perdas) em sociedades investidas	1.706	(1.804)	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	17.741	15.302	84.820	54.527
	447.005	**437.169**	**84.820**	**54.527**
Valor adicionado total a distribuir	**469.155**	**446.554**	**600.868**	**598.309**
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(104.509)	(78.433)	(108.109)	(78.433)
Participação dos empregados nos lucros	(16.000)	(20.200)	(16.000)	(20.200)
Plano de opção de ações	(4.740)	366	(4.740)	366
Remuneração da Administração	(6.219)	(5.042)	(6.219)	(5.042)
Impostos, taxas e contribuições	(30.655)	(24.533)	(156.146)	(168.689)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(75.853)	(61.793)	(71.814)	(66.839)
Aluguéis	(5.058)	(4.428)	(5.058)	(4.428)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(6.661)	(2.553)
Dividendos	(53.704)	(59.967)	(53.704)	(59.967)
Lucros retidos	(172.417)	(192.524)	(172.417)	(192.524)
	(469.155)	**(446.554)**	**(600.868)**	**(598.309)**

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo (BM&FBovespa) - Novo Mercado - sob a sigla EVEN3, controlada pelo FIP GENOA e membros da família Terepins.

A Companhia e suas sociedades controladas (o "Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula Compromissória constante no seu estatuto social.

A emissão das demonstrações financeiras consolidadas foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 09 de março de 2012.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1. Bases de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros disponíveis para venda e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também 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), as quais 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.

A referida Orientação OCPC 04, editada pelo CPC, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

(b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

2.2. Consolidação

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

(i) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado, as quais são consolidadas de forma proporcional à participação societária nessas sociedades. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O Grupo usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (*goodwill*). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pelo Grupo.

(ii) Transações e participações não controladoras

O Grupo trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando o Grupo para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

(b) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.3. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria-Executiva responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

2.4. Moeda estrangeira

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o R$ como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas do Grupo. Adicionalmente, o Grupo não realiza operações significativas em moeda estrangeira.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

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

(a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de *hedge*. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulante.

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e determinados equivalentes de caixa.

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou a melhor estimativa desse valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, BMF&BOVESPA, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

continua...

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

pefran 11 3885.9696

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.6.3. Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.6.4. *Impairment* de ativos financeiros

(a) Ativos mensurados ao custo amortizado

O Grupo avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico do contas a receber de clientes, a Administração considera como evidências objetivas a existência, por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de *impairment* a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.7. Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

O Grupo possui apenas uma operação de *hedge* em todo o período das demonstrações financeiras e encontra-se em aberto em 31 de dezembro de 2011 (ver Nota 15(b)). O Grupo documenta, no início da operação, a relação entre os instrumentos de *hedge* e os itens protegidos por *hedge*, assim como os objetivos da gestão de risco e a estratégia para a realização de várias operações de *hedge*. O Grupo também documenta sua avaliação, tanto no início do *hedge* como de forma contínua, de que os derivativos usados nas operações de *hedge* são altamente eficazes na compensação de variações no valor justo ou nos fluxos de caixa dos itens protegidos por *hedge*.

O ganho ou perda relacionado com a parcela efetiva dos *swaps* de taxa de juros que protege as debêntures com taxas variáveis é reconhecido na demonstração do resultado como "Despesas financeiras". Não há ganho ou perda relacionado com a parcela não efetiva, uma vez que a operação foi efetuada com mesmo valor e vencimento (vide Nota 15(b)).

O Grupo não possui outros instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

2.8. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber. Caso o montante das parcelas recebidas fosse superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo seria classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) (*impairment)*.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Quando concluída a construção, incide sobre o contas a receber juros e variação monetária, os quais são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.9. Imóveis a comercializar

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

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta.

O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

2.10. Ativos intangíveis

Softwares

As licenças de *software* adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.11. Imobilizado

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

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	Anos
Benfeitorias em imóveis arrendados	2
Instalações	10
Máquinas e equipamentos	10
Móveis e utensílios	10
Computadores	5
Estandes de vendas	(*)

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica "Despesas com vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por "fases" e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, *marketing* e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Considerando que historicamente o Grupo não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado (Nota 2.12).

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outros ganhos/(perdas), líquidos" na demonstração do resultado.

2.12. *Impairment* de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.13. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliárias. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente.

2.14. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

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

2.15. Provisões

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

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", adotando o "patrimônio de afetação", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando as Contribuições ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS) sobre as receitas).

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.17. Benefícios a empregados

(a) Obrigações de aposentadoria

É concedido Plano de Pensão de contribuição definida, administrado por entidades privadas, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre (VGBL), para os empregados e dirigentes que atendam as condições estipuladas para ingresso no mesmo. O Grupo não tem nenhuma obrigação adicional de pagamento depois que a contribuição é efetuada. As contribuições são reconhecidas como despesa de benefícios de empregados, quando devidas. As contribuições feitas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na proporção em que um reembolso em dinheiro ou uma redução de pagamentos futuros estiver disponível.

(b) Benefícios a funcionários e dirigentes

O Grupo oferece plano de bônus a seus colaboradores e executivos, o qual é reconhecido no decorrer do exercício, sendo o montante revisado a medida em que possa ser mensurado cada vez de maneira mais confiável pela Administração da Companhia, à medida em que se aproxima o enceramento do exercício.

(c) Remuneração com base em ações

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

Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

(d) Participação nos resultados

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. O Grupo reconhece provisão ao longo do exercício, a medida em que os indicadores das metas a serem atendidas indiquem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.18. Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido, como uma dedução do valor captado.

2.19. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

(a) Receita de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade.

O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos sã0 adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária). A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 de 6,5 % ao ano (2010 - 6,2% ao ano). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade são transferidos.

continua...

...continuação

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro-rata temporis*. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

(b) Receita de serviços

A sociedade controladora vende serviços de administração de obra para as suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de sociedades controladas em conjunto.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.20. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.21. Reservas de lucros

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

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (Nota 31(a)), o qual estará sendo submetido a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

2.22. Arrendamentos

Nos arrendamentos contratados pela Companhia uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador, estando, dessa forma, classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos do arrendador) são reconhecidos na demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento. Não há contratos de arrendamento firmados classificados como arrendamentos financeiros.

2.23. Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2011. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi adotada, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IAS 19 - "Benefícios a Empregados": os principais impactos das alterações, ocorridas em junho de 2011, são: (i) eliminação da abordagem de corredor, (ii) reconhecimento dos ganhos e perdas atuariais em outros resultados abrangentes conforme ocorram, (iii) reconhecimento imediato dos custos dos serviços passados no resultado, e (iv) substituição do custo de participação e retorno esperado sobre os ativos do plano por um montante de participação líquida, calculado através da aplicação da taxa de desconto ao ativo (passivo) do benefício definido líquido. A Administração está avaliando o impacto total dessas alterações no Grupo. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros": foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010, em substituição aos trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros, aborda a classificação, mensuração e reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outro resultado abrangente e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. O Grupo está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas": apoia-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora. A norma fornece orientações adicionais para a determinação do controle. O Grupo está avaliando o impacto total do IFRS 10. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 11 - "Acordos em conjunto": a norma, emitida em maio de 2011, provê reflexões mais realísticas dos acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo ao invés de sua forma legal. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 12 - "Divulgação de participação em outras entidades": trata das exigências de divulgação para todas as formas de participação em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associações, participações com fins específicos e outras participações não registradas contabilmente. O Grupo está avaliando o impacto total do IFRS 12. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 13 - "Mensuração de valor justo", emitido em maio de 2011. O objetivo do IFRS 13 é aprimorar a consistência e reduzir a complexidade da mensuração ao valor justo, fornecendo uma definição mais precisa e uma única fonte de mensuração do valor justo e suas exigências de divulgação para uso em IFRS. As exigências, que estão bastante alinhadas entre IFRS e US GAAP, não ampliam o uso da contabilização ao valor justo, mas fornecem orientações sobre como aplicá-lo quando seu uso já é requerido ou permitido por outras normas IFRS ou US GAAP. O Grupo ainda está avaliando o impacto total do IFRS 13. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre o Grupo.

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 apresentarem uma diferença de 10% superior em relação às estimativas da Administração, a receita reconhecida no exercício sofreria queda de R$ 71.552; caso a diferença fosse 10% inferior em relação às estimativas da Administração, a receita reconhecida no exercício aumentaria em R$ 78.899.

3.2. Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(a) Transferência continuada de riscos e benefícios

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 Companhia 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.

(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

Conforme mencionado na Nota 2.19(a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A Administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) com uma delas, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

(c) Provisões - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

A Companhia e suas controladas vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vem sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 17). Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

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 de determinados ativos avaliados ao valor justo), 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. Exceto pelo *swap* contratado e descrito na Nota 15(b), o Grupo não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger 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 sociedades controladas.

(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 *leasing*.

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 a R$ 777.

(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 contas a pagar por aquisição de imóveis. empréstimos e financiamentos, debêntures e cessão de recebíveis estão mencionadas nas Notas 14, 15(a), 15(b) e 9(b), respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 32, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos 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, como detalhado na Nota 4.1(d).

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; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, o qual está sujeito à variação do INCC e para o qual existe um *hedge* natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

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 à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros encontra-se detalhada na Nota 6.

(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 mantém 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.

				Consolidado
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2011				
Empréstimos - crédito imobiliário	442.261	272.724	67.965	782.950
Empréstimos - financiamento de terreno	96.123	17.666	50.309	164.098
Empréstimos - FINAME	851	-	1.588	2.439
Empréstimos - créditos de recebíveis imobiliários	-	-	76.800	76.800
Contas a pagar por aquisição de imóveis	66.759	2.217	15.006	83.982
Debêntures	74.170	53.323	248.477	375.970
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

(d) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros

Dados consolidados	31 de dezembro de 2011 Ativo	31 de dezembro de 2011 Passivo	31 de dezembro de 2010 Ativo	31 de dezembro de 2010 Passivo	Risco	Provável	25%	50%
Contas a Receber de Clientes								
(Nota 9(a))	1.993.347	-	1.750.221	-				
IGP-M/IPCA	480.789	-	384.563	-	Queda do IGP-M/IPCA	4.808	6.010	7.212
INCC	1.512.558	-	1.365.658	-	Queda do INCC	15.126	18.907	22.688
Cessão de Recebíveis								
(Nota 9(b))	-	30.664	-	49.279				
IGP-M/IPCA	-	30.664	-	49.279	Alta do IGP-M/IPCA	307	383	460
Empréstimos								
(Nota 15(a))	-	1.026.288	-	845.918				
CDI	-	243.337	-	123.946	Alta do CDI	2.433	3.042	3.650
TR	-	782.951	-	721.972	Alta da TR	7.830	9.787	11.744
Debêntures								
(Nota 15(b))	-	354.000	-	305.000				
IPCA	-	50.000	-	100.000	Alta do IPCA	500	625	750
CDI	-	304.000	-	205.000	Alta do CDI	3.040	3.800	4.560
Mútuos								
(Nota 20)	33.320	-	25.421	-				
CDI	33.320	-	25.421	-	Queda do CDI	333	417	500
Contas a Pagar de Terrenos								
(Nota 14)	-	83.982	-	55.379				
INCC	-	80.040	-	48.616	Alta do INCC	800	1.001	1.201
IGP-M	-	2.666	-	2.439	Alta do IGP-M	27	33	40
INPC	-	1.276	-	4.324	Alta do INPC	13	16	19

A Companhia utilizou para a análise de sensibilidade uma variação de 1% ao ano 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 os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Nota 31(a)).

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.

continua...

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

pefran 11 3885.9696

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2011, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2010, foi a de manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	2011	2010
Total dos empréstimos e debêntures (Nota 15(a) e 15(b))	1.402.258	1.176.078
Cessão de recebíveis (Nota 9(b))	30.664	49.279
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(58.522)	(26.413)
(-) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	(366.188)	(486.636)
(-) Contas vinculadas	(2.409)	(15.413)
Dívida líquida	**1.005.803**	**696.895**
Total do patrimônio líquido	**1.594.474**	**1.409.837**
Total do capital	**2.600.277**	**2.106.732**
Índice de alavancagem financeira - %	**38,7**	**33,1**

4.3. Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis 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).

				Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Em 31 de dezembro de 2011				
Operações compromissadas				
Debêntures de conglomerados financeiros	-	49.902	-	49.902
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	39.609	-	-	39.609
Títulos e renda fixa				
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	8.326	-	-	8.326
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	57.348	-	-	57.348
Certificados de depósito bancário	-	187.456	-	187.456
Debêntures de empresas de energia	-	23.547	-	23.547
Total do ativo em 31 de dezembro de 2011	**105.283**	**260.905**	**-**	**366.188**
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
Total do ativo em 31 de dezembro de 2010	**203.041**	**283.593**	**-**	**486.634**

O Grupo não possui ativos financeiros 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. Esses instrumentos estão incluídos no Nível 1.

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 estaria 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.

5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Notas 4.3 e 7), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Contas a receber de clientes				
Sem alienação fiduciária	-	-	5.784	1.743
Com alienação fiduciária	23.036	25.795	2.282.463	1.906.068
Total de contas a receber de clientes	**23.036**	**25.795**	**2.288.247**	**1.907.811**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de Depósito Bancário	71.076	64.081	187.456	190.711
Lastreados por Debêntures de Conglomerados Financeiros	17.078	48.649	49.902	91.997
Debêntures de empresas de *leasing* e energia	8.059	298	23.547	887
Lastreados por títulos privados	96.213	113.028	260.905	283.595
Lastreados por Notas ou Letras do Tesouro Nacional	36.031	50.487	105.283	203.041
Total dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**132.244**	**163.515**	**366.188**	**486.636**

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2011 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por *rating*:

	Rating			
	MOODY'S	S&P	FITCH	Saldo
Certificados de Depósito Bancário	Aaa			187.456
	Aaa			30.036
		AAA		18.239
			AA	1.627
Debêntures de Conglomerados Financeiros				49.902
	Aaa			16.391
		AAA		6.904
		AA-		252
Debêntures de empresas de leasing e energia				23.547
				260.905

Os recursos da Companhia e de suas sociedades são aplicados de maneira a atender aos limites de aplicação por escala de *rating* de risco estabelecida na Política Financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

7. ATIVOS FINANCEIROS AO VALOR JUSTO POR MEIO DO RESULTADO

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Operações compromissadas				
Debêntures de conglomerados financeiros	17.078	48.649	49.902	91.997
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	13.555	-	39.609	-
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	-	-	-	52.787
	30.634	**48.649**	**89.511**	**144.784**
Títulos e renda fixa				
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	2.849	-	8.326	-
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	-	19.111	-	56.875
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	19.626	31.376	57.348	93.379
Certificados de depósito bancário	71.076	64.081	187.456	190.711
Debêntures de empresas de *leasing* e energia	8.059	298	23.547	887
	101.610	**114.866**	**276.677**	**341.852**
	132.244	**163.515**	**366.188**	**486.636**

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados em "Atividades de Investimentos" 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 medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

9. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

(a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Empreendimentos concluídos	**23.036**	**25.795**	**480.789**	**384.563**
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	3.032.292	2.673.743
Ajuste a valor presente	-	-	(53.216)	(43.169)
Parcelas recebidas	-	-	(1.171.618)	(1.107.326)
Permutas por terrenos	-	-	(294.900)	(157.590)
	-	**-**	**1.512.558**	**1.365.658**
Contas a receber apropriado	23.036	25.795	1.993.347	1.750.221
Realizável a longo prazo	(20.471)	(21.629)	(180.017)	(277.314)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(1.743)	(1.743)	(1.743)	(1.743)
Ativo circulante	**822**	**2.423**	**1.811.587**	**1.471.164**

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, a parcela que não foi recebida através de repasse de financiamento obtido diretamente pelos clientes junto às instituições financeiras, 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, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão próximos 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 vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo. A análise de vencimentos do 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:

	Controladora		Consolidado	
Ano	2011	2010	2011	2010
Vencidas				
Até três meses	174	-	3.545	158
De três a seis meses	873	-	1.745	266
Mais de seis meses	2.901	2.816	14.919	6.565
Imóveis concluídos	**3.948**	**2.816**	**20.209**	**6.989**
Vencidas				
Até três meses	-	-	5.355	14.341
De três a seis meses	-	-	2.241	4.036
Mais de seis meses	-	-	3.514	16.224
Imóveis em construção	**-**	**-**	**11.110**	**34.601**
Vencidas	**3.948**	**2.816**	**31.319**	**41.590**
A vencer				
2011	-	1.736	-	1.548.863
2012	1.287	1.532	1.841.132	843.373
2013	1.842	2.025	961.053	663.348
2014	1.356	1.489	622.457	165.834
2015 em diante	14.603	16.197	382.440	197.489
	23.036	**25.795**	**3.838.401**	**3.460.497**

Conforme mencionado na Nota 4.1(b), a Administração considera praticamente nulo o risco de crédito dos empreendimentos em construção.

Em 31 de dezembro de 2011, contas a receber de clientes no consolidado, no total de R$ 2.286 (2010 - R$ 1.906) estavam *impaired,* dos quais R$ 1.743 (2010 - R$ 1.743) provisionadas. As contas a receber individualmente *impaired* referem-se ao saldo de contas a receber de clientes cujas unidades já foram entregues 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).

A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor da carteira de contas a receber, como mencionada.

A movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa (*impairment* de contas a receber de clientes) do Grupo é a seguinte:

	Consolidado	
	2011	2010
Em 1º de janeiro	1.743	1.281
Complemento de provisão	-	462
Em 31 de dezembro	1.743	1.743

O complemento da provisão para contas a receber *impaired* foi registrado 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$ 18.957 na controladora (2010 - R$ 19.899) e R$ 30.664 no consolidado (2010 - R$ 49.279), 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.

continua...

...continuação

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	
	2011	2010	2011	2010
Adiantamentos para aquisição de terrenos	18.062	30.894	98.843	66.239
Terrenos	24.044	24.347	318.533	122.361
Imóveis em construção	-	-	428.409	363.392
Adiantamento a fornecedores	-	-	6.736	7.272
Imóveis concluídos	567	700	37.806	46.479
	42.673	**55.941**	**890.327**	**605.743**
Realizável a longo prazo	**-**	**-**	**(129.404)**	**(157.354)**
Ativo circulante	**42.673**	**55.941**	**760.923**	**448.389**

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:

	2011	2010
Saldo nos estoques no início do exercício	36.643	36.612
Encargos financeiros incorridos no exercício (i)	76.420	68.161
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(72.800)	(68.130)
Saldo nos estoques no fim do exercício	**40.263**	**36.643**

(i) Não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com esta destinação específica, financiamento imobiliário e debêntures.

11. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Em sociedades controladas e controladas em conjunto	1.779.929	1.373.482	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
Investimentos	1.779.940	1.373.493	11	11
Ágio	892	1.601	-	-

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

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Sociedades controladas de forma integral								
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(1.070)	270	(670)	401	-	253
City Projects Empreendimentos Ltda. (v)	100,00	100,00	7.216	(2.917)	6.848	260	6.848	401
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(262)	(366)	2.876	4.138	2.876	4.137
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(74)	(26)	1.071	2.588	1.071	2.580
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	558	822	3.103	4.945	3.103	4.945
Even - SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.756	3.699	1.651	(105)	1.649	8
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	138	361	1.018	1.227	1.018	1.180
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	355	(635)	1.694	1.398	1.694	1.398
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.389	813	3.845	6.757	3.843	6.757
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.013	1.676	4.179	10.732	4.178	10.765
Vida Viva Moóca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	446	244	1.164	3.710	1.163	3.718
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	806	36	3.406	6.807	3.406	6.800
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.667	1.378	5.782	5.530	5.776	5.551
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.745	11.815	3.125	21.262	3.115	21.280
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.145	(214)	244	7.086	241	7.099
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	68	832	124	555	124	555
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.284	153	16.554	11.246	16.552	11.322
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	140	824	712	3.669	711	3.672
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	813	5.189	2.237	10.824	2.238	10.824
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	356	963	1.361	1.303	1.361	1.305
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	376	1.171	596	2.665	595	2.610
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.503	5.932	4.314	13.612	4.312	13.610
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	828	1.442	3.018	11.800	3.010	11.691
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(391)	7.594	2.922	21.904	2.922	21.813
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.308	34.532	48.531	56.365	48.509	56.264
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.453	3.908	3.139	14.963	3.131	14.886
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(481)	-	2.259	180	2.260	181
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.124	10.739	3.798	31.672	3.787	31.689
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	7	190	444	190	190
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.524	3.047	16.720	10.627	16.719	10.516
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.838	6.177	21.196	15.056	21.176	15.167
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	14	15	14	14
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	948	1.725	948	948
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.332	11.039	10.306	19.158	10.287	19.473
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.987	19.173	60.186	53.152	60.155	53.200
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	347	84	706	6.017	706	6.059
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.076	7.986	3.980	15.982	3.976	15.703
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.680	25.460	7.380	28.351	7.347	28.201
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.448	4.708	19.341	14.549	19.341	14.793
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	59	84	59	59
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.117	6.949	5.097	27.725	5.087	28.082
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.578	2.483	15.110	11.598	15.110	11.600
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.751)	8.921	48.283	41.133	48.264	40.494
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.820	7.785	29.390	19.505	29.378	19.503
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	86	90	86	86
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.715	10.273	3.065	17.303	3.056	17.593
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.645	16.568	4.862	13.940	4.852	14.318
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	152	172	152	152
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	470	459	470	471
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(10)	413	411	412	414
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4.140)	(2.963)	23.610	22.632	23.605	22.601
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	204	56	204	204
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.460	13.649	23.893	42.120	23.873	41.933
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.913	455	22.374	9.224	22.339	9.451
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	446	1.479	4.811	19.233	4.810	19.165
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	229	223	229	229
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.458)	8.529	16.397	28.554	16.380	29.573
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.039	12.355	11.510	31.309	11.495	31.170
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	380	935	24.356	22.099	24.356	23.738
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	567	284	567	568
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.843	1.028	16.370	16.284	16.367	18.486
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	127	257	127	128
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.216	4.518	5.021	12.892	5.013	12.825
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.566	145	6.497	8.220	6.495	6.131
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.506	615	14.610	9.311	14.591	10.105
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.502	6.288	5.440	16.834	5.430	16.837
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	737	-	10.127	181	10.113	181
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	57	56	57	57
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	17	17	17	17
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.374	3.636	20.846	11.047	20.827	11.012
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	53	53	53	53
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	432	-	12.193	27	12.182	21
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(623)	-	7.143	14	7.142	11
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.275	(2)	11.807	49	11.776	50
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.264	6	8.266	3.626	8.260	3.342
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.095	7.090	7.384	9.116	7.380	8.236
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.999	2.932	12.999	8.706	12.998	8.869
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	-	739	897	739	741
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.553	11.458	32.491	33.835	32.489	34.847
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.634	5.994	28.882	13.808	28.881	13.812
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.373	138	15.344	13.978	15.343	17.251
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.756)	(3.989)	13.760	7.471	13.756	7.244
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.274)	(1.478)	3.459	6.715	3.450	6.732
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(222)	(285)	257	(977)	450	453
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.682	2.235	18.695	13.717	18.691	13.495
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.633	(676)	2.427	(667)	2.421	-
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.140	4.462	4.261	12.899	4.258	13.110
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	152	356	6.100	6.562	6.100	5.928
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(204)	907	11.280	9.234	11.281	9.294
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(783)	(6)	8.699	2	8.699	2
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(406)	6.744	2.029	15.051	2.023	14.815
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.275	5.133	18.193	5.137	18.176	5.137
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	19	20	19	19
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	26	24	26	26
Polar Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.497	3.378	3.639	10.172	3.627	10.041
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.794	50	7.638	75	7.631	63
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	232	537	12.629	14.768	12.629	12.397
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.589	10.715	6.268	15.276	6.265	14.577
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	-	4.176	6	4.176	6
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	-	25	26	25	27
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.987	1.808	13.041	6.948	13.036	7.053
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.636	2.027	12.983	2.040	12.964	2.037
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.273	(1)	10.211	3	10.176	2
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	926	1.996	11.545	2.002	11.542	1.999
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.309	618	7.565	11.469	7.546	10.257
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.568	2.570	35.910	14.930	35.909	14.873
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(324)	(173)	3.772	3.874	3.765	4.053
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	11	2	2
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.163	333	27.304	5.588	27.298	5.571
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(21)	-	7.631	3	7.631	3
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.042	1.854	15.718	12.786	15.718	12.786

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.083	5.627	16.196	16.273	16.196	15.165
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	4	2	2
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(633)	19	11.160	22	11.160	22
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	-	9.618	2	9.618	2
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(25)	-	9.288	3	9.288	3
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(650)	-	8.012	2	8.012	2
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	3	3	3	3
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(400)	2.730	5.935	6.334	5.935	6.334
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	1.173	2	2
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(1.808)	(2.912)	(1.567)	(1.630)	-	-
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	4.625	-	4.625	-
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	50	-	50	-
Eta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	11.721	-	11.721	-
Elk Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.343	(326)	13.907	(326)	13.893	-
Manatee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Otter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	299	-	6.705	-	6.696	-
Falcon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	6.991	-	6.991	-
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	379	-	17.065	-	17.059	-
Áquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	149	-	149	-
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	869	1.573	9.197	1.573	9.187	1.573
Aquarius Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-
Even MG 05/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Even MG 06/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.615	5.802	18.528	13.482	18.527	13.482
Evenpar Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	6	(1)	6	-
Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.264	(109)	10.126	3.702	10.121	3.702
SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	162	-	16.961	3.702	16.950	-
SP 06/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
SP 07/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
SP 08/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
SP 09/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.788	-	14.119	3.702	14.101	-
SP 10/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
Even - SP 11/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(493)	-	11.017	-	11.017	-
Even - SP 12/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 13/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.083	4.241	19.675	4.241	19.676	4.241
Even - SP 14/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	10.235	-	10.235	-
Even - SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	661	-	661	-
Even - SP 16/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	-	29	-	29	-
Even - SP 17/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 19/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 20/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.414	-	7.686	-	7.672	-
Even - SP 21/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 23/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 24/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.467	-	22.628	-	22.590	-
Even - SP 25/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	418	-	31.749	-	31.733	-
Even - MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	4	(1)	4	-
Even - MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	4	(1)	4	-
Even - MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	4	(1)	4	-
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 27/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 28/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	-	2	-
Even - SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.870	-	14.982	-	14.931	-
Even - SP 30/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	32	-	32	-
Even - SP 31/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 32/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Evenpar II Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	20	-	20	-
Even - SP 33/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 34/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(659)	-	4.891	-	4.891	-
Even - SP 36/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 37/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14	-	10.963	-	10.963	-
Even - SP 38/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(821)	-	7.197	-	7.197	-
Even - SP 39/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 40/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	31.789	-	31.789	-
Even - SP 42/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 44/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 45/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	992	-	992	-
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	10.030	-	10.030	-
Even - SP 47/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(259)	-	6.200	-	6.195	-
Even - SP 48/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	70	-	70	-
Even - SP 49/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 52/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-
Even - SP 53/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-
Even - SP 54/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	656	-	656	-	649	-
Even - MG 04/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	(3)	-	-	-
							1.372.408	**1.112.509**
Sociedades controladas com participação de terceiros								
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	1.936	(1.018)	6.801	4.864	4.531	3.243
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	2.779	(5.682)	8.915	10.380	6.685	7.772
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.253	(288)	2.034	(142)	1.727	48
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(5)	(2)	126	160	112	117
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	7.161	4.746	17.725	10.966	15.045	8.983
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	-	-	43	63	38	38
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(17)	(104)	(2.203)	(2.239)	101	106
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.563	2.681	5.903	3.475	5.013	2.841
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	124	75	508	346	439	333
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	-	(1)	(7)	(4)	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	1.199	2.713	3.491	2.694	3.488	2.291
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3)	(1)	(10)	(7)	-	-
Carp Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,00	66,00	5.911	1.315	28.078	22.167	18.512	14.630
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	825	269	5.172	4.350	3.325	2.794
Even - SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	100,00	1.043	2.356	14.518	3.706	12.770	2.356
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	100,00	(2.429)	-	10.908	-	9.591	-
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	10.296	10.226	39.335	34.036	31.465	27.229
GD-VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	(463)	-	15.670	-	10.958	-
Irigny Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00	80,00	4.938	814	35.934	814	28.773	814
							152.573	**73.595**
Sociedades sob controle comum (*)								
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	47.188	16.174	132.005	113.988	66.070	57.567
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	167	(1.192)	354	221	141	75
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	-	50,92	-	1.336	-	54.706	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	6.389	24.791	20.576	53.129	10.276	26.698
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	-	(939)	3.102	3.102	1.555	1.555
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	9.946	10.282	48.039	23.009	24.023	11.569
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	7,50	7,50	-	-	-	-	-	-
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	16.915	18.079	51.172	37.749	25.600	19.655
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	9.712	1.160	43.988	34.357	22.005	17.616
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(52)	3	8.183	7.502	4.424	4.479
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	3.314	1.126	7.329	4.049	1.684	926
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(3)	(8)	429	417	103	98
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(105)	120	776	871	179	204
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(722)	32	940	1.664	215	381
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(87)	(838)	4.306	3.527	981	808
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(820)	(135)	(110)	721	(22)	156
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	22,90	(3)	(12)	537	737	188	169
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	(3)	-	9.867	-	4.933	-
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	(443)	-	16.508	-	8.254	-
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1	-	8.006	-	4.003	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	3.459	(189)	3.928	4.305	902	110
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	50,00	5.630	2.625	14.424	8.794	7.212	4.397
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	35,00	12.523	9.721	40.361	27.838	14.126	9.743
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	(377)	4.356	4.398	2.178	2.178
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(1)	6.163	7.016	8.398	3.510	4.211
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	-	17.022	-	17.122	-	13.635	-
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	-	4.262	-	15.345	-	6.890	-
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	19.102	18.203	63.808	49.571	31.883	24.783
							254.948	**187.378**
							1.779.929	**1.373.482**

(*) Consolidadas de forma proporcional.

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
Empresas	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50	50	1.936	(1.018)	6.801	4.864
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	10.916	6.584	32.854	17.963
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25	46,25	5.146	3.154	12.488	7.342
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	28.209	16.115	44.010	32.119
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	44	(2.491)	(279)	(322)
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	50,00	(400)	789	(305)	95
Melnick Even Esmeralda Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	33	(60)	(17)	(50)
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	6.144	1.751	14.048	1.428
Melnick Even Citrino Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	5.762	2.370	6.642	2.380
Melnick Even Quartzo Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	-	-	11	10
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	12,50	12,50	2.578	1.564	5.651	3.073
Eixo M Engenharia Ltda. (iii)	50,00	50,00	1.799	332	586	500
Melnick Even Ametista Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(3.545)	6.817	886	10.914
Melnick Even Lima e Silva Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	934	7.424	7.719	8.779
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	-	-	-	160
Melnick Even Jade Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	7.477	2.278	7.320	2.933
Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	3.339	152	5.685	162
Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	636	(1)	672	9
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(1.722)	2.737	1.392	4.054
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	52	(471)	1.663	(461)
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	4.076	(458)	6.360	(448)
Melnick Even Brasalto Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	-	(81)	-	(81)	-
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	50,00	9.354	(2)	9.364	(2)
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	(3)	-	7	-
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	118	-	128	-
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	40,00	-	(112)	-	(107)	-
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	(1.280)	-	(1.270)	-
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	6.196	-	6.206	-
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	63	-	73	-
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	(1.192)	-	(1.182)	-
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	3.740	-	3.900	-

(i) Consolidada de forma proporcional.
(ii) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimentos e Participações Ltda.
(iii) Consolidada de forma proporcional através da controladora Melnick Even Construtora e Incorporada S.A.
(iv) Consolidada de forma proporcional através da controladora Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

(c) Ágio a amortizar

	Controladora	
	2011	**2010**
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	286	434
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	367	548
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140	421
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	115
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	69	69
Demais sociedades	5	12
	892	**1.601**

Oriundo de operações realizadas em período anterior a data de transição aos novos CPCs (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.

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 (i)	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	No final do exercício
Sociedades controladas com participação de terceiros (ii)	73.595	56.291	(4.000)	29.613	(2.926)	152.573
Sociedades controladas sob controle comum (i)	187.378	55.215	(49.700)	77.468	(15.413)	254.948
Sociedades controladas de forma integral (ii)	1.112.509	304.799	(365.961)	320.477	584	1.372.408
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011	**1.373.482**	**416.305**	**(419.661)**	**427.558**	**(17.755)**	**1.779.929**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2010	**1.192.138**	**71.990**	**(332.364)**	**423.671**	**18.047**	**1.373.482**

Em 14 de março de 2011 foi adquirida participação societária na Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda., correspondente a 45 % de participação no seu capital social, cujo controle passou a ser compartilhado com o sócio cotista alienante, pelo valor de R$ 4.419, que corresponde ao valor justo do empreendimento nela existente.

Em 31 de julho de 2011 foi vendida parcela da participação societária da Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Even SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 88%, tendo a parcela remanescente dos referidos investimentos, nos montantes de R$ 1.276 mil, e R$ 1.600 mil, respectivamente, reclassificados para sociedades controladas com participação de terceiros.

Em 25 de agosto de 2011 foi vendida parcela da participação societária da Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 50%, tendo a parcela remanescente no referido investimento, no montante de R$ 6.479 mil, sido reclassificada para sociedades sob controle comum.

Em 16 de dezembro de 2011 foi vendida parcela da participação societária da Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 50% nessas sociedades, tendo a parcela remanescente dos referidos investimentos, nos montantes de R$ 4.935 mil, e R$ 4.002 mil, respectivamente, sido reclassificados para sociedades controladas sob controle comum.

As alienações das referidas participações societárias foram efetuadas a valor próximo ao patrimonial contábil, motivo pelo qual não foi apurado ganho (perda) significativa.

No exercício findo em 31 de dezembro 2011, foram transferidos recursos das sociedades controladas para a Companhia, via distribuição de lucros ou redução de capital, este último quando não disponíveis lucros para distribuição.

(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
	Participação - %	**Circulante**	**Realizável**	**Investimentos e imobilizado**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2011					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	1.042	-	-	1.042
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	177.325	34.217	916	212.458
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.377	-	-	7.377
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.264	-	-	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	21.406	-	-	21.406
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	23.342	3.232	-	26.574
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	8.587	(117)	-	8.470
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	54.801	-	-	54.801
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	25.245	43.487	-	68.732
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	41.311	9.226	-	50.537
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	24.005	-	-	24.005
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	244.273	181	3.852	248.306
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	24.004	-	-	24.004
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	464	-	23	487
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.381	-	-	2.381
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	14.638	-	-	14.638
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4.096	-	342	4.438
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.609	-	-	2.609
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	529	-	24	553
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22.298	-	-	22.298
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.105	-	-	17.105
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.555	-	686	18.241
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	9.645	-	-	9.645
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	33.421	-	-	33.421
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	115.322	(44.973)	-	70.349
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	199.426	-	2.074	201.500
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	21.586	-	-	21.586
Em 31 de dezembro de 2010					
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

			Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		
	Participação - %	**Circulante**	**Não circulante**	**Patrimônio líquido**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2011					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	376	312	354	1.042
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	16.658	63.795	132.005	212.458
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	3.166	1.109	3.102	7.377
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.195	2.713	4.356	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	13.316	1.074	7.016	21.406
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	927	5.071	20.576	26.574
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	1.617	52	6.801	8.470
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.363	3.399	48.039	54.801
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.041	13.519	51.172	68.732
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	4.292	2.257	43.988	50.537
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.822	-	8.183	24.005
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	172.790	11.708	63.808	248.306
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	15.325	1.350	7.329	24.004
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	58	-	429	487
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.546	59	776	2.381
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	12.981	717	940	14.638

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)				
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	132	-	4.306	4.438
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.458	1.261	(110)	2.609
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	16	-	537	553
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	17.221	1.149	3.928	22.298
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.239	-	9.867	17.105
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.733	-	16.508	18.241
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.640	-	8.006	9.645
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	3.470	15.527	14.424	33.421
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	4.009	25.979	40.361	70.349
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	181.243	3.135	17.122	201.500
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	4.869	1.372	15.345	21.586
Em 31 de dezembro de 2010					
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

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2011							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	254	(308)	53	184	-	(16)	167
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	159.352	(108.378)	(2.747)	4.156	399	(5.594)	47.188
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	-	-	-	-	(1)
Parqueven EmpreendimentosLtda.	15.306	(15.919)	(723)	7.746	665	(686)	6.389
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	-	11	(102)	2.033	-	(6)	1.936
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38.962	(27.915)	(375)	746	-	(1.472)	9.946
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31.149	(13.871)	(325)	908	-	(946)	16.915
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	43.389	(31.774)	(1.811)	1.937	-	(2.029)	9.712
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	-	(59)	(1)	11	-	(3)	(52)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	118.097	(88.274)	(12.316)	5.334	528	(4.267)	19.102
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.535	(9.893)	(57)	214	-	(485)	3.314
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(2)	-	-	-	(3)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	318	(399)	(11)	(3)	-	(10)	(105)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.329	(7.940)	(41)	222	-	(292)	(722)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(5)	(82)	-	-	-	(87)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(66)	(708)	(12)	(5)	-	(29)	(820)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(2)	-	-	-	(3)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.611	(8.657)	(178)	100	-	(417)	3.459
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(482)	51	-	(12)	(443)
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(5)	8	-	(2)	1
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	21.770	(15.570)	(112)	126	226	(810)	5.630
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	40.884	(28.655)	(135)	1.914	-	(1.485)	12.523
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	89.128	(64.334)	(7.338)	815	146	(1.395)	17.022
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.701	(17.088)	(1.710)	122	-	(763)	4.262

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 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

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

	Ativo	
	Controladora	
	2011	2010
Sociedades controladas com participação de terceiros	45.784	43.497
Sociedades controladas sob controle comum	65.885	80.784
Sociedades controladas de forma integral	153.518	205.107
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(4.413)	(6.118)
	260.774	**323.270**

O saldo consolidado de adiantamentos para futuro aumento de capital no passivo é decorrente de aportes efetuados por parceiro do empreendimento Plaza Mayor na sociedade controlada sob controle comum Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo existente em 31 de dezembro de 2010, no montante de R$ 2.684, foi capitalizado em 2011.

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em quotas que consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de quotas, motivo pelo qual os saldos não estão sendo classificados como investimento ou patrimônio líquido, permanecendo classificados como ativo/passivo não circulante.

12. IMOBILIZADO

(a) Composição dos saldos e taxas de depreciação

	Controladora		Consolidado		Depreciação - %
	2011	2010	2011	2010	
Máquinas e equipamentos (custo)	7.401	7.265	7.977	7.797	10
Depreciação acumulada	(1.240)	(515)	(1.360)	(579)	
Móveis e utensílios (custo)	4.343	3.497	5.243	4.356	10
Depreciação acumulada	(1.195)	(804)	(1.474)	(995)	
Computadores (custo)	4.594	3.216	5.313	3.837	20
Depreciação acumulada	(2.182)	(1.435)	(2.560)	(1.683)	
Instalações (custo)	480	480	1.206	1.206	10
Depreciação acumulada	(182)	(133)	(435)	(314)	
Benfeitorias em imóveis	4.584	2.927	5.041	2.940	50
Depreciação acumulada	(1.653)	(439)	(1.787)	(439)	
Estandes de vendas (custo)	-	-	12.798	6.793	(*)
Depreciação acumulada	-	-	(6.585)	(6.324)	
Demais (custo)	2.879	2.410	3.334	2.517	
Depreciação acumulada	(186)	(161)	(202)	(165)	
Tangível	**17.643**	**16.308**	**26.509**	**18.947**	

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

(b) Movimentação dos saldos

	Imobilizado			
	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
No início do exercício	16.308	6.819	18.947	11.518
Adições	4.486	12.486	11.466	16.235
Depreciação	(3.151)	(1.872)	(3.904)	(4.196)
Baixa de imobilizado				
Estande de vendas	-	-	-	(3.485)
Outros	-	(1.125)	-	(1.125)
No final do exercício	**17.643**	**16.308**	**26.509**	**18.947**

Os montantes consolidados de depreciação de R$ 3.904 (2010 - R$ 4.196), (i) R$ 260 (2010 - R$ 2.010) foram registrados como “Despesas de vendas”; e (ii) R$ 3.644 (2010 - R$ 2.186) como “Despesas administrativas”.

13. INTANGÍVEL

(a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Software (custo)	9.694	7.484	10.003	7.774
Depreciação acumulada	(6.330)	(4.770)	**(6.505)**	(4.885)
Intangível	**3.364**	**2.714**	**3.498**	**2.889**

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Movimentação dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
No início do exercício	2.714	2.752	2.889	2.893
Adições	2.210	1.137	2.229	1.225
Amortização	(1.560)	(1.175)	(1.620)	(1.229)
No final do exercício	**3.364**	**2.714**	**3.498**	**2.889**

O montante consolidado de amortização de R$ 1.620 (2010 - R$ 1.229) foi registrado como "Despesas administrativas".

14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a Variação do INCC	-	-	72.640	31.230
Variação do INPC, acrescido de juros de 8% ao ano	-	-	1.276	4.324
Variação do IGPM, acrescido de juros de 12% ao ano	2.422	2.425	2.666	2.439
Demais	-	-	7.400	17.386
	2.422	**2.425**	**83.982**	**55.379**
Passivo circulante	**(2.422)**	**-**	**(66.759)**	**(26.375)**
Passivo não circulante	**-**	**2.425**	**17.223**	**29.004**

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
2011	-	2.425	-	12.148
2012	-	-	2.217	6.516
2013	-	-	14.898	9.349
2014 em diante	-	-	108	991
	-	**2.425**	**17.223**	**29.004**

15. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Financiamento de terreno (i)	164.098	123.946	164.099	123.946
Crédito imobiliário (ii)	-	-	782.950	721.972
Capital de giro - Finame (iii)	2.439	-	2.439	-
Crédito de Recebíveis Imobiliários (iv)	76.800	-	76.800	-
	243.337	**123.946**	**1.026.288**	**845.918**
Passivo circulante	**(96.974)**	**(26.105)**	**(539.235)**	**(542.102)**
Passivo não circulante	**146.363**	**97.841**	**487.053**	**303.816**

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

(i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% a 115% 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 10% a 11% ao ano.

(iii) A operação de FINAME realizada junto à instituição financeira credenciada pelo BNDES, está sujeito à taxa de juros de 4,5% ao ano.

(iv) A operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI está sujeita à variação dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescido de 1,5% 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:

	2011	**2010**
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	246.024	432.453
Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)	303.349	271.809
Terrenos	60.619	33.186
	609.992	**737.448**

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
2013	7.666	90.372	280.391	258.147
2014	59.846	7.469	73.902	30.407
2015	1.434	-	49.157	15.262
2016 em diante	77.417	-	83.603	-
	146.363	**97.841**	**487.053**	**303.816**

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.

Os recursos oriundos da operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI foram utilizados para liquidação da primeira parcela da segunda emissão das debêntures, aplicando-se à operação de CRI, as mesmas condições restritivas aplicáveis às debêntures (item (b)).

O Grupo possui as seguintes linhas de crédito não utilizadas:

	Consolidado	
	2011	**2010**
Taxa variável		
Com vencimento em até um ano	45.880	94.139
Com vencimento em mais de um ano	680.622	462.140
	726.502	**556.279**

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 2012.

(b) Debêntures

	Controladora e consolidado	
	2011	**2010**
Primeira emissão	30.000	130.000
Segunda emissão	50.000	100.000
Terceira emissão	24.000	75.000
Quarta emissão	250.000	-
Principal	354.000	305.000
Custos de transação a apropriar	(3.059)	(1.236)
Operação de *swap* de taxas de juros	844	1.299
Juros a pagar	24.185	25.097
	375.970	**330.160**
Passivo circulante	**(74.170)**	**(75.808)**
Passivo não circulante	**301.800**	**254.352**

Características das debêntures:

	Primeira emissão	Segunda emissão	Terceira emissão	Quarta emissão
Data de registro	31/01/2008	20/02/2008	19/11/2009	10/03/2011
Conversível em ações	Não	Não	Não	Não
Data de liquidação	6/02/2008	21/08/2008	4/12/2009	10/03/2011 (1ª série) e 10/03/2011 (2ª série)
Datas de vencimento	1/10/2013	15/10/2011 (50%) e 2012 (50%)	4/06/2011 (20%), 2012 (40%) e 2013 (40%)	10/03/2015 (1ª série) e 10/03/2016 (2ª série)
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 1,85	IPCA + 8,75	CDI + 1,9	1ª série - CDI + 1,95% *spread* 2ª série - CDI + 2,20% *spread*
Espécie de garantia	subordinada	subordinada	subordinada	subordinada
Valor nominal	10	10	1.000	10
Quantidade de títulos emitidos	15.000	10.000	75	25.000 (12.500 - 1ª série e 12.500 - 2ª série)
Montante emitido	150.000	100.000	75.000	250.000

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".

Movimentação do valor principal das debêntures:

	Controladora e consolidado	
	2011	**2010**
No início do exercício	305.000	305.000
Liquidação antecipada da primeira emissão	(100.000)	-
Liquidação antecipada da terceira emissão	(45.000)	-
Liquidação de saldo da primeira parcela da terceira emissão	(6.000)	-
Liquidação de 50% da segunda emissão	(50.000)	-
Captação da 4ª emissão	250.000	-
Passivo não circulante	**354.000**	**305.000**

No primeiro trimestre de 2011, houve nova captação através da quarta emissão de debêntures, no montante de R$ 250.000, cujos custos de captação totalizaram R$ 3.553. Dos recursos captados R$ 145.000 foram utilizados para a liquidação antecipada das debêntures da primeira e terceira emissão, nos montantes de R$ 100.000 e R$ 45.000, respectivamente. Na liquidação antecipada das debêntures da primeira emissão, ocorreu a liquidação parcial da referida operação de *swap* de taxa de juros. Nessa operação foi apurada perda R$ 1.235 reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 como "Despesas financeiras".

No segundo trimestre de 2011 foi efetuado o pagamento do saldo remanescente da primeira parcela das debêntures da terceira emissão, no montante de R$ 6.000. No terceiro trimestre de 2011 foi efetuado o pagamento da primeira parcela da segunda emissão, correspondente a R$ 50.000, os quais, acrescidos de juros, totalizaram R$ 70.589, através de recursos obtidos através de CRI (Nota 15(a)).

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, 19 de novembro de 2009 e 10 de março de 2011 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$ 6.134, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2011 será amortizado conforme abaixo demonstrado:

	Controladora e consolidado	
Ano	**2011**	**2010**
2011	-	588
2012	859	538
2013	677	110
2014	677	-
2015	677	-
2016	169	-
Custos a apropriar	**3.059**	**1.236**

16. TRIBUTOS A PAGAR

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Circulante	-	-	63.032	53.282
Não-circulante	165	165	6.263	10.044
	165	**165**	**69.295**	**63.326**

17. PROVISÕES

				Consolidado	
				2011	**2010**
	Garantias	**Participação nos resultados**	**Contin-gências**	**Total**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2010	18.594	20.200	2.594	41.388	23.630
Debitado à demonstração do resultado	2.943	11.760	1.137	15.840	28.488
Pago no exercício	-	(15.960)	-	(15.960)	(10.730)
Em 31 de dezembro de 2011	**21.537**	**16.000**	**3.731**	**41.268**	**41.388**

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 reinvindicações.

(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. O encargo está apresentado na Nota 25 (b).

(c) Contingências

Certas sociedades controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta; em reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 33.434 (2010 - R$ 17.703), das quais a Administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda provável R$ 13.739 (2010 - R$ 7.712) possível - R$ 19.582 (2010 - R$ 9.566) e perda remota - R$ 113 (2010 - R$ 424), nas contestações apresentadas pela Companhia. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, a provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável monta, em 31 de dezembro de 2011, R$ 2.748 (2010 - R$ 1.892).

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como polo passivo totalizam R$ 27.784, relacionados, principalmente, (i) com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 983 (31 de dezembro de 2010 - R$ 666).

As provisão para contingências cíveis e trabalhistas totaliza R$ 3.731 (2010 - R$ 2.594).

Considerações adicionais sobre contingências relacionadas com atrasos na entrega de unidades:

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

Em meados de 2011, a partir do TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) firmado pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - Secovi-SP com o Ministério Público, a Companhia e suas controladas passaram a incluir em seus contratos de venda cláusula contratual, informando de maneira clara e precisa, além do prazo estimado da obra e a tolerância máxima de 180 dias em relação ao prazo estimado para conclusão da construção, as seguintes cláusulas penais: (i) multa compensatória no valor correspondente a 2% da quantia até então paga pelo adquirente, corrigido pelo índice de correção monetária previsto no contrato; e (ii) multa moratória no valor correspondente a 0,5% ao mês do montante pago, corrigido conforme o contrato e incidente a partir do final do prazo de tolerância. O valor das multas, quando aplicável, será calculado na ocasião da entrega das chaves e pagas na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

Para os empreendimentos que estão sendo ou está previsto serem entregues em atraso superior a 180 dias, inexiste, dessa forma, qualquer termo contratual ou legislação que determine punição para a Companhia e suas controladas para compensar os adquirentes de imóveis de operações de venda realizadas, motivo pelo qual nenhuma provisão a esse respeito vem sendo consignada nas demonstrações financeiras. Todavia, a Companhia e suas controladas vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vem sendo movidos individualmente por cada adquirente, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos.

18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Créditos a compensar - lucro real (a)				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	596.680	400.187	602.876	404.282
Ágio a amortizar	11.554	14.272	11.554	14.272
Exclusões e adições temporárias	36.683	37.352	37.742	38.379
Obrigações a tributar - lucro real (a)				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	-	1.938
Obrigações a tributar - lucro presumido e RET (b)				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	1.991.883	1.743.182

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 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.

continua...

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

pefran 11 3885.9696

...continuação

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

(a) Lucro Real

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.

(b) Lucro Presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e a contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (Nota 2.16), cuja movimentação segue demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
No início do exercício	-	-	54.350	37.413
Despesa no resultado (Nota 28)	-	-	7.000	16.937
No final do exercício	**-**	**-**	**61.350**	**54.350**

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

No exercício seguinte	-	-	55.805	45.730
Em exercícios subsequentes	-	-	5.545	8.620
	-	**-**	**61.350**	**54.350**

19. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

Em abril de 2008 a Companhia implantou 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$ 304 (2010 - R$ 302).

20. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2011	**31 de dezembro de 2010**	**31 de dezembro de 2011**	**31 de dezembro de 2010**
Em empreendimentos				
Duo Alto de Pinheiros	730	311	730	311
Granja Julieta	-	-	-	5.053
Particolare	50	2.246	50	2.246
Demais	(1.333)	1.668	(2.683)	2.838
	(553)	**4.225**	**(1.903)**	**10.448**
Mútuo com parceiros				
Baucis Participações Ltda.	6	6	6	6
Brisa Empreendimentos Ltda.	784	784	784	784
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71	71	71	71
Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.	3.964	-	3.964	-
ARC Engenharia Ltda.	564	611	564	611
Melnick Participações Ltda.	15.079	24.810	28.792	24.810
Krill Empreendimentos Imobiliários Ltda.	761	737	761	737
	21.229	**27.019**	**34.942**	**27.019**
Em consórcios				
Consórcio Roseira	11.769	5.890	16.945	8.933
Consórcio Rossi	-	-	3.085	2.915
Colinas do Morumbi	-	-	(7.704)	(983)
	11.769	**5.890**	**12.326**	**10.865**
	32.445	**37.134**	**45.365**	**48.332**
Saldo apresentado no ativo não circulante	33.927	37.198	56.108	49.378
Saldo apresentado no passivo circulante	(1.482)	(64)	(10.743)	(1.046)
	32.445	**37.134**	**45.365**	**48.332**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou mediante participação em sociedades controladas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos de mútuos mantidos com parceiros estão, substancialmente, sujeitos à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescido de juros de 3,5% a 4% ao ano, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto os saldos mantidos com a Brisa Empreendimentos Ltda., Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e com o Consórcio Roseira, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

21. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 233.293.408 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R$ 1.083.266.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R$ 2.000.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

21.1. Movimentação da quantidade de ações

	2011	**2010**
Em 1º de janeiro	233.293.408	178.730.052
Plano de opção de compra de ações	-	230.022
Oferta pública de ações	-	48.666.667
Opção do lote suplementar	-	5.666.667
Em 31 de dezembro	**233.293.408**	**233.293.408**

21.2. Opções de compra de ações

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2011, foram deliberados:

(i) revogação do Regulamento de Planos de Opção de Ações da Companhia aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de setembro de 2007;

(ii) aprovação das novas regras do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, o qual abrange empregados, prestadores de serviços e administradores da Companhia, os quais são indicados e aprovados pelo Conselho de Administração. Anualmente, poderá ocorrer a inclusão de novos beneficiários. No caso de rescisão do contrato de trabalho sem justa causa, ou pedido de demissão, as opções cujos prazos de carência tiverem transcorrido até a data do desligamento do beneficiário poderão ser exercidas em sua totalidade no prazo máximo de 15 dias contados da data de desligamento desde que dentro do respectivo período de exercício. No caso de rescisão do contrato de trabalho com justa causa, as opções que não tenham sido exercidas até a data de desligamento do Beneficiário serão canceladas, transcorridos ou não os períodos de carência; e

(iii) outorga de opções de compra de ações da Companhia.

Na mesma data, a Companhia outorgou opções de compra de ações a empregados, prestadores de serviços e administradores da Companhia (Beneficiários), totalizando 4.343.263 ações ordinárias de emissão da Companhia (das quais 1.946.438 a administradores), correspondente a 1,86% do Capital Social da Companhia, pelo preço de exercício de cada ação estabelecido em R$ 5,71, as quais poderão ser exercidas pelos beneficiários após cumprido os seguintes períodos de carência:

(i) 40% do total: 30 de junho de 2014, devendo serem exercidas até 31 de março de 2015
(ii) 60% do total: 30 de junho de 2015, devendo serem exercidas até 31 de março de 2016

O exercício das Opções deverá ser pago pelo beneficiário, que receberá as ações adquiridas de emissão da Companhia. Segundo as regras do Plano, os beneficiários receberão ações da Companhia e não há previsão de quitação por meio de pagamento de outra forma.

(a) Movimentação das opções

Não ocorreram variações na quantidade de opções de compra de ações e em seus correspondentes preços médios ponderados, como apresentados a seguir:

	Preço médio de exercício por ação em reais	**Opções**
Em 1º de janeiro de 2011		
Outorgadas	5,71	4.343.263
Rescisões de contrato de trabalho de beneficiários que não transcorreu o prazo de carência	-	(104.056)
Em 31 de dezembro de 2011	**5,71**	**4.239.207**

(b) Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R$ 24.308, dos quais R$ 4.740 foi apropriado até 31 de dezembro de 2011, estando apresentado como outras despesas operacionais, em contrapartida no Patrimônio Líquido. As premissas utilizadas na precificação do programa 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 53,56%; (ii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 12,88% e 12,95%; e (iii) prazo de vida, como mencionado no item (b) correspondente a cada uma das séries.

O total acumulado do encargo relacionado com tais planos monta R$ 17.301, 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 2011 e de 2010 é assim demonstrado:

	2011	**2010**
Lucro líquido do exercício	226.121	252.491
Constituição da reserva legal	(11.306)	(12.625)
Base de cálculo	214.815	239.866
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo proposto pela Administração - R$ 0,23 por ação (2010 - R$ 0,26 por ação)	**53.704**	**59.967**

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2011 foi aprovado o pagamento dos dividendos propostos pela Administração em 31 de dezembro de 2010, no montante de R$ 59.967 (que corresponde a R$ 0,26 por ação), o qual ocorreu em 10 de maio de 2011.

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 31, em 31 de dezembro de 2011 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas monta a R$ 1.127.152 (2010 - R$ 1.076.426) e das unidades a comercializar R$ 593.097 (2010 - R$ 295.791), representando um total de R$ 1.720.249 (2010 -R$ 1.372.217) em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A exemplo de anos anteriores, a Administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R$ 161.111, seja destinado à 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.

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

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

					2011
	SP	**Sul**	**RJ**	**MG**	**Total**
Receita bruta operacional	1.454.834	131.156	193.860	168.921	1.948.771
Deduções da receita bruta	(46.286)	(3.779)	(6.026)	(4.628)	(60.719)
Receita líquida operacional	1.408.548	127.377	187.834	164.293	1.888.052
Custo incorrido das vendas realizadas	(990.350)	(95.394)	(146.506)	(143.684)	(1.375.934)
Lucro bruto	418.198	31.983	41.328	20.609	512.118
Despesas comerciais	(79.380)	(6.913)	(10.887)	(6.604)	(103.784)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	**338.818**	**25.070**	**30.441**	**14.005**	**408.334**

					2010
	SP	**Sul**	**RJ**	**MG**	**Total**
Receita bruta operacional	1.680.308	58.622	148.066	121.215	2.008.211
Deduções da receita bruta	(58.217)	(2.106)	(5.440)	(3.764)	(69.527)
Receita líquida operacional	1.622.091	56.516	142.626	117.451	1.938.684
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.149.621)	(38.575)	(113.204)	(108.778)	(1.410.178)
Lucro bruto	472.470	17.941	29.422	8.673	528.506
Despesas comerciais	(70.459)	(4.247)	(7.563)	(4.596)	(86.865)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	**402.011**	**13.694**	**21.859**	**4.077**	**441.641**

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

	2011	**2010**
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais		
Segmento São Paulo (“SP”)	338.818	402.011
Segmento Região Sul (“Sul”)	25.070	13.694
Segmento Rio de Janeiro (“RJ”)	30.441	21.859
Segmento Minas Gerais (“MG”)	14.005	4.077
	408.334	**441.641**
Margem Bruta de serviços prestados a sociedades controladas consolidadas proporcionalmente (não eliminado)	8.416	7.297
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(126.992)	(105.259)
Resultado financeiro	13.008	(12.313)
Outras despesas, líquidas	(9.051)	(7.232)
Imposto de renda e contribuição social	(60.933)	(69.090)
Lucro líquido do exercício	**232.782**	**255.044**

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:

	2011	**2010**
Segmento “SP”	2.497.164	2.307.363
Segmento “Sul”	171.023	48.360
Segmento “RJ”	267.964	208.590
Segmento “MG”	235.728	201.350
	3.171.879	**2.765.663**
Corporativo	317.201	294.982
Ativo total, conforme balanço patrimonial	**3.489.080**	**3.060.645**

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:

	2011	**2010**
Segmento “SP”	1.060.177	964.256
Segmento “Sul”	239.751	50.785
Segmento “RJ”	120.255	126.819
Segmento “MG”	262.154	236.007
	1.682.337	**1.535.457**
Corporativo	212.269	272.941
Passivo total, conforme balanço patrimonial	**1.894.606**	**1.650.808**

continua...

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

pefron 11 3885.9696

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	1.091	1.901	1.948.771	2.008.211
Prestação de serviços	77.359	60.770	30.305	27.748
Deduções da receita bruta	(6.328)	(5.451)	(70.728)	(80.028)
Receita líquida operacional	**72.122**	**57.220**	**1.908.348**	**1.955.931**

24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Contingências trabalhistas e tributárias	(500)	(1.892)	(500)	(1.892)
Stock options (Nota 21.2(b))	(4.740)	369	(4.740)	369
Instalações baixadas devido à mudança de sede	-	(1.084)	-	(1.084)
Despesas de garantias	(8.125)	(5.078)	(5.716)	(3.944)
Outras receitas (despesas)	2.440	(2.810)	1.905	(681)
	(10.925)	**(10.495)**	**(9.051)**	**(7.232)**

Durante os exercícios de 2011 e de 2010 foram incorridos gastos adicionais de garantia em função de eventos extraordinários ocorridos em determinados empreendimentos. Com base nessas experiências, determinados procedimentos de construção foram modificados, bem como foram revisadas as estimativas dos gastos a serem incorridos nos novos empreendimentos lançados.

25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

(a) Custos e despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Terrenos	-	-	321.610	340.672
Obra	473	2.654	875.556	887.992
Incorporação	-	-	69.696	77.100
Manutenção em garantia	-	-	8.604	8.932
Gerenciamento de obra	77.223	59.444	39.549	37.302
Despesa financeira alocada ao custo (Nota 10)	-	-	72.800	68.130
Despesas comerciais	9.419	6.555	103.784	86.865
Total de custos e despesas comerciais	**87.116**	**68.653**	**1.491.599**	**1.506.993**

(b) Despesas administrativas e remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Benefícios a administradores e empregados (Nota 26)	70.947	50.031	74.548	52.409
Viagens e deslocamentos	2.518	1.494	2.583	1.580
Consultoria	15.652	14.496	19.070	16.825
Consumos diversos	17.526	13.826	19.031	14.245
Bônus (Nota 17)	11.760	20.200	11.760	20.200
	118.403	**100.047**	**126.992**	**105.259**
Remuneração da Administração (Nota 32(b))	(6.219)	(5.042)	(6.219)	(5.042)
Gerais e administrativas	**112.184**	**95.005**	**120.773**	**100.217**

26. DESPESA DE BENEFÍCIOS A ADMINISTRADORES E EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Salários	37.380	23.653	39.654	25.006
Encargos	26.727	20.552	27.615	21.349
Treinamentos	1.055	1.238	1.127	1.266
Custos de planos de contribuição definida	218	244	218	244
Outros benefícios	5.567	4.344	5.934	4.544
	70.947	**50.031**	**74.548**	**52.409**
Número de empregados	**1.403**	**867**	**1.710**	**1.066**

27. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Despesa financeira				
Juros	(70.030)	(57.265)	(70.348)	(59.213)
Perdas *swap* de taxa de juros	(1.235)	(1.299)	(1.235)	(1.299)
Outras despesas financeiras	(4.588)	(3.229)	(229)	(6.328)
	(75.853)	**(61.793)**	**(71.812)**	**(66.840)**
Receita financeira				
Juros com aplicações financeiras	17.000	14.214	46.234	42.416
Juros recebidos	-	-	12.294	4.625
Encargos do contas a receber	-	-	19.299	3.867
Outras	742	1.088	6.993	3.619
	17.742	**15.302**	**84.820**	**54.527**
Resultado financeiro	**(58.111)**	**(46.491)**	**13.008**	**(12.313)**

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	
	2011	2010
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro real	(413)	(1.463)
Lucro presumido	(53.520)	(50.690)
	(53.933)	**(52.153)**
Imposto diferido		
Lucro real	-	-
Lucro presumido	(7.000)	(16.937)
	(7.000)	**(16.937)**
Encargo no resultado do exercício	**(60.933)**	**(69.090)**

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	
	2011	2010
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	293.715	324.134
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	203.143	169.376
	496.858	**493.510**
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	168.932	167.793
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e pelo RET à alíquota e bases diferenciadas	(110.065)	(101.696)
Outros	2.066	2.993
Encargo no resultado do exercício	**60.933**	**69.090**

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 em circulação durante o exercício.

	2011	2010
Lucro atribuível aos acionistas da sociedade	226.121	252.491
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares)	233.293	216.790
Lucro básico por ação	0,97	1,16

(b) Diluído

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.

	2011	2010
Lucro atribuível aos acionistas da sociedade	226.121	252.491
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	233.293	216.790
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	7,33	7,71
Número médio ponderado de ações sujeitas a opção durante o ano	-	834
Preço de exercício para as ações sujeitas a opção durante o ano	-	11,6
Número médio ponderado de ações que teriam sido emitidas ao preço médio de mercado	-	1.253
Lucro diluído por ação	0,97	1,16

30. CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS OPERAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	226.121	252.491	293.715	324.134
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Amortização de ágio	709	910	-	-
Equivalência patrimonial	(427.558)	(423.671)	-	-
Depreciação e amortização	4.711	3.047	5.524	5.425
Baixas	-	-	-	3.485
Baixas de ativo imobilizado	-	1.125	-	1.125
Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.706)	1.804	-	-
Plano de opção de ações	4.740	(366)	4.740	(366)
Juros provisionados	69.142	26.528	137.351	123.849
	(123.841)	**(138.132)**	**441.330**	**457.652**
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Contas vinculadas	-	-	13.004	16.807
Contas a receber	2.759	6.652	(234.126)	(735.492)
Imóveis a comercializar	13.268	(40.118)	(284.584)	51.158
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	4.689	(20.776)	(2.967)	(10.826)
Impostos e contribuições a compensar	(5.967)	(3.074)	(13.242)	(3.530)
Demais ativos	10.287	7.651	24.351	(24.676)
Fornecedores	(3.605)	5.500	(6.184)	15.477
Contas a pagar pela aquisição de imóveis	(3)	(847)	28.603	10.385
Adiantamentos de clientes	(175)	(332)	1.727	29.841
Contribuições a recolher	12.413	6.757	22.782	33.396
Desconto de recebíveis	(980)	-	-	-
Demais passivos	(11.486)	22.099	(1.441)	41.668
Participação de acionistas não controladores	-	(721)	819	(14.899)
Caixa aplicado nas operações	(102.641)	(155.291)	(18.926)	(133.039)
Juros pagos	(52.785)	-	(112.845)	(79.805)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(53.933)	(52.153)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(155.426)**	**(155.291)**	**(185.706)**	**(264.997)**

31. COMPROMISSOS

(a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, o Grupo tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual o Grupo poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. Os custos atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Unidades em estoque	-	-	587.580	295.791
Unidades vendidas	-	-	1.149.270	1.076.426
Total do custo a incorrer (*)	**-**	**-**	**1.736.850**	**1.372.217**

(*) Não corresponde à informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

Dos custos a incorrer, gastos contratados e ainda não incorridos totalizam R$ 667.386 (2010 - R$ 825.526).

(b) Compromissos com a aquisição de terrenos

O Grupo possui contratos para aquisição de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude da escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou parceiros não ter ainda sido efetivada. Referidos compromissos totalizam R$ 461.522 (2010 - R$ 446.130), dos quais R$ 361.802 (2010 - R$ 266.823) referem-se a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$ 99.721 (2010 - R$ 91.610) referem à participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

(c) Compromissos com arrendamento mercantil operacional - Grupo como arrendatário

O Grupo arrenda os escritórios onde estão localizados a matriz e filiais. Os termos do arrendamento são de quatro anos, e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do período de arrendamento à taxa de mercado.

O Grupo tem que fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam R$ 3.775 (31 de dezembro de 2010 - R$ 1.001).

32. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado		
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2010
Sociedades controladas de forma integral	**4.813**	**8.644**	**5.163**	**56.128**	**-**	**-**	**-**
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	3	68	-	-	-	-	-
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	39	-	-	-	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	62	-	-	-	-	-
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-	-
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.211	2.384	-	-	-	-	-
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87	51	-	-	-	-	-
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	12	-	-	-	-	-
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imob.	231	62	-	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	-	-	215	191	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	**3.577**	**2.690**	**215**	**191**	**-**	**-**	**-**
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	37	37	-	-	18	18	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	13.224
Parqueven Empreendimentos Ltda.	87	414	-	-	44	207	-
Cygnus Even Empreendimentos Ltda.	152	114	-	-	-	57	-
Nova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	-	3.000	-	-	-	-
Sociedades controladas sob controle comum	**276**	**565**	**3.000**	**-**	**62**	**282**	**13.224**
Sociedades controladas	**8.666**	**11.899**	**8.378**	**56.319**	**62**	**282**	**13.224**
Demais partes relacionadas							
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	-	4	-	-	-	4	-
ABC T&K Participações S.A.	7	7	-	-	7	7	-
Outros	3.000	4.500	469	344	3.000	4.500	-
Demais partes relacionadas	**3.007**	**4.511**	**469**	**344**	**3.007**	**4.511**	**13.224**
	11.673	**16.410**	**8.847**	**56.663**	**3.069**	**4.793**	**13.224**
Saldos apresentados no circulante	**-**	**-**	**8.847**	**56.663**	**-**	**-**	**13.224**
Saldos apresentados no não circulante	**11.673**	**16.410**	**-**	**-**	**3.069**	**4.793**	**-**

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

continua...

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

pefran 11 3885.9696

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas sob controle comum decorrem do processo de consolidação proporcional das informações contábeis, exceto o saldo da controladora com a sociedade controlada Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*), que foi totalmente eliminado no processo de consolidação em função do sócio também ter saldo com essa sociedade controlada sob controle comum, na proporção de sua participação do capital social.

(b) Remuneração dos administradores

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

	2011	2010
Conselho de Administração	468	328
Diretoria		
Salários e encargos	5.525	4.491
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade (VGBL)	40	22
Demais benefícios	186	201
	6.219	**5.042**

	2011	2010
Bônus dos administradores provisionado (Nota 17 - parcela dos administradores)	6.400	4.949
Opção de compra de ações (Nota 21.2)	4.740	1.518
	17.359	**11.873**

33. 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$ 6.573.808 (31 de dezembro de 2010 - R$ 4.495.762), (ii) outras - R$ 458.938 (31 de dezembro de 2010 - R$ 238.401).

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

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

(b) Riscos diversos - R$ 11.475 (31 de dezembro de 2010 - R$ 3.300).

A DIRETORIA

Contadora - Renata Pavanelli Chaves - CRC 1SP283861/O-1

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 de dezembro de 2011, bem como o Orçamento de Capital previsto para o exercício de 2012. 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 supracitados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária."

Jediel Lima da Rocha — Mauricio Ribeiro de Menezes — Sérgio Bernstein

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 2011, da Even Construtora e Incorporadora S.A., refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 12 de março de 2012

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 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

São Paulo, 12 de março de 2012

Dany Muszkat
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
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 2011 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 2011, 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 2011, 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 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.19. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), preparadas sob responsabilidade da administração, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. 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, 9 de março de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador
CRC 1SP165875/O-6

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 Informações Anuais - DFP, como por exemplo: Valor Geral de Vendas - VGV, Vendas Total, Vendas Even, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram revisados pelos auditores independentes.
As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no quarto trimestre de 2011 (4T11 x 3T11).

DESTAQUES DO PERÍODO

Introdução

Fechamos o quarto trimestre com lançamentos de R$ 701,4 milhões, vendas de R$ 478 milhões e aquisição de terrenos que perfazem R$ 294 milhões em VGV potencial - todos estes indicadores são referentes à parcela Even. Mais uma vez obtivemos sucesso em nossa estratégia de *high turnover*, pulverizando nossos lançamentos em 12 empreendimentos com VGV médio de R$ 63 milhões, distribuídos em três das quatro praças em que atuamos (SP, RJ e RS).
No ano de 2011, lançamos R$ 2,070 milhões (parte Even) o que se refere a 34 empreendimentos, ultrapassando em 3,5% o nosso guindance de lançamentos de 2011, que era de R$ 2 bilhões. Vendemos R$ 1,623 milhões (parte Even) e adquirimos terrenos com valor potencial de vendas de R$ 2,2 bilhões (parte Even).

Em R$ milhões (% Even)	1T11	2T11	3T11	4T11	2011
Lançamentos	278	643	448	701	2.070
Vendas	370	405	370	478	1.623
Aquisição de Terrenos (VGV)	877	776	300	294	2.248
Entregas (VGV de Lançamento)	351	447	173	333	1.305

Apresentamos neste trimestre velocidade de vendas (VSO) de 27% e ROE LTM de 15,3%.

Desempenho Financeiro

Concluímos o quarto trimestre de 2011 com uma posição de caixa (incluindo Contas Vinculadas) de R$ 427,1 e uma alavancagem de 61,2% (Dívida Líquida, não considerando desconto de recebíveis/Patrimônio Líquido). Enfatizamos que 68% da nossa dívida bruta (empréstimos e debêntures) é composta por financiamento à produção e terrenos e 32% por dívida corporativa (debêntures e CRI's), estas últimas vencendo R$ 326,8 milhões a partir de 2014.
O *cash burn* no quarto trimestre foi de R$ 39 milhões (variação das dívidas líquidas entre setembro e dezembro), que em sua maior parte reflete as aquisições de terrenos do período.
Portanto, houve uma redução deste indicador, que havia sido de R$ 83 milhões no trimestre anterior (3T11).
O processo de repasses (financiamento bancário para os clientes) continua efetivo. Em linha com a nossa estratégia, mantivemos um alto nível de processos de repasses concluídos em até 90 dias (contados a partir da data de emissão da matrícula individualizada e regularização dos documentos até o término do processo de repasse), conforme tabela abaixo:

Porcentual de repasses concluídos após a entrega (por número de unidades)

	30 dias	60 dias	90 dias	YTD (09/03/2012)
1T11	49%	66%	78%	**99%**
2T11	38%	67%	81%	**96%**
3T11	31%	55%	80%	**94%**
4T11	44%	67%	N/A	**76%**

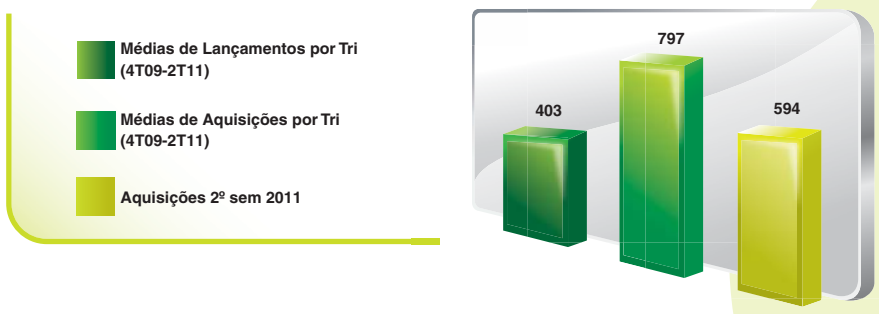
Conforme a tabela abaixo, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no acumulado do ano foi de R$ 1,6 bilhão, mostrando a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira.

Recebimentos por trimestre (R$ mil)

	1T11	2T11	3T11	4T11	2011
Unidades em obra	174.936	172.120	184.156	189.539	**720.750**
Unidades performadas (concluídas)	188.240	236.599	227.124	217.798	**869.762**
Total	**363.176**	**408.720**	**411.280**	**407.336**	**1.590.512**

Land Bank

Encerramos o quarto trimestre de 2011 com banco de terrenos equivalente a R$ 6,1 bilhões de VGV potencial de lançamento (R$ 5,1 bilhões sendo a parcela Even) pulverizado em 74 diferentes projetos ou fases com VGV médio de R$ 82 milhões, em linha com nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento. 39% no nosso *land bank* está localizado fora do estado de SP, além de possuir curto prazo de maturação o que mais do que garante a execução do nosso *guidance* de lançamentos de 2012, alinhado à nossa estratégia de *high turnover*.
Conforme podemos observar na ilustração abaixo, desde o 4T09 até 2T11, quando voltamos a comprar novos terrenos de forma mais intensa, a empresa adquiriu terrenos em um ritmo médio de R$ 800 milhões de VGV potencial de lançamento por trimestre, somando R$ 5,6 bi. No mesmo período, lançamos R$ 2,8 bi, ou seja, adquirimos 2 vezes mais terrenos do que lançamos, recompondo assim o nosso *land bank*. Estas aquisições foram baseadas em boas oportunidades de negócios.



Como podemos notar, este foi o segundo trimestre em que reduzimos o patamar de novas aquisições, indicando que devemos manter o ritmo de novas aquisições *pari-passu* ao volume de lançamentos. Ressaltamos que este novo ritmo de aquisições de terrenos não compromete em nada os *guidances* estabelecidos.
Portanto, aliando i) a qualidade do portfolio e a efetividade na cobrança; ii) o vigoroso volume de entregas neste ano; e iii) um ritmo mais moderado de compra de terrenos, 2012 seguramente será um ano de geração de caixa positiva na empresa.

Rentabilidade

A Margem Bruta de 2011, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), foi de 31,1%. Esta margem foi impactada de forma relevante pelo reconhecimento de receita de empreendimentos a partir de 2007.
A safra de empreendimentos de 2007, representada em sua maioria por empreendimentos grandes, muitos fora de São Paulo, apresentou uma Margem Bruta significativamente menor do que a média dos lançamentos de empreendimentos a partir de 2008.
Com o forte volume de entregas desta safra ao longo do ano de 2011, o saldo a reconhecer destes projetos decresceu, representando **apenas 1,9%** do saldo de receitas à apropriar apurado em Dezembro de 2011. A Margem REF destes empreendimentos é de 23,4%.
Portanto, com as últimas entregas destes empreendimentos, a Companhia espera uma elevação da margem bruta **ainda em 2012.**

Fortalecimento das Filiais

Pelo quarto trimestre consecutivo, continuamos bem sucedidos em nossa estratégia de aumentar a nossa relevância nas três praças em que atuamos fora do estado de SP (RJ, MG e RS). Nosso *land bank* fora de SP passou de 36% em dez/2010 para 39% em dez/2011.
Outro indicador importante é o aumento da participação dos lançamentos e vendas fora do estado de SP, conforme demonstrado da tabela abaixo:

Evolução da representatividade das 3 praças fora de SP (RJ, MG e RS)

	2010	1T11	2T11	3T11	4T11	2011
Lançamentos	19%	23%	27%	42%	36%	33%
Vendas	16%	27%	34%	40%	32%	33%
Land bank	36%	36%	42%	39%	39%	39%

Podemos notar que a participação dos lançamentos e vendas fora de SP foi de 33% em 2011 nestas 3 praças; indicando a assertividade da nossa estratégia de atuação em apenas 4 praças e o aumento da relevância destas outras 3 regiões (RJ, MG e RS).

Capacidade de Execução

Sempre objetivamos um alto grau de disciplina no quesito capacidade de execução e controles.
2011 foi um ano com um forte volume de entregas de empreendimentos, o que gerou uma disponibilização de mão de obra/capacidade de execução mais do que suficiente para iniciarmos as novas obras do nosso pipeline, sem necessidade de novas contratações. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada compatível aos *guidances* divulgados referentes aos volumes de lançamentos. No ano de 2011 entregamos 21 projetos que equivalem a R$ 1.305 milhões (VGV de lançamento) e 2.932 unidades.
Cabe lembrar que somos hoje a 7ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em março do corrente ano; e **95% das obras de todos os nossos projetos são executadas pela própria Even.** Este alto grau de verticalização, junto com o SAP implementado, nos garante uma maior agilidade no controle de custos de nossas obras. Enfatizamos que a determinação do POC para fins de apropriação de receita em nossas demonstrações financeiras, contempla o custo orçado de nossas obras, revisado mensalmente, refletindo assim a real *performance* da empresa.

Even Vendas

A Even vendas conta hoje com 425 corretores, e foi responsável por 52% das vendas dos lançamentos do acumulado do ano e 67% das vendas de remanescentes no mesmo período, em sua área de atuação (SP e RJ).
Encerramos o quarto trimestre com um estoque de R$ 1,3 bilhão em valor potencial de vendas (parte Even), sinalizando um aumento da ordem de 25% em relação ao 3T11, o que representa 8,5 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre). Apesar das novas entregas do trimestre, o estoque pronto passou de R$ 108,5 milhões no 3T11 para R$ 87,6 milhões no 4T11, indicando uma redução de 19% no volume de estoque concluído (sobre o total do estoque passou de 10% no 3T11 para 6% no 4T11). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 120 unidades de 25 diferentes projetos. **Além disso, 72% do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011.**

Destaques

O quadro abaixo apresenta a comparação dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados do 4T11 com o 3T11; e 12M11 com 12M10:

	4T11 (1)	3T11 (2)	Var. (%)	12M11 (3)	12M10 (4)	Var. (%)
Dados Financeiros Consolidados						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	550.802	499.578	10,3%	1.908.348	1.955.931	-2,4%
Lucro Bruto	141.461	152.645	-7,3%	520.534	535.803	-2,8%
Margem Bruta Ajustada (5)	30,0%	33,9%	-3,9 p.p.	31,1%	30,9%	0,2 p.p.
EBITDA	97.545	100.790	-3,2%	359.031	410.002	-12,4%
Margem EBITDA	17,7%	20,2%	-2,5 p.p.	18,8%	21,0%	-2,2 p.p.
Lucro Líquido	47.397	64.417	-26,4%	226.120	252.491	-10,4%
Margem Líq. antes Part. Minoritários	9,1%	13,1%	-4,0pp	12,2%	13,0%	-0,8 p.p.
Receita Líquida a Apropriar	1.730.474	1.674.930	3,3%	1.730.474	1.599.223	8,2%
Lucro Bruto a Apropriar (6)	581.204	569.053	2,1%	581.204	522.797	11,2%
Margem dos Resultados a Apropriar (6)	33,6%	34,0%	-0,4 p.p.	33,6%	32,7%	0,9 p.p.
Dívida Líquida (7)	975.139	935.808	4,2%	975.139	647.616	50,6%
Patrimônio Líquido	1.594.474	1.600.652	-0,4%	1.594.474	1.409.837	13,1%
Ativos Totais	3.489.080	3.573.380	-2,4%	3.489.080	3.060.645	14,0%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	12	6	100,0%	34	33	3,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) (8)	753.532	519.811	45,0%	2.444.130	2.257.577	8,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	701.438	448.401	56,4%	2.070.453	1.528.025	35,5%
Participação Even nos Lançamentos	93,1%	86,3%	6,8 p.p.	84,7%	67,7%	17,0 p.p.
Número de Unidades Lançadas	2.125	1.255	69,3%	6.332	6.515	-2,8%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	122.102	64.208	90,2%	388.550	679.359	-42,8%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	7.311	9.405	-22,3%	7.584	4.521	67,7%
Preço Médio Unidade Lançada (R$/Unidade)	355	414	-14,39%	386	347	11,4%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) (9)	559.843	467.367	19,8%	1.992.483	2.784.947	-28,5%
Vendas Contratadas (% Even)	477.936	369.961	29,2%	1.623.240	2.064.014	-21,4%
Participação Even nas Vendas Contratadas	85,4%	79,2%	6,2 p.p.	81,5%	74,1%	7,4 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.440	951	51,5%	4.638	6.895	-32,7%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	90.390	78.668	14,9%	370.538	768.399	-51,8%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	5.219	4.803	8,7%	5.593	3.624	54,3%
Preço Médio Unidade Vendida (R$/Unidade)	389	492	-20,9%	430	404	6,4%

Destaques

O quadro abaixo apresenta a comparação dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados do 4T11 com o 4T10; e 12M11 com 12M10:

	4T11 (1)	4T10 (2)	Var. (%)	12M11 (3)	12M10 (4)	Var. (%)
Dados Financeiros Consolidados						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	550.802	568.173	-3,1%	1.908.348	1.955.931	-2,4%
Lucro Bruto	141.461	153.237	-7,7%	520.534	535.803	-2,8%
Margem Bruta Ajustada (5)	30,0%	31,8%	-1,8 p.p.	31,1%	30,9%	0,2 p.p.
EBITDA	97.545	119.669	-18,5%	359.031	410.002	-12,4%
Margem EBITDA	17,7%	21,1%	-3,4 p.p.	18,8%	21,0%	-2,2 p.p.
Lucro Líquido	47.397	67.570	-29,9%	226.121	252.491	-10,4%
Margem Líq. antes Part. Minoritários	9,1%	11,8%	-2,7 p.p.	12,2%	13,0%	-0,8 p.p.
Receita Líquida a Apropriar	1.730.474	1.599.223	8,2%	1.730.474	1.599.223	8,2%
Lucro Bruto a Apropriar (6)	581.204	522.797	11,2%	581.204	522.797	11,2%
Margem dos Resultados a Apropriar (6)	33,6%	32,7%	0,9 p.p.	33,6%	32,7%	0,9 p.p.
Dívida Líquida (7)	975.139	647.616	50,6%	975.139	647.616	50,6%
Patrimônio Líquido	1.594.474	1.409.837	13,1%	1.594.474	1.409.837	13,1%
Ativos Totais	3.489.080	3.060.645	14,0%	3.489.080	3.060.645	14,0%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	12	8	50,0%	34	33	3,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) (8)	753.532	316.401	138,2%	2.444.130	2.257.577	8,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	701.438	246.257	184,8%	2.070.453	1.528.025	35,5%
Participação Even nos Lançamentos	93,1%	77,8%	15,3 p.p.	84,7%	67,7%	17,0 p.p.
Número de Unidades Lançadas	2.125	792	168,3%	6.332	6.515	-2,8%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	122.102	70.960	72,1%	388.550	679.359	-42,8%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	7.311	4.459	64,0%	7.584	4.521	67,7%
Preço Médio Unidade Lançada (R$/Unidade)	355	399	-11,2%	386	347	11,4%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) (9)	559.843	552.519	1,3%	1.992.483	2.784.947	-28,5%
Vendas Contratadas (% Even)	477.936	436.066	9,6%	1.623.240	2.064.014	-21,4%
Participação Even nas Vendas Contratadas	85,4%	78,9%	6,5 p.p.	81,5%	74,1%	7,4 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.440	1.362	5,7%	4.638	6.895	-32,7%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	90.390	140.392	-35,6%	370.538	768.399	-51,8%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	5.219	3.936	32,6%	5.593	3.624	54,3%
Preço Médio Unidade Vendida (R$/Unidade)	389	406	-4,2%	430	404	6,4%

(1) Quarto trimestre de 2011.
(2) Quarto trimestre de 2010.
(3) Janeiro a dezembro de 2011.
(4) Janeiro a dezembro de 2010.
(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 2011 e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
(7) Divergente da Nota 4.2 devido a exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.
(8) Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.
(9) Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

Ambiente Econômico e o Setor de Incorporação

A combinação do baixo nível de desemprego com o aumento da renda, somado a crescente disponibilidade de crédito na economia e a manutenção da confiança do consumidor (segundo ICC - Índice de Confiança do Consumidor, medido pela FGV) são apontados como os principais fatores que impulsionam a atividade econômica brasileira.
Segundo previsão do Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo, apresentou no quarto trimestre de 2011 (outubro a dezembro) vendas totais de 8.443 unidades. A VSO média do mesmo período é de 13,9%. Em 2011, as vendas totais foram de 28.316 unidades.

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 1

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

pefran 11 3885.9696

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

No último trimestre de 2011, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo, empreendimentos residenciais e comerciais equivalentes a R$ 11,96 bilhões. No ano acumulado foram lançados R$ 30,31 bilhões.

Desempenho dos Negócios

Ultrapassamos o nosso *guidance* de lançamentos para o ano de 2011. Encerramos o período com R$ 2.070 milhões de lançamentos (parte Even) e R$ 1.623 milhões de vendas (parte Even).

No quarto trimestre deste ano lançamos 12 empreendimentos, com VGV médio por empreendimento de R$ 63 milhões, distribuídos em três das quatro praças em que atuamos. Em linha com a nossa estratégia de diversificação e de lançar projetos com VGV de tamanho médio, visando minimizar riscos de concentração de projetos com grandes VGVs. Vendemos 32% destes lançamentos dentro do próprio trimestre - lembrando que os lançamentos foram majoritariamente concentrados no final do período.

Vendemos no trimestre R$ 478 milhões, dos quais 53% são provenientes de estoques (R$ 251 milhões) e 47% de lançamentos (R$ 227 milhões), a Even Vendas foi responsável por 52% das vendas dos lançamentos do acumulado do ano e 67% das vendas de remanescentes no mesmo período, em sua área de atuação. A velocidade de vendas (VSO) do trimestre foi 27%.

Para efeito de aquisições de novos terrenos, consideramos vender 45% durante o período de lançamento (aproximadamente seis meses); 45% durante o período de obra; e os 10% remanescentes em até um ano após a entrega do empreendimento. Estas premissas se traduziriam em uma curva média de VSO de aproximadamente 20%.

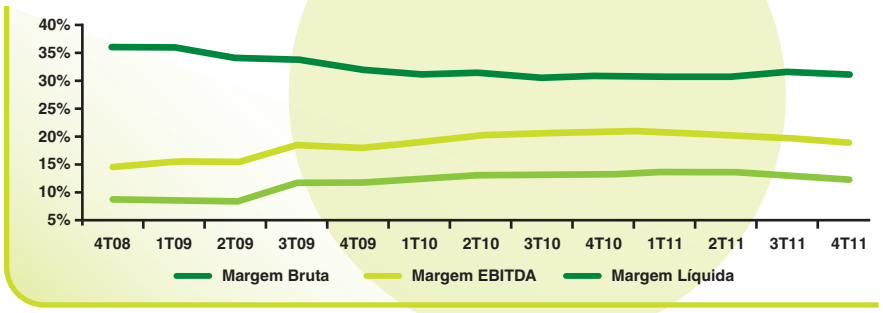
Encerramos o quarto trimestre com um estoque de R$ 1,3 bilhão em valor potencial de vendas (parte Even), sinalizando um aumento da ordem de 25% em relação ao 3T11, o que representa 8,5 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre). Apesar das novas entregas do trimestre, o valor potencial de vendas do estoque pronto passou de R$ 108,5 milhões no 3T11 para R$ 87,6 milhões no 4T11, indicando uma redução de 19% no valor potencial de vendas do estoque concluído (sobre o total do estoque passou de 10% no 3T11 para 6% no 4T11). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 120 unidades de 25 diferentes projetos. Além disso, 72% do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011.

Entregamos no quarto trimestre 4 obras que equivalem a R$ 333,4 milhões de VGV (parte Even), na época do lançamento, relativo a 703 unidades, perfazendo um total de entregas no ano de 2011 de 21 projetos que equivalem a R$ 1.304,9 milhões (VGV de lançamento parte Even) e 2.932 unidades.

No aspecto financeiro, encerramos o exercício com caixa e aplicações financeiras, incluindo contas vinculadas de R$ 427,1 milhões. O *cash burn* no quarto trimestre foi de R$ 39 milhões (variação das dívidas líquidas entre setembro e dezembro), refletindo em sua maior parte as aquisições de terrenos do período, as quais em 2011 somaram R$ 2,2 bilhões em VGV.

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 99% contam com financiamento contratado e o restante em vias de contratação.

Acreditamos que a análise de performance da empresa através do uso das margens extraídas dos demonstrativos financeiros (Margem Bruta, Ebitda e Líquida), devem ser analisadas por um período maior do que apenas um trimestre. Conforme gráfico abaixo, em que demonstramos essas margens utilizando como base a somatória dos números dos últimos doze meses de cada trimestre, percebemos estabilidade em todos os indicadores demonstrados:



É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente revisado pela área técnica. Nosso custo orçado, portanto, reflete a inflação real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como outras eventuais mudanças técnicas que causem impacto no orçamento. Esta apuração sistemática resulta em uma menor oscilação das margens reportadas, inobstante às mudanças de mercado e a pressão constante de custos no setor.

Sustentabilidade

As práticas de sustentabilidade começaram a ser adotadas na Even a partir de 2007, tendo como foco as obras. Entre alguns itens implementados estão o uso de kits de portas e batentes com certificação FSC (*Forest Stewardship Council*), adoção de formas para concreto em plástico e separação e reutilização dos resíduos gerados nas obras, dos quais 71,7% foram reaproveitados em 2010. A companhia investe também na capacitação dos profissionais, em projetos voltados à alfabetização, formação de mão de obra e campanhas de saúde.

A Even tem por princípio a preocupação com o entorno e com seus demais *stakeholders*. Isso inclui desde ações junto à comunidade até iniciativas para melhorar a convivência durante a execução das obras. O produto entregue ao cliente reflete a preocupação com a sustentabilidade, ao adotar sistemas que permitem economia de água e energia elétrica, a quantificação de nossas emissões de gás efeito estufa, além de facilidade de manutenção reduzindo a geração de entulho.

Divulgamos em 2011 a terceira edição do nosso Relatório de Sustentabilidade o qual apresentou uma grande evolução nos indicadores de desempenho, o que permitiu cumprir os requisitos do nível B+ das diretrizes GRI (*Global Reporting Initiative*). Outra novidade foi a auditoria realizada pela BSD Consultoria, conferindo ainda mais transparência às informações do relatório.

A Even tem construído uma cultura organizacional que privilegia práticas de sustentabilidade; assim, o relatório tem sido mais que apenas um instrumento de divulgação, configurando-se com uma verdadeira ferramenta de gestão. Para maiores detalhes sobre nossas práticas de sustentabilidade e o conteúdo do nosso Relatório de Sustentabilidade de 2011, favor acessar o *link*: http://www.even.com.br/sustentabilidade/pt-br/index.html

Devido ao comprometimento e esforços nos últimos anos da Companhia, conquistamos reconhecimentos por projetos e ações desenvolvidos a exemplo de termos figurado entre as 3 finalistas do Prêmio *Green Building* Brasil.

A Even foi a primeira empresa do setor a divulgar seu inventário de carbono, compartilhando sua metodologia com o mercado. O projeto, que vinha sendo desenvolvido há dois anos contou com uma empresa de consultoria, seguindo as normas da ISO 14.064-1, bem como as especificações do GHG Protocol. O próximo passo, que já está em andamento, é o do programa que visa reduzir a emissão de gás carbônico no processo construtivo.

A Even foi a primeira, e permanece por 3 anos consecutivos como a única empresa do setor de construção civil a integrar a carteira do ISE - Índice de Sustentabilidade Empresarial, da BM&FBovespa. O ISE 2011/2012 é composto por 37 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Incorporação

Lançamentos do Período

No 4T11 lançamos 12 novos empreendimentos sendo, 7 na Grande São Paulo, 2 no Rio de Janeiro e 3 no Rio Grande do Sul, totalizando R$ 753,5 milhões em VGV lançado (R$ 701,4 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

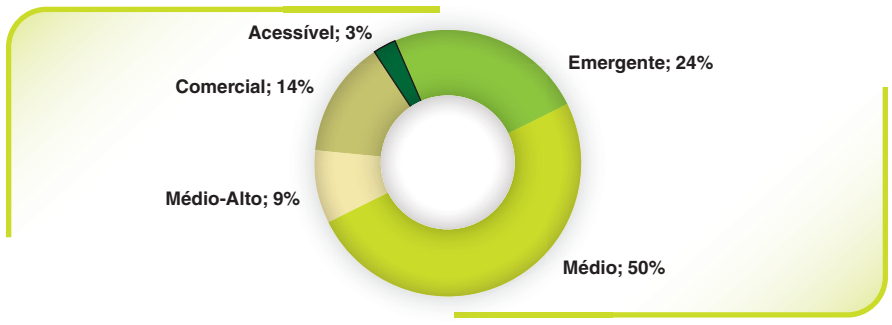
A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

Empreendimento	Cidade	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Unidades	% Even	Valor Médio da Unidade
Cenário da Vila	São Paulo	55.013	55.013	87	100,0%	632
RED Tatuapé	São Paulo	149.486	149.486	356	100,0%	420
Feel Cidade Universitária	São Paulo	37.310	37.310	115	100,0%	324
Pateo Vila Pompéia	São Paulo	69.450	61.116	171	88,0%	406
Spot Office Moema	São Paulo	49.014	49.014	91	100,0%	539
Villaggio Nova Carrão	São Paulo	55.361	55.361	208	100,0%	266
Window Belém	São Paulo	42.208	42.208	148	100,0%	285
Prime Design Offices	Rio de Janeiro	51.918	51.918	286	100,0%	182
Viverde Residencial	Rio de Janeiro	99.883	84.900	324	85,0%	308
Baltimore Office Park	Sul	42.041	33.633	158	80,0%	266
Moulin Quintino	Sul	78.381	62.705	85	80,0%	922
Viva Vida Club Canoas - Brita	Sul	23.467	18.774	96	80,0%	244
Total		**753.532**	**701.438**	**2.125**	**93,1%**	**355**

As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

Lançamentos 4T11

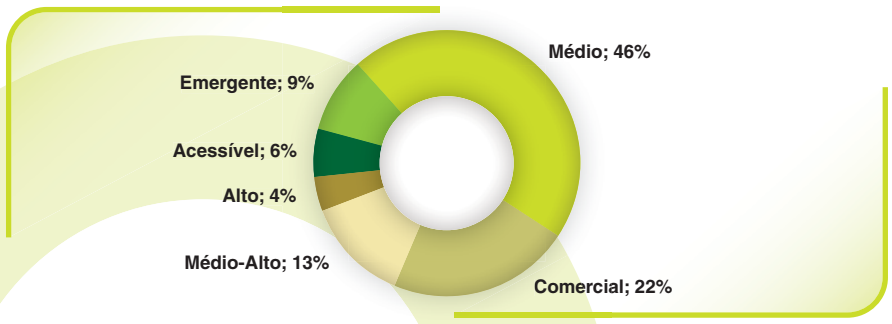
Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	23.467	18.774	11.169	96	3%
Emergente	176.921	168.513	32.863	629	24%
Médio	373.831	350.515	55.969	938	50%
Médio-Alto	78.381	62.705	11.634	85	9%
Comercial	100.932	100.931	10.467	377	14%
	753.532	**701.438**	**122.102**	**2.125**	**100%**



Lançamentos 12M11

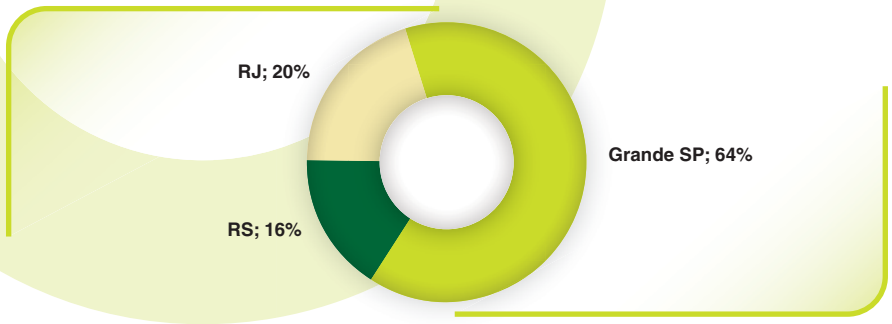
Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	208.816	125.742	65.237	1.004	6%
Emergente	201.271	180.688	38.308	757	9%
Médio	1.111.149	956.029	170.401	2.358	46%
Médio-Alto	330.058	275.472	45.216	401	13%
Alto	139.619	87.343	17.434	83	4%
Comercial	453.217	445.179	51.955	1.729	22%
	2.444.130	**2.070.453**	**388.551**	**6.332**	**100%**

As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por região:



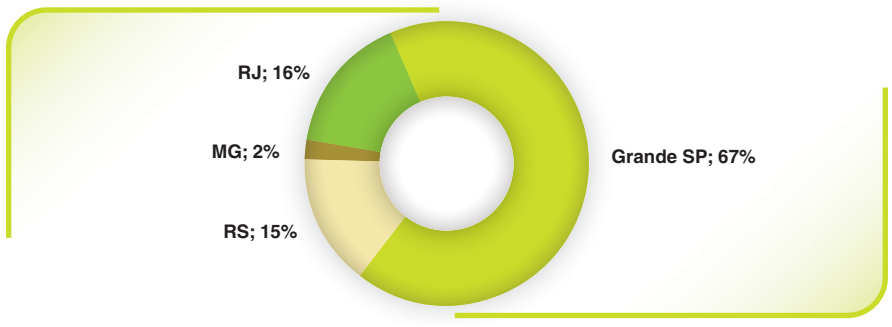
Lançamentos 4T11 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	457.842	449.508
Sul	143.889	115.112
Rio de Janeiro	151.801	136.818
	753.532	**701.438**



Lançamentos 12M11 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	1.559.411	1.392.973
Sul	414.741	308.902
Minas Gerais	53.586	45.548
Rio de Janeiro	416.392	323.029
	2.444.130	**2.070.453**



continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 2

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

perfran 11 3885.9696

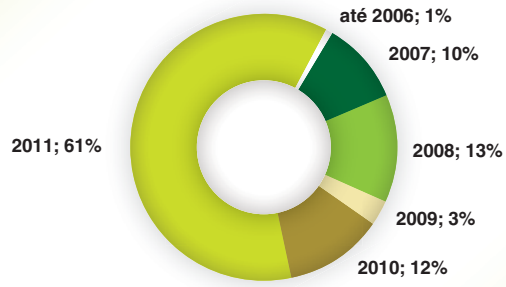
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Comercialização

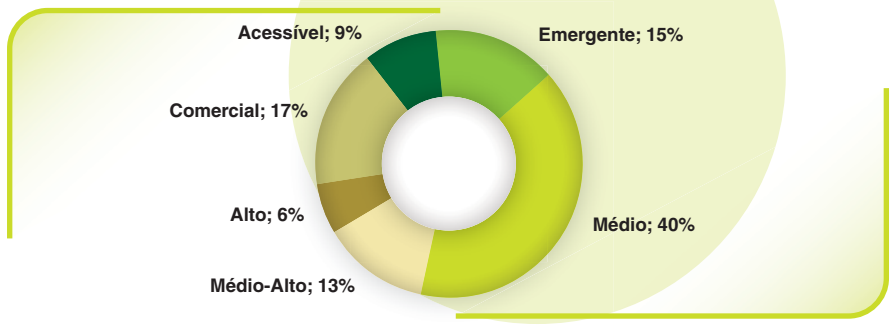
As vendas contratadas no trimestre somaram R$ 559,8 milhões (R$ 477,9 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia), sendo 47% oriundo de lançamentos do trimestre e 53% de estoque.



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

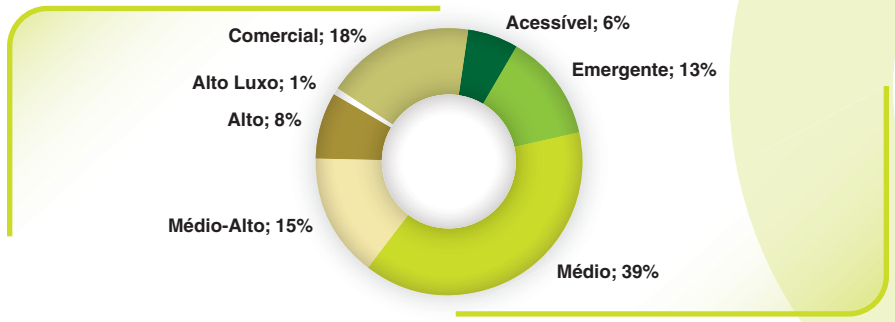
4T11

Segmento	Vendas Total (R$ mil)	Vendas Even (R$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	64.799	41.428	13.921	202	9%
Emergente	79.972	73.346	15.698	302	15%
Médio	222.853	192.343	30.496	549	40%
Médio-Alto	76.401	62.400	14.949	91	13%
Alto	32.875	26.842	5.254	16	6%
Alto Luxo	(858)	(858)	(447)	(1)	-
Loteamento	453	79	1.201	1	-
Comercial	83.348	82.356	9.317	280	17%
	559.843	**477.936**	**90.389**	**1.440**	**100%**



12M11

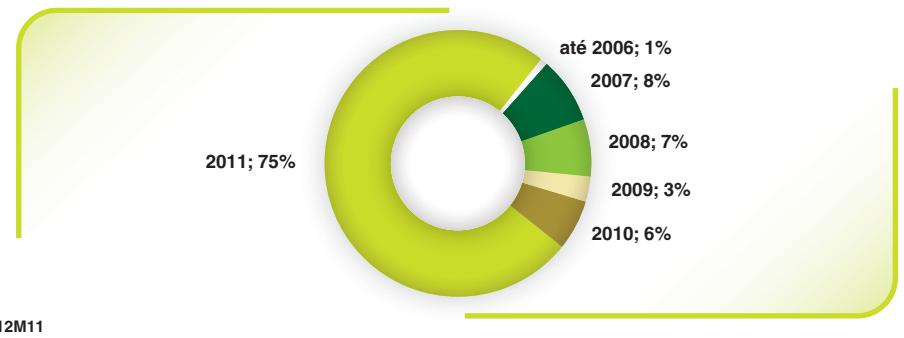
Segmento	Vendas Total (R$ mil)	Vendas Even (R$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	% Even
Acessível	175.627	98.337	62.286	750	6%
Emergente	232.537	204.373	49.040	754	13%
Médio	767.044	636.319	116.892	1.535	39%
Médio-Alto	294.973	243.867	48.393	362	15%
Alto	187.644	131.451	28.579	113	8%
Alto Luxo	17.399	16.944	2.329	6	1%
Loteamento	15.905	2.783	23.156	45	-
Comercial	301.353	289.166	39.864	1.073	18%
	1.992.482	**1.623.240**	**370.538**	**4.638**	**100%**



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

4T11

Ano Lançamento	Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Até 2006	3.535	3.371	153	(1)	1%
2007	38.119	37.474	9.651	39	8%
2008	59.594	34.796	8.761	105	7%
2009	16.576	16.398	3.646	32	3%
2010	39.252	26.999	7.627	54	6%
2011	402.767	358.898	60.551	1.211	75%
	559.843	**477.936**	**90.389**	**1.440**	**100%**



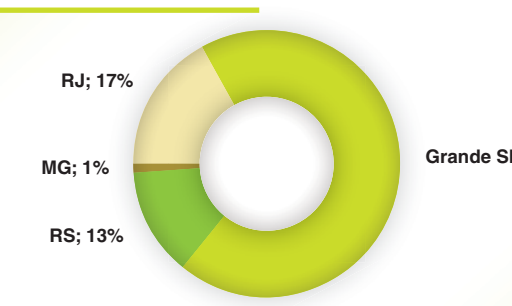
12M11

Ano Lançamento	Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Até 2006	5.516	4.847	655	7	1%
2007	175.218	167.001	40.308	240	10%
2008	334.810	206.779	50.562	432	13%
2009	49.951	49.958	9.170	56	3%
2010	294.733	199.210	87.930	601	12%
2011	1.132.254	995.445	181.913	3.302	61%
	1.992.482	**1.623.240**	**370.538**	**4.638**	**100%**

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

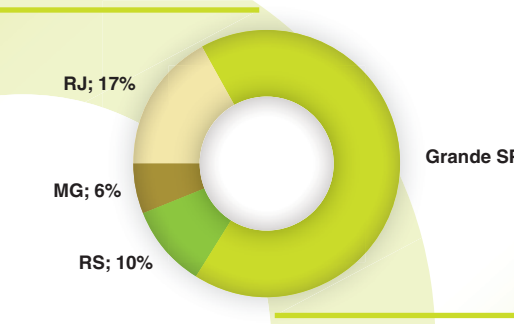
Vendas 4T11 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	%
São Paulo	359.353	325.698	69%
Minas Gerais	8.505	6.890	1%
Sul	81.078	62.636	13%
Rio de Janeiro	110.907	82.713	17%
	559.843	**477.937**	**100%**



Vendas 12M11 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	%
São Paulo	1.259.728	1.084.731	67%
Minas Gerais	100.005	91.089	6%
Sul	238.107	166.575	10%
Rio de Janeiro	394.643	280.845	17%
	1.992.482	**1.623.240**	**100%**



Estoque de Unidades

Em 31 de dezembro de 2011, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R$ 1.348 milhões em VGV (R$ 1.627 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	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	%	Unidades
Até 2004	597	509	-	2
2005	732	558	-	2
2006	8.152	3.876	-	7
2007	110.519	106.351	8%	135
2008	127.528	76.350	6%	122
2009	70.696	50.616	4%	216
2010	212.217	137.069	10%	322
2011	1.096.870	972.387	72%	2.818
Total	**1.627.313**	**1.347.716**	**100,0%**	**3.624**

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	87.567	6%
2012	149.361	11%
2013	348.988	26%
2014	665.493	50%
2015	96.307	7%
Total	**1.347.716**	**100%**

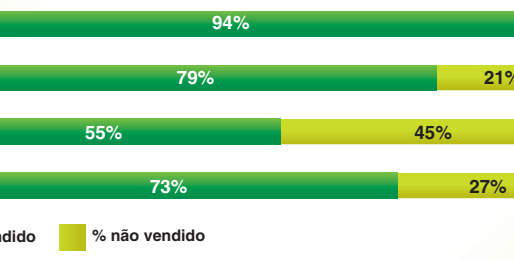
Temos R$ 88 milhões (6% do estoque) em VGV de unidades de empreendimentos entregues e não vendidas, dividido em 25 diferentes empreendimentos e que representam 120 unidades.

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 2012, estamos com 94% vendidos.

Adicionalmente, 72% do VGV do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011, indicando que o nosso estoque de unidades para comercializar é muito jovem.

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 32,9%, 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$ 144 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.



continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 3

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

pefran 11 3885.9696

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

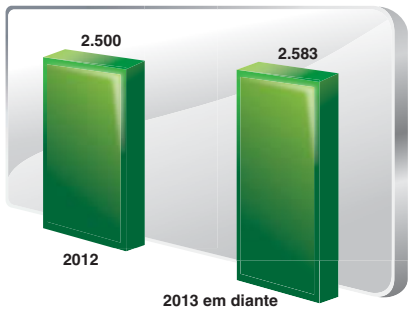
Banco de Terrenos

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 posições de liderança nos mercados de São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul e aumentando presença no Rio de Janeiro, praça em que ficamos com a 7ª colocação no ano de 2010 (segundo o último *ranking* de lançamento elaborado pela Ademi-RJ).

Os terrenos totalizam 2.992.387 m², que permitem à Companhia lançar aproximadamente R$ 6,1 bilhões em produtos imobiliários (R$ 5,1 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado) e representam potencial para 74 lançamentos. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2011:

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even
Anhaia Melo	Grande São Paulo	fev-10	18.050	18.463	320	64.621	64.621
Atlantida F1	Sul	mai-10	43.311	6.171	128	67.218	26.887
Atlantida F2	Sul	mai-10	24.655	3.643	84	38.264	15.306
Atlantida F3	Sul	mai-10	23.424	3.476	81	36.353	14.541
Cabral	Sul	mai-08	5.118	2.779	37	38.220	19.110
Coliseu F1	Nordeste	jan-08	4.660	13.663	108	48.788	48.788
Coliseu F1	Nordeste	jan-08	4.660	13.663	108	48.788	48.788
DUO	Minas Gerais	jul-07	8.228	16.317	131	107.103	91.038
Monterosso	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	130.753	130.753
Nações Unidas Riverside F1	Grande São Paulo	jan-07	8.734	14.503	288	359.550	179.775
Nações Unidas Riverside F2	Grande São Paulo	jan-07	4.566	11.057	386	187.963	93.982
Roseira F2 Horizonte	Interior de São Paulo	jul-08	20.024	9.489	350	66.510	30.462
Roseira F3	Grande São Paulo	jul-08	40.805	11.787	425	57.990	26.559
Roseira F4	Grande São Paulo	jul-08	32.454	17.309	604	85.006	38.933
Roseira F5	Grande São Paulo	jul-08	38.394	17.523	650	85.589	39.200
Saturnino II - Quadra H	Sul	jun-08	5.562	4.067	129	32.244	16.122
Sorocaba - F1	Grande São Paulo	nov-07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Sorocaba - F2	Grande São Paulo	nov-07	6.380	36.970	152	53.665	53.665
Taubaté - F2	Grande São Paulo	out-07	5.014	8.644	137	24.282	24.282
Vale do Sereno F1	Minas Gerais	jun-08	6.040	8.382	66	58.297	49.552
Vale do Sereno F2	Minas Gerais	jun-08	6.741	9.354	55	65.058	55.299
Vale do Sereno F3	Minas Gerais	jun-08	7.930	11.005	83	76.537	65.056
Terreno I	Grande São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	113.220	113.220
Terreno II	Sul	jul-11	2.784	2.674	72	26.342	21.073
Terreno III	Grande São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	113.220	113.220
Terreno IV	Minas Gerais	jul-09	4.237	5.913	72	41.295	41.295
Terreno V	Grande São Paulo	jul-10	8.970	17.180	302	77.369	77.369
Terreno VI	Grande São Paulo	mai-11	2.677	9.877	26	118.207	118.207
Terreno VII	Grande São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	113.220	113.220
Terreno VIII	Sul	ago-11	4.415	7.363	104	26.157	20.926
Terreno IX	Grande São Paulo	set-10	3.588	6.305	148	53.594	26.797
Terreno X	Sul	ago-11	4.183	5.584	99	24.781	19.825
Terreno XI	Sul	ago-11	8.366	11.169	198	49.562	39.650
Terreno XII	Grande São Paulo	jun-11	2.458	5.467	126	72.604	72.604
Terreno XIII	Sul	out-10	10.828	18.110	391	102.514	82.011
Terreno XIV	Sul	mai-10	744.965	134.039	356	113.294	90.635
Terreno XV	Sul	mai-10	744.965	134.039	356	113.294	90.635
Terreno XVI	Sul	mai-10	744.965	134.039	356	113.294	90.635
Terreno XVII	Grande São Paulo	nov-10	10.727	21.287	192	140.210	140.210
Terreno XVIII	Sul	out-10	10.828	18.110	391	102.514	82.011
Terreno XIX	Grande São Paulo	jun-11	4.976	12.943	190	71.185	71.185
Terreno XX	Grande São Paulo	jul-11	5.428	10.487	179	51.911	51.911
Terreno XXI	Grande São Paulo	abr-11	2.975	9.488	94	66.011	66.011
Terreno XXII	Grande São Paulo	out-11	1.851	7.035	180	89.580	89.580
Terreno XXIII	Grande São Paulo	out-11	4.540	7.643	104	103.500	51.750
Terreno XXIV	Grande São Paulo	nov-10	5.420	12.444	309	84.701	84.701
Terreno XXV	Grande São Paulo	nov-10	7.798	27.042	473	121.879	121.879
Terreno XXVI	Grande São Paulo	nov-10	5.199	18.028	316	81.253	81.253
Terreno XXVII	Grande São Paulo	set-10	5.262	10.857	185	50.608	50.608
Terreno XXVIII	Sul	jul-11	4.788	5.515	90	37.913	30.331
Terreno XXIX	Grande São Paulo	dez-11	20.273	49.672	400	320.732	320.732
Terreno XXX	Rio de Janeiro	jun-11	14.243	26.320	376	138.882	138.882
Terreno XXXI	Rio de Janeiro	jun-11	14.243	26.320	376	138.882	138.882
Terreno XXXII	Grande São Paulo	nov-10	3.382	9.853	254	82.761	82.761
Terreno XXXIII	Grande São Paulo	nov-11	5.653	13.528	201	78.018	78.018
Terreno XXXIV	Rio de Janeiro	jun-11	10.682	19.740	282	104.162	104.162
Terreno XXXV	Sul	set-10	33.831	17.381	292	79.670	63.736
Terreno XXXVI	Sul	set-10	28.550	14.668	231	67.233	53.787
Terreno XXXVII	Sul	set-10	33.287	8.350	198	87.670	35.068
Terreno XXXVIII	Sul	set-10	12.848	2.479	83	33.837	13.535
Terreno XXXIX	Grande São Paulo	dez-11	3.723	6.671	110	40.626	36.563
Terreno XL	Grande São Paulo	dez-10	1.671	6.007	170	51.345	51.345
Terreno XLI	Grande São Paulo	fev-11	1.523	6.084	120	112.822	112.822
Terreno XLII	Grande São Paulo	mar-11	1.497	2.773	27	52.379	52.379
Terreno XLIII	Grande São Paulo	mar-11	4.237	8.224	122	44.362	44.362
Terreno XLIV	Minas Gerais	ago-11	13.325	12.014	252	46.810	46.810
Terreno XLV	Grande São Paulo	fev-11	18.007	14.515	230	95.604	95.604
Terreno XLVI	Rio de Janeiro	dez-11	1.194	5.763	145	56.711	56.711
Terreno XLVII	Rio de Janeiro	mar-11	5.934	6.910	94	40.560	34.476
Terreno XLVIII	Rio de Janeiro	nov-11	1.890	6.011	201	69.841	69.841
Terreno XLVIX	Sul	abr-11	7.426	8.898	213	57.799	46.239
Terreno L	Rio de Janeiro	jul-11	1.866	4.883	190	50.922	50.922
Terreno LI	Grande São Paulo	jun-11	3.546	10.491	154	58.954	58.954
Terreno LII	Grande São Paulo	jun-11	2.667	6.752	26	114.926	57.463
			2.992.387	**1.306.144**	**15.689**	**6.085.204**	**5.083.190**

Abaixo podemos ver nosso *land bank* por estimativa de ano de lançamento. Cabe ressaltar que nos últimos dose meses adquirimos novos terrenos que perfazem um total de R$ 2,2 bilhões de VGV potencial de lançamento (% Even), ou seja, nos últimos 12 meses compramos aproximadamente o mesmo volume de VGV que lançamos no mesmo período.



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 2011:

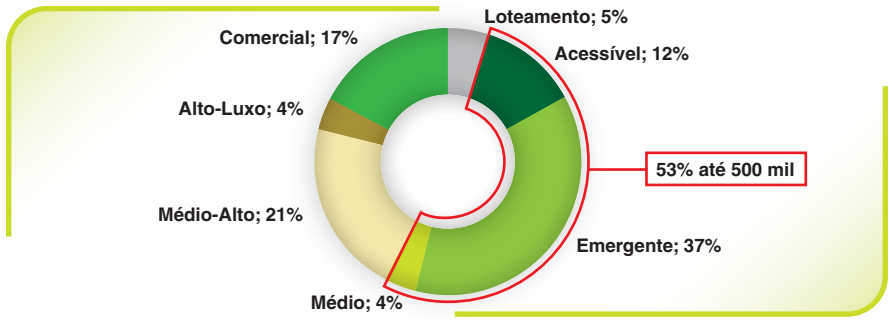
	R$ milhares
Adiantamento para aquisição de terrenos [1]	98.843
Estoque de terrenos [2]	318.533
Estoque de terrenos (*off-balance*) [3]	461.522
Land Bank	**878.898**
Dívida de terrenos [4]	(19.070)
Dívida de terrenos (*off-balance*) [5] - Inclui permuta financeira	(99.721)
Permuta (*off-balance*) - permuta física	(361.802)
***Land Bank* (líquido de dívidas e compromissos)**	**398.305**

[1] Nota 10 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente).
[2] Nota 10 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente).
[3] Nota 31 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).
[4] Dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (integra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado).
[5] Nota 32 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no item *Land Bank*).

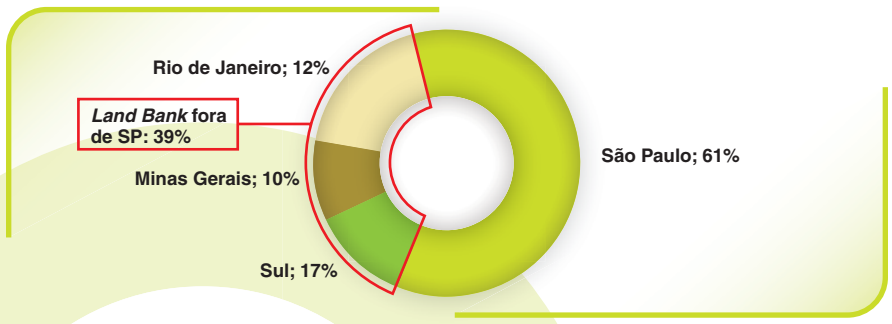
Conforme mencionado na Nota 2.9, os terrenos são refletidos contabilmente apenas por ocasião da obtenção da escritura definitiva, independente do grau de negociação dos terrenos.

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

Produto	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even	% Even
Acessível	14	221.216	176.812	4.351	845.949	608.780	12%
Emergente	26	303.456	373.005	5.902	2.002.948	1.871.374	37%
Médio	6	108.387	93.143	669	290.459	205.358	4%
Médio-Alto	11	86.648	167.078	1.726	1.294.382	1.083.492	21%
Alto	-	-	-	-	-	-	-
Alto-Luxo	2	5.345	16.630	53	233.133	175.670	4%
Comercial	12	32.441	77.359	1.921	1.078.451	866.611	17%
Loteamento	3	2.234.894	402.117	1.067	339.882	271.905	5%
Total	**74**	**2.992.387**	**1.306.144**	**15.689**	**6.085.204**	**5.083.190**	**100%**



Localização	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even	% Even
Minas Gerais	7	56.012	83.079	837	525.852	479.803	9%
Rio de Janeiro	7	50.056	95.950	1.664	599.960	593.876	12%
São Paulo	37	357.880	547.748	8.735	3.547.131	3.009.410	59%
Sul	20	2.499.096	542.553	3.888	1.248.175	872.063	17%
Outros	3	29.343	36.814	565	164.086	128.038	3%
Total	**74**	**2.992.387**	**1.306.144**	**15.689**	**6.085.204**	**5.083.190**	**100%**



Construção

Capacidade Operacional

2011 foi um ano com um forte volume de entregas de empreendimentos, o que gerou uma disponibilização de mão de obra/capacidade de execução mais do que suficiente para iniciarmos as novas obras do nosso pipeline, sem necessidade de novas contratações. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada compatível aos *guidances* divulgados referentes aos volumes de lançamentos. No ano de 2011 entregamos 21 projetos que equivalem a R$ 1.305 milhões (VGV de lançamento) e 2.932 unidades.

Cabe lembrar que somos hoje a 7ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em março do corrente ano; e **95% das obras de todos os nossos projetos são executadas pela própria Even.** 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, refletindo assim a real *performance* da empresa.

Os principais indicadores que comprovam a nossa capacidade operacional instalada podem ser analisados na tabela abaixo:

	2009	2010	2011	1T11	2T11	3T11	4T11
Canteiro de obras ativos	52	52	62	56	60	55	62
Empreendimentos entregues	15	17	21	5	7	5	4
Unidades entregues	1.688	2.204	2.932	662	885	682	703
VGV total unidades entregues (R$ milhões) [1]	823	1.214	1.346	351	447	194	333
VGV parte Even unidades entregues (R$ milhões) [1]	581	939	1.305	351	447	173	333

[1] Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

Carteira de Obras

Ano	Custo a Incorrer Unidades Vendidas (R$ milhões)	Custo a Incorrer Unidades em Estoque (R$ milhões)	Custo a Incorrer [1] (R$ milhões)
2012	696,8	222,1	918,9
2013	409,7	309,4	719,1
2014	42,8	56,1	98,8
Total	**1.149,3**	**587,6**	**1.736,8**

[1] Incluindo custo a incorrer total dos empreendimentos faseados (R$ 144 milhões).

Crédito, Cobrança e Custeio Operacional

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R$ 3.838,4 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R$ 765,3 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, de acordo com o cronograma abaixo:

Ano	Valor (R$ milhões)
2012	580,9
2013	119,9
2014	64,5
2015	-
Total	**765,3**

Levando-se em consideração a hipótese de recebimento integral na data da entrega dos empreendimentos, a parcela de R$ 3.073,1 milhões transformar-se-á em recebíveis de unidades concluídas (recebíveis performados), de acordo com o seguinte cronograma:

Ano	Valor (R$ milhões)
2012	1.626,3
2013	938,0
2014	476,2
2015	32,7
Total	**3.073,1**

Lembrando que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

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.

Em 2011 aprovamos 31 contratos que somam R$ 872,3 milhões (parte Even R$ 790,5 milhões), dos quais há parcelas ainda não desembolsadas, o que ocorrerá de acordo com o andamento da obra destes projetos. Esses valores traduzidos para VGV significam R$ 2.227,2 milhões (parte Even R$ 2.016,2 milhões).

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 4

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

pefran 11 3885.9696

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Repasses

O processo de repasses (financiamento bancário para os clientes) continua efetivo. Em linha com a nossa estratégia, mantivemos um alto nível de processos de repasses concluídos em até 90 dias (contados a partir da data de emissão da matrícula individualizada e regularização dos documentos até o término do processo de repasse), conforme tabela abaixo:

Porcentual de repasses concluídos após a entrega (por número de unidades)

	30 dias	60 dias	90 dias	YTD (09/03/2012)
1T11	49%	66%	78%	99%
2T11	38%	67%	81%	96%
3T11	31%	55%	80%	94%
4T11	44%	67%	N/A	76%

Recebimentos

Conforme a tabela abaixo, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no acumulado do ano foi de R$ 1,6 bilhão, mostrando a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira.

Recebimentos por trimestre (R$ mil)

	1T11	2T11	3T11	4T11	2011
Unidades em obra	174.936	172.120	184.156	189.539	720.750
Unidades performadas (concluídas)	188.240	236.599	227.124	217.798	869.762
Total	**363.176**	**408.720**	**411.280**	**407.336**	**1.590.512**

Distratos e Inadimplência

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos, conforme mencionado na Nota 2.19 (a), o encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda da Companhia.

A política da Even é monitorar de perto o comportamento de pagamento dos nossos clientes, desligando rapidamente eventuais problemas identificados, 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 4T11, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$ 571,4 milhões, o que representou um aumento de R$ 53,2 milhões (10,3%) em relação à receita bruta operacional do terceiro trimestre de 2011.

	4T11		3T11	
	Receita Reconhecida		Receita Reconhecida	
Ano de Lançamento	(R$ milhares)	%	(R$ milhares)	%
Até 2005	6.522	0,6%	15.641	3,3%
2006	2.571	0,3%	701	0,2%
2007	49.611	13,6%	43.677	8,6%
2008	88.249	27,0%	124.665	24,4%
2009	128.126	21,7%	126.197	24,7%
2010	133.618	18,7%	106.173	20,6%
2011	152.576	18,1%	92.923	18,2%
	561.273	**100,00%**	**509.977**	**100,00%**

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2011 em comparação a 30/09/2011:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido 31/12/11	% Vendido 30/09/11	Evolução Financeira do Custo 31/12/11	Evolução Financeira do Custo 30/09/11
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	100%	100%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	100%	100%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	100%	100%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100%	88%	88%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Wingfield	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Iluminatto	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Particolare	4T06	15%	98%	98%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	99%	99%	100%	100%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Especiale	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Le Parc	1T07	50%	98%	98%	100%	100%
Tendence	1T07	50%	94%	94%	97%	97%
Verte	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
In Cittá	2T07	100%	100%	94%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
Arts ibirapuera	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Santana	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Gabrielle	3T07	100%	100%	98%	100%	100%
L'Essence	3T07	100%	89%	82%	100%	99%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100%	91%	90%	100%	99%
Vitá Araguaia	3T07	100%	99%	95%	100%	100%
Du Champ	4T07	100%	100%	97%	100%	100%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	92%	91%	75%	74%
Villagio Monteciello	4T07	100%	78%	77%	100%	99%
Terrazza Moóca	4T07	100%	99%	100%	100%	100%
Veranda Moóca	4T07	100%	98%	98%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Signature	4T07	100%	100%	93%	100%	100%
Up Life	4T07	100%	97%	96%	100%	100%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Sophistic	1T08	100%	99%	100%	100%	100%
Weekend	1T08	100%	99%	96%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	96%	93%	100%	95%
Double	2T08	100%	100%	98%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	96%	95%	97%	93%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	91%	95%	78%	78%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	2T08	100%	-	-	78%	78%
Magnifique	2T08	100%	72%	65%	100%	100%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08	50%	91%	63%	84%	81%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08	50%	-	-	84%	81%
Paulistano	2T08	30%	78%	70%	63%	53%
Paulistano - unidades não lançadas	2T08	30%	-	-	63%	53%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	100%	98%	100%	98%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	100%	92%	100%	100%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	96%	95%	87%	77%
Incontro	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Montemagno	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	100%	100%	100%	99%
Timing	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%	99%	98%	100%	100%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	97%	97%	99%	90%
Montemagno (2ª fase)	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08	100%	100%	100%	100%	98%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	100%	100%	100%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	97%	96%	100%	100%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	100%	99%	91%	87%
Shop Club Guarulhos (1ª fase)	1T09	100%	98%	97%	95%	86%
Cinecittá (2ª fase)	2T09	85%	96%	95%	87%	77%
Shop Club Guarulhos (2ª fase)	2T09	100%	98%	97%	95%	86%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	50%	64%	99%	97%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	96%	96%	95%	81%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	99%	98%	97%	89%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	99%	99%	100%	100%
Atual Santana	2T09	100%	81%	73%	100%	98%
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100%	99%	99%	97%	89%
Oscar Freire Office	3T09	100%	100%	100%	99%	89%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	87%	87%	86%	70%
Terra Nature - Pau-Brasil	3T09	46%	32%	24%	96%	95%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	100%	100%	92%	81%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	100%	81%	71%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100%	100%	100%	88%	74%
The One	4T09	100%	89%	85%	89%	76%
Alegria	4T09	100%	92%	86%	79%	63%
Ideal	4T09	100%	100%	100%	73%	59%
Near	4T09	100%	100%	99%	65%	48%
Praça Jardim	4T09	100%	94%	90%	57%	40%
Novitá Butantã	4T09	100%	100%	100%	94%	80%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	68%	69%	67%	54%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	91%	91%	86%	73%
Novitá Butantã (2ª fase)	1T10	100%	100%	100%	94%	80%
Code	1T10	100%	91%	90%	49%	40%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	68%	55%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	68%	55%
Montemgano (3ª fase)	1T10	100%	100%	99%	100%	100%
Passeio	1T10	35%	100%	100%	91%	80%
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%	99%	47%	39%
VV Clube Moinho	2T10	50%	96%	97%	54%	47%
Passione	2T10	100%	100%	99%	67%	50%
Bela Cintra	2T10	50%	98%	98%	50%	42%
Code Berrini	2T10	80%	100%	99%	52%	45%
Concept	2T10	100%	64%	64%	47%	42%
Caminhos da Barra	2T10	100%	97%	94%	75%	54%
Dream	2T10	50%	95%	97%	63%	49%
Sena Madureira	3T10	100%	100%	99%	65%	56%
Royal Blue	3T10	50%	95%	95%	35%	27%
Ideal Brooklin	3T10	67%	77%	63%	47%	42%
Passione Duo	3T10	100%	99%	98%	48%	42%
Fascinio Vila Mariana	3T10	100%	100%	100%	46%	38%
Cube	3T10	100%	93%	91%	39%	35%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	100%	99%	43%	31%
True	3T10	100%	73%	69%	51%	40%
Ponta da Figueira	3T10	18%	72%	72%	56%	50%
Arte Bela Vista	4T10	50%	67%	63%	40%	39%
Vivace Castelo	4T10	100%	89%	92%	34%	30%
Moratta Vila Ema	4T10	100%	91%	89%	41%	31%
Giardino	4T10	100%	100%	100%	49%	41%
Diseño Campo Belo	4T10	100%	98%	100%	38%	32%
Hom	4T10	50%	98%	98%	39%	33%
L'Essence (2ª fase)	4T10	100%	98%	97%	100%	99%
Royal Blue (Disa Catisa) (2ª fase)	4T10	50%	100%	98%	35%	27%
Arizona 701	1T11	80%	75%	72%	38%	37%
Design Campo Belo	1T11	70%	42%	43%	32%	32%
Airport Office	1T11	100%	100%	100%	35%	31%
Reserva da Praia	1T11	45%	99%	80%	32%	23%
Bravo Saturnino II	1T11	50%	24%	21%	23%	19%
Arte Bela Vista (2ª fase)	1T11	50%	67%	39%	40%	39%
Level Alto da Lapa	2T11	100%	44%	41%	35%	33%
Campo Grande Office & Mall	2T11	100%	58%	57%	17%	14%
Panorama Vila Mariana	2T11	100%	70%	56%	26%	25%
Praças da Lapa	2T11	100%	83%	72%	23%	22%
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	42%	35%	34%	33%
Art Pompeia	2T11	90%	26%	23%	31%	30%
New Age	2T11	100%	60%	53%	27%	26%
Ideale Offices	2T11	100%	74%	71%	25%	24%
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	74%	56%	33%	33%
Caminhos da Barra Mais	3T11	50%	47%	25%	18%	26%
Arq. Escritórios Moema	3T11	100%	28%	17%	41%	40%
Vitrine Offices Pompéia	3T11	100%	58%	30%	41%	40%
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	26%	11%	31%	28%
NY SP	3T11	100%	56%	25%	34%	31%
Viva Vida Club Canoas - Brita	4T11	80%	10%	N/A	21%	N/A
Baltimore	4T11	80%	51%	N/A	44%	N/A
Spot Office Moema	4T11	100%	71%	N/A	56%	N/A
Cenário da Vila	4T11	100%	42%	N/A	36%	N/A
Window Belém	4T11	100%	52%	N/A	27%	N/A
Prime Design	4T11	100%	50%	N/A	20%	N/A
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	47%	N/A	35%	N/A
Pateo Pompéia	4T11	88%	26%	N/A	32%	N/A
Viverde Residencial	4T11	85%	19%	N/A	20%	N/A
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	20%	N/A	30%	N/A
Cobal - Rubi	4T11	80%	37%	N/A	41%	N/A

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

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido 31/12/11	% Vendido 31/12/10	Evolução Financeira do Custo 31/12/11	Evolução Financeira do Custo 31/12/10
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	100%	100%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	100%	100%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	100%	99%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100%	88%	88%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Wingfield	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	100%	99%	100%	100%
Iluminatto	4T06	100%	100%	98%	100%	100%
Inspiratto	4T06	100%	100%	100%	100%	100%

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 5

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

pefran 11 3885.9696

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	% Vendido 31/12/11	% Vendido 31/12/10	Evolução Financeira do Custo 31/12/11	Evolução Financeira do Custo 31/12/10
Particolare	4T06	15%	98%	100%	100%	100%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	99%	100%	100%	100%
Vida Viva Moóca	4T06	100%	100%	98%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	100%	98%	100%	100%
Especiale	1T07	100%	100%	90%	100%	100%
Le Parc	1T07	50%	98%	98%	100%	98%
Tendence	1T07	50%	94%	94%	97%	97%
Verte	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	100%	100%	100%	100%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
In Cittá	2T07	100%	100%	92%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	100%	95%	100%	100%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	100%	100%	100%	100%
Arts ibirapuera	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Santana	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Gabrielle	3T07	100%	100%	96%	100%	100%
L'Essence	3T07	100%	89%	75%	100%	89%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100%	91%	84%	100%	88%
Vitá Araguaia	3T07	100%	99%	80%	100%	100%
Du Champ	4T07	100%	100%	96%	100%	95%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	92%	74%	75%	70%
Villagio Monteciello	4T07	100%	78%	78%	100%	86%
Terrazza Moóca	4T07	100%	99%	96%	100%	96%
Veranda Moóca	4T07	100%	98%	90%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	100%	94%
Signature	4T07	100%	100%	93%	100%	100%
Up Life	4T07	100%	97%	91%	100%	91%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	99%	98%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	99%	91%	100%	98%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	100%	93%	100%	100%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Sophistic	1T08	100%	99%	92%	100%	94%
Weekend	1T08	100%	99%	77%	100%	73%
Club Park Butantã	2T08	100%	96%	87%	100%	77%
Double	2T08	100%	100%	94%	100%	97%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	96%	90%	97%	77%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	91%	95%	78%	71%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	2T08	100%	-	-	78%	71%
Magnifique	2T08	100%	72%	57%	100%	100%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08	50%	91%	98%	84%	61%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08	50%	-	-	84%	61%
Paulistano	2T08	30%	78%	100%	63%	37%
Paulistano - unidades não lançadas	2T08	30%	-	-	63%	37%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	100%	82%	100%	80%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	100%	84%	100%	92%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	96%	87%	87%	59%
Incontro	3T08	100%	100%	96%	100%	82%
Montemagno	3T08	100%	100%	98%	100%	86%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	100%	99%	100%	84%
Timing	3T08	100%	100%	79%	100%	85%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	100%	96%	100%	90%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	100%	88%	100%	100%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%	99%	96%	100%	93%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	97%	88%	99%	63%
Montemagno (2º fase)	4T08	100%	100%	95%	100%	86%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08	100%	100%	100%	100%	80%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	100%	100%	97%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	97%	95%	100%	77%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	100%	98%	91%	46%
Shop Club Guarulhos (1ª fase)	1T09	100%	98%	91%	95%	55%
Cinecittá (2ª fase)	2T09	85%	96%	77%	87%	59%
Shop Club Guarulhos (2ª fase)	2T09	100%	98%	94%	95%	55%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	50%	76%	99%	33%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	96%	94%	95%	44%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	99%	100%	97%	49%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	99%	100%	100%	72%
Atual Santana	2T09	100%	81%	55%	100%	71%
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100%	99%	100%	97%	49%
Oscar Freire Office	3T09	100%	100%	100%	99%	60%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	87%	94%	86%	31%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	32%	51%	96%	41%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	100%	100%	92%	51%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	100%	81%	52%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100%	100%	98%	88%	47%
The One	4T09	100%	89%	54%	89%	49%
Alegria	4T09	100%	92%	81%	79%	31%
Ideal	4T09	100%	100%	99%	73%	38%
Near	4T09	100%	100%	96%	65%	27%
Praça Jardim	4T09	100%	94%	86%	57%	25%
Novitá Butantã	4T09	100%	100%	99%	94%	44%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	68%	71%	67%	29%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	91%	81%	86%	38%
Novitá Butantã (2ª fase)	1T10	100%	100%	100%	94%	44%
Code	1T10	100%	91%	90%	49%	28%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	96%	68%	32%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	68%	32%
Montemgano (3ª fase)	1T10	100%	100%	94%	100%	86%
Passeio	1T10	35%	100%	99%	91%	49%
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%	100%	47%	22%
VV Clube Moinho	2T10	50%	96%	98%	54%	32%
Passione	2T10	100%	100%	100%	67%	35%
Bela Cintra	2T10	50%	98%	96%	50%	34%
Code Berrini	2T10	80%	100%	100%	52%	35%
Concept	2T10	100%	64%	63%	47%	31%
Caminhos da Barra	2T10	100%	97%	23%	75%	25%
Dream	2T10	50%	95%	97%	63%	27%
Sena Madureira	3T10	100%	100%	100%	65%	46%
Royal Blue	3T10	50%	95%	77%	35%	23%
Ideal Brooklin	3T10	67%	77%	38%	47%	37%
Passione Duo	3T10	100%	99%	99%	48%	34%
Fascinio Vila Mariana	3T10	100%	100%	100%	46%	28%
Cube	3T10	100%	93%	83%	39%	34%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	100%	100%	43%	23%
True	3T10	100%	73%	58%	51%	24%
Ponta da Figueira	3T10	18%	72%	61%	56%	36%
Arte Bela Vista	4T10	50%	67%	44%	40%	24%
Vivace Castelo	4T10	100%	89%	-	34%	-
Moratta Vila Ema	4T10	100%	91%	53%	41%	23%
Giardino	4T10	100%	100%	64%	49%	28%
Diseño Campo Belo	4T10	100%	98%	55%	38%	29%
Hom	4T10	50%	98%	76%	39%	28%
L'Essence (2ª fase)	4T10	100%	98%	90%	100%	89%
Royal Blue (Disa Catisa) (2ª fase)	4T10	50%	100%	90%	35%	23%
Arizona 701	1T11	80%	75%	N/A	38%	N/A
Design Campo Belo	1T11	70%	42%	N/A	32%	N/A
Airport Office	1T11	100%	100%	N/A	35%	N/A
Reserva da Praia	1T11	45%	99%	N/A	32%	N/A
Bravo Saturnino II	1T11	50%	24%	N/A	23%	N/A
Arte Bela Vista (2ª fase)	1T11	50%	67%	N/A	40%	N/A
Level Alto da Lapa	2T11	100%	44%	N/A	35%	N/A
Campo Grande Office & Mall	2T11	100%	58%	N/A	17%	N/A
Panorama Vila Mariana	2T11	100%	70%	N/A	26%	N/A
Praças da Lapa	2T11	100%	83%	N/A	23%	N/A
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	42%	N/A	34%	N/A
Art Pompeia	2T11	90%	26%	N/A	31%	N/A
New Age	2T11	100%	60%	N/A	27%	N/A
Ideale Offices	2T11	100%	74%	N/A	25%	N/A
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	74%	N/A	33%	N/A
Caminhos da Barra Mais	3T11	50%	47%	N/A	18%	N/A
Arq Escritórios Moema	3T11	100%	28%	N/A	41%	N/A
Vitrine Offices Pompéia	3T11	100%	58%	N/A	41%	N/A
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	26%	N/A	31%	N/A
NY SP	3T11	100%	56%	N/A	34%	N/A
Viva Vida Club Canoas - Brita	4T11	80%	10%	N/A	21%	N/A
Baltimore	4T11	80%	51%	N/A	44%	N/A
Spot Office Moema	4T11	100%	71%	N/A	56%	N/A
Cenário da Vila	4T11	100%	42%	N/A	36%	N/A
Window Belém	4T11	100%	52%	N/A	27%	N/A
Prime Design	4T11	100%	50%	N/A	20%	N/A
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	47%	N/A	35%	N/A
Pateo Pompéia	4T11	88%	26%	N/A	32%	N/A
Viverde Residencial	4T11	85%	19%	N/A	20%	N/A
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	20%	N/A	30%	N/A
Cobal - Rubi	4T11	80%	37%	N/A	41%	N/A

A receita bruta operacional no 4T11 foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R$ 20,6 milhões. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 3,7% sobre a receita bruta operacional, a qual se manteve estável em relação ao 3,6% reportado no 3T11.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R$ 550,8 milhões no 4T11, aumentando R$ 51,2 milhões em comparação com a receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2011.

Lucro Bruto

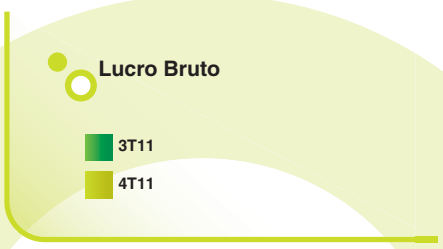
O lucro bruto foi de R$ 141,5 milhões no 4T11, diminuindo em R$ 11,2 milhões (7,3%) em comparação com o lucro bruto do terceiro trimestre de 2011.

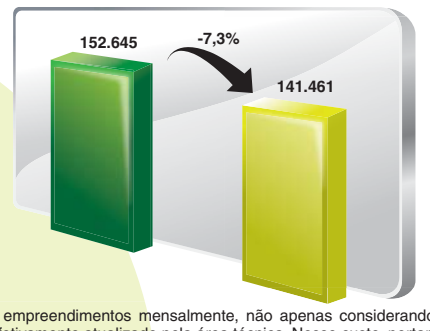
A margem bruta da empresa no 4T11 foi de 30,0%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), apresentando uma diminuição em comparação ao 3T11 (cuja margem bruta foi de 33,9%).

Margem Bruta (ex-financiamentos)

1T11	2T11	3T11	4T11	2011
30,5%	30,0%	33,9%	30,0%	31,1%

Lembramos que a margem bruta do terceiro trimestre costuma ter uma sazonalidade quando comparada com as demais por conta do impacto do INCC que incide na carteira de cobrança do trimestre, refletindo assim o aumento de custo de mão de obra já atualizado no segundo trimestre do ano; ou seja, o efeito negativo do dissidio impacta os resultados do segundo trimestre e o efeito positivo impacta os resultados do terceiro.





É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente atualizado pela área técnica. Nosso custo, portanto, reflete a inflação real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como eventuais modificações realizadas pela área técnica no decorrer do andamento do empreendimento. Esta apuração sistemática resulta em uma menor oscilação das margens reportadas, inobstante às mudanças de mercado e a pressão constante de custos no setor.

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 4T11)	Margem Bruta	Margem REF	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	550,8	1.730,5	1.299,7
CPV	(409,3)	(1.149,2)	(912,8)
Construção e Terreno	(385,5)	(1.149,2)	(872,6)
Financiamento à Produção	(20,7)	-	(8,2)
Dívida Corporativa	(3,1)	-	(32,0)
Lucro Bruto	141,5	581,2	386,9
MB %	25,7%	33,6%	29,8%
MB % ex-financiamentos (produção + corporativo)	**30,0%**	**33,6%** (1)	**32,9%** (1) (2)

(1) Margem REF e de estoque quando realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.
(2) Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R$ 144 milhões.

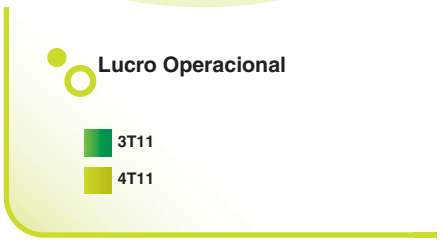
Resultados Operacionais

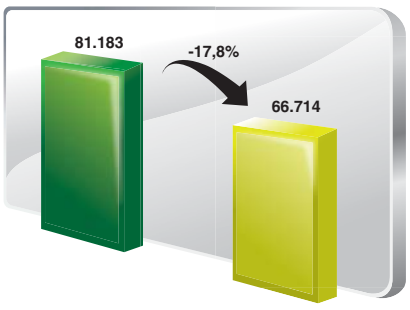
O SG&A (despesas comerciais, gerais e administrativas) da Companhia no 4T11 atingiu R$ 66,8 milhões (12,1% sobre a receita líquida), apresentando um pequeno aumento nominal de R$ 0,6 milhões (0,9%) em relação ao 3T11 e uma redução de 1,2 p.p. no porcentual sobre a receita líquida que no 3T11 foi de 13,3%.

Aqui vale ressaltar que a empresa tem a prática de provisionar o bônus dos colaboradores ao longo de todos os trimestres, portanto, não deixando apenas para o último trimestre de cada exercício social.

O resultado financeiro líquido atingiu no 4T11 R$ -5,3 milhões apresentando um aumento de R$ 4,1 milhões negativos em relação a 3T11.

O lucro operacional de 4T11 foi de R$ 66,7 milhões, R$ 14,5 milhões inferior ao resultado operacional de 3T11.





EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2011 foi de R$ 97,5 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 17,7% no quarto trimestre de 2011, em comparação aos 20,2% apurados no terceiro trimestre de 2011.

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o terceiro trimestre de 2011:

	4T11	3T11	Var. (%)	12M11	12M10	Var. (%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	**66.714**	**81.183**	**(17,8%)**	**293.715**	**324.134**	**(9,4%)**
(+) Despesas Financeiras Líquidas	5.336	1.281	316,5%	(13.008)	12.313	(205,6%)
(+) Depreciação e Amortização	1.664	1.468	13,4%	5.524	5.425	1,8%
(+) Despesas apropriadas ao custo	23.831	16.858	41,4%	72.800	68.130	6,9%
EBITDA	**97.545**	**100.790**	**(3,2%)**	**359.031**	**410.002**	**(12,4%)**
% sobre Receita Líquida	**17,7%**	**20,2%**		**18,8%**	**21,0%**	

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 6

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

pefran 11 3885.9696

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2011 apresentou lucro líquido de R$ 47,4 milhões, o que representou um redução de R$ 17,0 milhões em relação ao terceiro trimestre de 2011, atingindo uma margem líquida de 9,1% (*).

(*) Relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

ANÁLISE PATRIMONIAL

Disponibilidades

Os saldos de disponibilidades, incluindo contas vinculadas em 31 de dezembro de 2011 foi de R$ 427,1 milhões, 19,2% menor quando comparado ao 31 de dezembro de 2010.

Contas a Receber

Encerramos o trimestre com R$ 480,8 milhões de recebíveis de unidades concluídas (performados). Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O saldo de contas a receber está atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro-rata temporis*. O contas a receber apropriado passou de R$ 1,7 bilhão para R$ 2,0 bilhões (aumento de 13,9%) em 31 de dezembro de 2011, quando comparado a 31 de dezembro de 2010, decorrente dos lançamentos/vendas de empreendimentos ocorridos no ano. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção. O saldo de contas a receber está líquido de permutas.

Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos apresentaram aumento de 19,2% em 31 de dezembro de 2011 quando comparado a 31 de dezembro de 2010, passando de R$ 1,2 bilhão para R$ 1,4 bilhão.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido incluindo participação de minoritários apresentou aumento de 13,1% em 31 de dezembro de 2011 quando comparado ao 31 de dezembro de 2010. Esse aumento está substancialmente representado pelo resultado auferido no período.

BALANÇOS PATRIMONIAIS (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 2.5)	1.745	1.447	58.522	26.413
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 7)	132.244	163.515	366.188	486.636
Contas vinculadas (Nota 8)	-	-	2.409	15.413
Contas a receber (Nota 9(a))	822	2.423	1.811.587	1.471.164
Imóveis a comercializar (Nota 10)	42.673	55.941	760.923	448.389
Impostos e contribuições a compensar	16.526	10.559	28.278	15.036
Demais contas a receber	3.943	9.520	60.960	81.009
	197.953	**243.405**	**3.088.867**	**2.544.060**
Não circulante				
Contas a receber (Nota 9(a))	20.471	21.629	180.017	277.314
Imóveis a comercializar (Nota 10)	-	-	129.404	157.354
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 20)	33.927	37.198	56.108	49.378
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 11(f))	260.774	323.270	-	-
Partes relacionadas (Nota 32)	11.673	16.410	3.069	4.793
Demais contas a receber	1.064	5.774	1.597	5.899
	327.909	**404.281**	**370.195**	**494.738**
Investimentos (Nota 11)	1.779.940	1.373.493	11	11
Ágio (Nota 11)	892	1.601	-	-
Imobilizado (Nota 12)	17.643	16.308	26.509	18.947
Intangível (Nota 13)	3.364	2.714	3.498	2.889
	2.129.748	**1.798.397**	**400.213**	**516.585**
Total do ativo	**2.327.701**	**2.041.802**	**3.489.080**	**3.060.645**

	Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Circulante				
Fornecedores	2.098	5.703	43.885	50.069
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	2.422	-	66.759	26.375
Empréstimos e financiamentos (Nota 15(a))	96.974	26.105	539.235	542.102
Cessão de recebíveis (Nota 9(b))	954	1.899	7.443	14.337
Debêntures (Nota 15(b))	74.170	75.808	74.170	75.808
Impostos e contribuições a recolher	29.846	17.433	55.518	42.485
Tributos a pagar (Nota 16)	-	-	63.032	53.282
Adiantamentos de clientes	-	175	3.715	1.988
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 20)	1.482	64	10.743	1.046
Partes relacionadas (Nota 32)	8.847	56.663	-	13.224
Dividendos propostos (Nota 21.3)	53.704	59.967	53.704	59.967
Demais contas a pagar	24.314	35.800	79.492	80.933
	294.811	**279.617**	**997.696**	**961.616**
Não circulante				
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	-	2.425	17.223	29.004
Tributos a pagar (Nota 16)	165	165	6.263	10.044
Empréstimos e financiamentos (Nota 15(a))	146.363	97.841	487.053	303.816
Cessão de recebíveis (Nota 9(b))	18.003	18.000	23.221	34.942
Debêntures (Nota 15(b))	301.800	254.352	301.800	254.352
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 11(f))	-	-	-	2.684
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 18)	-	-	61.350	54.350
Total do passivo	**761.142**	**652.400**	**896.910**	**689.192**
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 21) atribuídos aos acionistas da controladora	1.083.266	1.083.266	1.083.266	1.083.266
Custos de transação	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
Plano de opção de ações (Nota 21.2)	17.301	12.561	17.301	12.561
Reservas de lucros	482.488	310.071	482.488	310.071
	1.567.280	**1.390.123**	**1.567.280**	**1.390.123**
Participação dos não controladores	**(721)**	**(721)**	**27.194**	**19.714**
Total do patrimônio líquido	**1.566.559**	**1.389.402**	**1.594.474**	**1.409.837**
Total do passivo e patrimônio líquido	**2.327.701**	**2.041.802**	**3.489.080**	**3.060.645**

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	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Operações				
Receita (Nota 23)	72.122	57.220	1.908.348	1.955.931
Custo incorrido das vendas realizadas	(77.697)	(62.098)	(1.387.814)	(1.420.128)
Lucro bruto	**(5.575)**	**(4.878)**	**520.534**	**535.803**
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais	(9.419)	(6.555)	(103.784)	(86.865)
Gerais e administrativas (Nota 25(b))	(112.184)	(95.005)	(120.773)	(100.217)
Remuneração da Administração (Nota 31(b))	(6.219)	(5.042)	(6.219)	(5.042)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas (Nota 24)	(10.925)	(10.495)	(9.051)	(7.232)
	(138.747)	**(117.097)**	**(239.827)**	**(199.356)**
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	**(144.322)**	**(121.975)**	**280.707**	**336.447**
Resultado das participações societárias (Nota 11)				
Equivalência patrimonial	427.558	423.671	-	-
Reversão (provisão) para perdas em sociedades investidas	1.705	(1.804)	-	-
Amortização do ágio	(709)	(910)	-	-
	428.554	**420.957**	**-**	**-**
Resultado financeiro (Nota 27)				
Despesas financeiras	(75.853)	(61.793)	(71.812)	(66.840)
Receitas financeiras	17.742	15.302	84.820	54.527
	(58.111)	**(46.491)**	**13.008**	**(12.313)**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**226.121**	**252.491**	**293.715**	**324.134**
Imposto de renda e contribuição social (Nota 28)	-	-	(60.933)	(69.090)
Lucro líquido do exercício	**226.121**	**252.491**	**232.782**	**255.044**
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	-	-	226.121	252.491
Participação dos não controladores	-	-	6.661	2.553
	-	**-**	**232.782**	**255.044**
Lucro por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R$ por ação)				
Lucro básico por ação (Nota 29)	0,97	1,16		
Lucro diluído por ação (Nota 29)	0,97	1,16		

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 DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais (Nota 30)	(155.426)	(155.291)	(185.706)	(264.997)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Diminuição (aumento) em ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31.271	(61.321)	120.448	(229.755)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(6.696)	(13.623)	(13.695)	(17.459)
Aumento dos investimentos	(416.889)	(90.037)	-	-
Lucros recebidos	419.661	332.364	-	-
Parcela recebida na alienação de participação em Investimento, líquida de pagamentos na aquisição	18.339	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	64.202	(132.702)	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**109.888**	**34.681**	**106.753**	**(247.214)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
De terceiros				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros	-	-	(2.684)	(3.832)
Ingresso pela emissão de debêntures	370.921	-	370.921	-
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	4.944	497.373	585.573
Ingresso (pagamento) de descontos de recebíveis, líquido	-	(187)	585	(22.196)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(222.039)	(49.989)	(683.666)	(331.686)
	148.882	**(45.232)**	**182.529**	**227.859**
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	(43.079)	(116.274)	(11.500)	5.581
Integralização de capital	-	326.002	-	326.002
Gastos com oferta pública de ações	-	(15.775)	-	(15.775)
Dividendos pagos	(59.967)	(29.733)	(59.967)	(29.733)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	**45.836**	**118.988**	**111.062**	**513.934**
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**298**	**(1.622)**	**32.109**	**1.723**
Saldos de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	**1.447**	**3.069**	**26.413**	**24.690**
No final do exercício	**1.745**	**1.447**	**58.522**	**26.413**

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

even.com.br

continua...

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

pefran 11 3885.9696

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

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

	Atribuível aos acionistas da controladora								
				Reservas de lucros					
	Capital social	Custos de transação	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2009	**757.264**	**-**	**10.981**	**8.361**	**77.293**	**31.893**	**885.792**	**32.060**	**917.852**
Aumento e integralização de capital (Nota 21)	326.002	-	-	-	-	-	326.002	-	326.002
Custos de transação	-	(15.775)	-	-	-	-	(15.775)	-	(15.775)
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)
Aumento de participação em controladas	-	-	-	-	-	-	-	(721)	(721)
Plano de opção de ações (Nota 21.2(c))	-	-	1.580	-	-	-	1.580	-	1.580
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 21.4)	-	-	-	-	211.792	(211.792)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2010	**1.083.266**	**(15.775)**	**12.561**	**20.986**	**289.085**	**-**	**1.390.123**	**19.714**	**1.409.837**
Operações com não controladores									
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	1.819	1.819
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	(1.000)	(1.000)
Plano de opção de ações (Nota 21.2(b))	-	-	4.740	-	-	-	4.740	-	4.740
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	226.121	226.121	6.661	232.782
Destinação do lucro									
Reserva legal	-	-	-	11.306	-	(11.306)	-	-	-
Dividendos propostos - R$ 0,23 por ação (Nota 21.3)	-	-	-	-	-	(53.704)	(53.704)	-	(53.704)
Reserva de retenção de lucros (Nota 21.4)	-	-	-	-	161.111	(161.111)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2011	**1.083.266**	**(15.775)**	**17.301**	**32.292**	**450.196**	**-**	**1.567.280**	**27.194**	**1.594.474**

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	78.450	62.671	1.979.076	2.035.959
Outras receitas (despesas)	-	(17.819)	-	-
Provisão para devedores duvidosos reversão/constituição				
	78.450	**44.852**	**1.979.076**	**2.035.959**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(9.734)	(8.272)	(1.319.851)	(1.366.420)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(41.146)	(23.238)	(137.653)	(120.332)
	(50.880)	**(31.510)**	**(1.457.504)**	**(1.486.752)**
Valor adicionado bruto	**27.570**	**13.342**	**521.572**	**549.207**
Retenções				
Depreciação e amortização	(4.711)	(3.047)	(5.524)	(5.425)
Amortização de ágio em controladas	(709)	(910)	-	-
	(5.420)	**(3.957)**	**(5.524)**	**(5.425)**
Valor adicionado produzido pela sociedade	**22.150**	**9.385**	**516.048**	**543.782**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	427.558	423.671	-	-
Ganhos/(Perdas) em sociedades investidas	1.706	(1.804)	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	17.741	15.302	84.820	54.527
	447.005	**437.169**	**84.820**	**54.527**
Valor adicionado total a distribuir	**469.155**	**446.554**	**600.868**	**598.309**
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(104.509)	(78.433)	(108.109)	(78.433)
Participação dos empregados nos lucros	(16.000)	(20.200)	(16.000)	(20.200)
Plano de opção de ações	(4.740)	366	(4.740)	366
Remuneração da Administração	(6.219)	(5.042)	(6.219)	(5.042)
Impostos, taxas e contribuições	(30.655)	(24.533)	(156.146)	(168.689)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(75.853)	(61.793)	(71.814)	(66.839)
Aluguéis	(5.058)	(4.428)	(5.058)	(4.428)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(6.661)	(2.553)
Dividendos	(53.704)	(59.967)	(53.704)	(59.967)
Lucros retidos	(172.417)	(192.524)	(172.417)	(192.524)
	(469.155)	**(446.554)**	**(600.868)**	**(598.309)**

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo (BM&FBovespa) - Novo Mercado - sob a sigla EVEN3, controlada pelo FIP GENOA e membros da família Terepins.

A Companhia e suas sociedades controladas (o "Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula Compromissória constante no seu estatuto social.

A emissão das demonstrações financeiras consolidadas foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 09 de março de 2012.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1. Bases de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros disponíveis para venda e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também 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), as quais 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.

A referida Orientação OCPC 04, editada pelo CPC, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

(b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

2.2. Consolidação

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

(i) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado, as quais são consolidadas de forma proporcional à participação societária nessas sociedades. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O Grupo usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (*goodwill*). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pelo Grupo.

(ii) Transações e participações não controladoras

O Grupo trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando o Grupo para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

(b) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.3. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria-Executiva responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

2.4. Moeda estrangeira

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o R$ como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas do Grupo. Adicionalmente, o Grupo não realiza operações significativas em moeda estrangeira.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

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

(a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de *hedge*. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulante.

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 8

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

pefran 11 3885.9696

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e determinados equivalentes de caixa.

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou a melhor estimativa desse valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, BMF&BOVESPA, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

2.6.3. Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.6.4. *Impairment* de ativos financeiros

(a) Ativos mensurados ao custo amortizado

O Grupo avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico do contas a receber de clientes, a Administração considera como evidências objetivas a existência, por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de *impairment* a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.7. Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

O Grupo possui apenas uma operação de *hedge* em todo o período das demonstrações financeiras e encontra-se em aberto em 31 de dezembro de 2011 (ver Nota 15(b)). O Grupo documenta, no início da operação, a relação entre os instrumentos de *hedge* e os itens protegidos por *hedge*, assim como os objetivos da gestão de risco e a estratégia para a realização de várias operações de *hedge*. O Grupo também documenta sua avaliação, tanto no início do *hedge* como de forma contínua, de que os derivativos usados nas operações de *hedge* são altamente eficazes na compensação de variações no valor justo ou nos fluxos de caixa dos itens protegidos por *hedge*.

O ganho ou perda relacionado com a parcela efetiva dos *swaps* de taxa de juros que protege as debêntures com taxas variáveis é reconhecido na demonstração do resultado como "Despesas financeiras". Não há ganho ou perda relacionado com a parcela não efetiva, uma vez que a operação foi efetuada com mesmo valor e vencimento (vide Nota 15(b)).

O Grupo não possui outros instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

2.8. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber. Caso o montante das parcelas recebidas fosse superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo seria classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) (*impairment).*

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Quando concluída a construção, incide sobre o contas a receber juros e variação monetária, os quais são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.9. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

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

2.10. Ativos intangíveis

Softwares

As licenças de *software* adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.11. Imobilizado

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

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	Anos
Benfeitorias em imóveis arrendados	2
Instalações	10
Máquinas e equipamentos	10
Móveis e utensílios	10
Computadores	5
Estandes de vendas	(*)

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica "Despesas com vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por "fases" e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, *marketing* e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Considerando que historicamente o Grupo não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado (Nota 2.12).

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outros ganhos/(perdas), líquidos" na demonstração do resultado.

2.12. *Impairment* de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.13. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliárias. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente.

2.14. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

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

2.15. Provisões

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

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

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

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

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", adotando o "patrimônio de afetação", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando as Contribuições ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS) sobre as receitas).

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.17. Benefícios a empregados

(a) Obrigações de aposentadoria

É concedido Plano de Pensão de contribuição definida, administrado por entidades privadas, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre (VGBL), para os empregados e dirigentes que atendam as condições estipuladas para ingresso no mesmo. O Grupo não tem nenhuma obrigação adicional de pagamento depois que a contribuição é efetuada. As contribuições são reconhecidas como despesa de benefícios de empregados, quando devidas. As contribuições feitas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na proporção em que um reembolso em dinheiro ou uma redução de pagamentos futuros estiver disponível.

(b) Benefícios a funcionários e dirigentes

O Grupo oferece plano de bônus a seus colaboradores e executivos, o qual é reconhecido no decorrer do exercício, sendo o montante revisado a medida em que possa ser mensurado cada vez de maneira mais confiável pela Administração da Companhia, à medida em que se aproxima o enceramento do exercício.

(c) Remuneração com base em ações

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

Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

(d) Participação nos resultados

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. O Grupo reconhece provisão ao longo do exercício, a medida em que os indicadores das metas a serem atendidas indiquem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.18. Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido, como uma dedução do valor captado.

2.19. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

(a) Receita de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos sã0 adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária). A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 de 6,5 % ao ano (2010 - 6,2% ao ano). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 9

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

pefran
11 3885.9696

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes. Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade são transferidos.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro-rata temporis*. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

(b) Receita de serviços

A sociedade controladora vende serviços de administração de obra para as suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de sociedades controladas em conjunto.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.20. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.21. Reservas de lucros

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

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (Nota 31(a)), o qual estará sendo submetido a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

2.22. Arrendamentos

Nos arrendamentos contratados pela Companhia uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador, estando, dessa forma, classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos do arrendador) são reconhecidos na demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento. Não há contratos de arrendamento firmados classificados como arrendamentos financeiros.

2.23. Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2011. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi adotada, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IAS 19 - "Benefícios a Empregados": os principais impactos das alterações, ocorridas em junho de 2011, são: (i) eliminação da abordagem de corredor, (ii) reconhecimento dos ganhos e perdas atuariais em outros resultados abrangentes conforme ocorram, (iii) reconhecimento imediato dos custos dos serviços passados no resultado, e (iv) substituição do custo de participação e retorno esperado sobre os ativos do plano por um montante de participação líquida, calculado através da aplicação da taxa de desconto ao ativo (passivo) do benefício definido líquido. A Administração está avaliando o impacto total dessas alterações no Grupo. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros": foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010, em substituição aos trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros, aborda a classificação, mensuração e reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outro resultado abrangente e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. O Grupo está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas": apoia-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora. A norma fornece orientações adicionais para a determinação do controle. O Grupo está avaliando o impacto total do IFRS 10. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 11 - "Acordos em conjunto": a norma, emitida em maio de 2011, provê reflexões mais realísticas dos acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo ao invés de sua forma legal. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 12 - "Divulgação de participação em outras entidades": trata das exigências de divulgação para todas as formas de participação em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associações, participações com fins específicos e outras participações não registradas contabilmente. O Grupo está avaliando o impacto total do IFRS 12. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 13 - "Mensuração de valor justo", emitido em maio de 2011. O objetivo do IFRS 13 é aprimorar a consistência e reduzir a complexidade da mensuração ao valor justo, fornecendo uma definição mais precisa e uma única fonte de mensuração do valor justo e suas exigências de divulgação para uso em IFRS. As exigências, que estão bastante alinhadas entre IFRS e US GAAP, não ampliam o uso da contabilização ao valor justo, mas fornecem orientações sobre como aplicá-lo quando seu uso já é requerido ou permitido por outras normas IFRS ou US GAAP. O Grupo ainda está avaliando o impacto total do IFRS 13. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre o Grupo.

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 apresentarem uma diferença de 10% superior em relação às estimativas da Administração, a receita reconhecida no exercício sofreria queda de R$ 71.552; caso a diferença fosse 10% inferior em relação às estimativas da Administração, a receita reconhecida no exercício aumentaria em R$ 78.899.

3.2. Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(a) Transferência continuada de riscos e benefícios

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 Companhia 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.

(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

Conforme mencionado na Nota 2.19(a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A Administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) com uma delas, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

(c) Provisões - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

A Companhia e suas controladas vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vem sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 17). Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

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 de determinados ativos avaliados ao valor justo), 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. Exceto pelo *swap* contratado e descrito na Nota 15(b), o Grupo não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger 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 sociedades controladas.

(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 *leasing*.

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 a R$ 777.

(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 contas a pagar por aquisição de imóveis. empréstimos e financiamentos, debêntures e cessão de recebíveis estão mencionadas nas Notas 14, 15(a), 15(b) e 9(b), respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 32, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos 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, como detalhado na Nota 4.1(d).

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; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, o qual está sujeito à variação do INCC e para o qual existe um *hedge* natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

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 à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros encontra-se detalhada na Nota 6.

(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 mantém 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.

				Consolidado
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2011				
Empréstimos - crédito imobiliário	442.261	272.724	67.965	782.950
Empréstimos - financiamento de terreno	96.123	17.666	50.309	164.098
Empréstimos - FINAME	851	-	1.588	2.439
Empréstimos - créditos de recebíveis imobiliários	-	-	76.800	76.800
Contas a pagar por aquisição de imóveis	66.759	2.217	15.006	83.982
Debêntures	74.170	53.323	248.477	375.970
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

(d) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros

Dados consolidados	31 de dezembro de 2011		31 de dezembro de 2010					
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Risco	Provável	25%	50%
Contas a Receber de Clientes (Nota 9(a))	1.993.347	-	1.750.221	-				
IGP-M/IPCA	480.789	-	384.563	-	Queda do IGP-M/IPCA	4.808	6.010	7.212
INCC	1.512.558	-	1.365.658	-	Queda do INCC	15.126	18.907	22.688
Cessão de Recebíveis (Nota 9(b))	-	30.664	-	49.279				
IGP-M/IPCA	-	30.664	-	49.279	Alta do IGP-M/IPCA	307	383	460
Empréstimos (Nota 15(a))	-	1.026.288	-	845.918				
CDI	-	243.337	-	123.946	Alta do CDI	2.433	3.042	3.650
TR	-	782.951	-	721.972	Alta da TR	7.830	9.787	11.744
Debêntures (Nota 15(b))	-	354.000	-	305.000				
IPCA	-	50.000	-	100.000	Alta do IPCA	500	625	750
CDI	-	304.000	-	205.000	Alta do CDI	3.040	3.800	4.560
Mútuos (Nota 20)	33.320	-	25.421	-				
CDI	33.320	-	25.421	-	Queda do CDI	333	417	500
Contas a Pagar de Terrenos (Nota 14)	-	83.982	-	55.379				
INCC	-	80.040	-	48.616	Alta do INCC	800	1.001	1.201
IGP-M	-	2.666	-	2.439	Alta do IGP-M	27	33	40
INPC	-	1.276	-	4.324	Alta do INPC	13	16	19

A Companhia utilizou para a análise de sensibilidade uma variação de 1% ao ano 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 os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Nota 31(a)).

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 10

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

pefran
11 3885.9696

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2011, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2010, foi a de manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	2011	2010
Total dos empréstimos e debêntures (Nota 15(a) e 15(b))	1.402.258	1.176.078
Cessão de recebíveis (Nota 9(b))	30.664	49.279
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(58.522)	(26.413)
(-) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	(366.188)	(486.636)
(-) Contas vinculadas	(2.409)	(15.413)
Dívida líquida	**1.005.803**	**696.895**
Total do patrimônio líquido	**1.594.474**	**1.409.837**
Total do capital	**2.600.277**	**2.106.732**
Índice de alavancagem financeira - %	**38,7**	**33,1**

4.3. Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis 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).

				Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Em 31 de dezembro de 2011				
Operações compromissadas				
Debêntures de conglomerados financeiros	-	49.902	-	49.902
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	39.609	-	-	39.609
Títulos e renda fixa				
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	8.326	-	-	8.326
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	57.348	-	-	57.348
Certificados de depósito bancário	-	187.456	-	187.456
Debêntures de empresas de energia	-	23.547	-	23.547
Total do ativo em 31 de dezembro de 2011	**105.283**	**260.905**	**-**	**366.188**
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
Total do ativo em 31 de dezembro de 2010	**203.041**	**283.593**	**-**	**486.634**

O Grupo não possui ativos financeiros 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. Esses instrumentos estão incluídos no Nível 1.

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 estaria 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.

5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Notas 4.3 e 7), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Contas a receber de clientes				
Sem alienação fiduciária	-	-	5.784	1.743
Com alienação fiduciária	23.036	25.795	2.282.463	1.906.068
Total de contas a receber de clientes	**23.036**	**25.795**	**2.288.247**	**1.907.811**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de Depósito Bancário	71.076	64.081	187.456	190.711
Lastreados por Debêntures de Conglomerados Financeiros	17.078	48.649	49.902	91.997
Debêntures de empresas de *leasing* e energia	8.059	298	23.547	887
Lastreados por títulos privados	96.213	113.028	260.905	283.595
Lastreados por Notas ou Letras do Tesouro Nacional	36.031	50.487	105.283	203.041
Total dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**132.244**	**163.515**	**366.188**	**486.636**

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2011 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por *rating*:

	Rating			
	MOODY'S	S&P	FITCH	Saldo
Certificados de Depósito Bancário	Aaa			187.456
	Aaa			30.036
		AAA		18.239
			AA	1.627
Debêntures de Conglomerados Financeiros				49.902
	Aaa			16.391
		AAA		6.904
		AA-		252
Debêntures de empresas de leasing e energia				23.547
				260.905

Os recursos da Companhia e de suas sociedades são aplicados de maneira a atender aos limites de aplicação por escala de *rating* de risco estabelecida na Política Financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

7. ATIVOS FINANCEIROS AO VALOR JUSTO POR MEIO DO RESULTADO

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Operações compromissadas				
Debêntures de conglomerados financeiros	17.078	48.649	49.902	91.997
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	13.555	-	39.609	-
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	-	-	-	52.787
	30.634	**48.649**	**89.511**	**144.784**
Títulos e renda fixa				
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	2.849	-	8.326	-
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	-	19.111	-	56.875
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	19.626	31.376	57.348	93.379
Certificados de depósito bancário	71.076	64.081	187.456	190.711
Debêntures de empresas de *leasing* e energia	8.059	298	23.547	887
	101.610	**114.866**	**276.677**	**341.852**
	132.244	**163.515**	**366.188**	**486.636**

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados em "Atividades de Investimentos" 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 medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

9. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

(a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Empreendimentos concluídos	**23.036**	**25.795**	**480.789**	**384.563**
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	3.032.292	2.673.743
Ajuste a valor presente	-	-	(53.216)	(43.169)
Parcelas recebidas	-	-	(1.171.618)	(1.107.326)
Permutas por terrenos	-	-	(294.900)	(157.590)
	-	**-**	**1.512.558**	**1.365.658**
Contas a receber apropriado	23.036	25.795	1.993.347	1.750.221
Realizável a longo prazo	(20.471)	(21.629)	(180.017)	(277.314)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(1.743)	(1.743)	(1.743)	(1.743)
Ativo circulante	**822**	**2.423**	**1.811.587**	**1.471.164**

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, a parcela que não foi recebida através de repasse de financiamento obtido diretamente pelos clientes junto às instituições financeiras, 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, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão próximos 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 vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo. A análise de vencimentos do 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:

	Controladora		Consolidado	
Ano	2011	2010	2011	2010
Vencidas				
Até três meses	174	-	3.545	158
De três a seis meses	873	-	1.745	266
Mais de seis meses	2.901	2.816	14.919	6.565
Imóveis concluídos	**3.948**	**2.816**	**20.209**	**6.989**
Vencidas				
Até três meses	-	-	5.355	14.341
De três a seis meses	-	-	2.241	4.036
Mais de seis meses	-	-	3.514	16.224
Imóveis em construção	**-**	**-**	**11.110**	**34.601**
Vencidas	**3.948**	**2.816**	**31.319**	**41.590**
A vencer				
2011	-	1.736	-	1.548.863
2012	1.287	1.532	1.841.132	843.373
2013	1.842	2.025	961.053	663.348
2014	1.356	1.489	622.457	165.834
2015 em diante	14.603	16.197	382.440	197.489
	23.036	**25.795**	**3.838.401**	**3.460.497**

Conforme mencionado na Nota 4.1(b), a Administração considera praticamente nulo o risco de crédito dos empreendimentos em construção.

Em 31 de dezembro de 2011, contas a receber de clientes no consolidado, no total de R$ 2.286 (2010 - R$ 1.906) estavam *impaired,* dos quais R$ 1.743 (2010 - R$ 1.743) provisionadas. As contas a receber individualmente *impaired* referem-se ao saldo de contas a receber de clientes cujas unidades já foram entregues 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).

A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor da carteira de contas a receber, como mencionada.

A movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa (*impairment* de contas a receber de clientes) do Grupo é a seguinte:

	Consolidado	
	2011	2010
Em 1º de janeiro	1.743	1.281
Complemento de provisão	-	462
Em 31 de dezembro	1.743	1.743

O complemento da provisão para contas a receber *impaired* foi registrado 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$ 18.957 na controladora (2010 - R$ 19.899) e R$ 30.664 no consolidado (2010 - R$ 49.279), 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	
	2011	2010	2011	2010
Adiantamentos para aquisição de terrenos	18.062	30.894	98.843	66.239
Terrenos	24.044	24.347	318.533	122.361
Imóveis em construção	-	-	428.409	363.392
Adiantamento a fornecedores	-	-	6.736	7.272
Imóveis concluídos	567	700	37.806	46.479
	42.673	**55.941**	**890.327**	**605.743**
Realizável a longo prazo	**-**	**-**	**(129.404)**	**(157.354)**
Ativo circulante	**42.673**	**55.941**	**760.923**	**448.389**

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:

	2011	2010
Saldo nos estoques no início do exercício	36.643	36.612
Encargos financeiros incorridos no exercício (i)	76.420	68.161
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(72.800)	(68.130)
Saldo nos estoques no fim do exercício	**40.263**	**36.643**

(i) Não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com esta destinação específica, financiamento imobiliário e debêntures.

11. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Em sociedades controladas e controladas em conjunto	1.779.929	1.373.482	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
Investimentos	1.779.940	1.373.493	11	11
Ágio	892	1.601	-	-

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 11

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

pefran 11 3885.9696

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Sociedades controladas de forma integral								
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(1.070)	270	(670)	401	-	253
City Projects Empreendimentos Ltda. (v)	100,00	100,00	7.216	(2.917)	6.848	260	6.848	401
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(262)	(366)	2.876	4.138	2.876	4.137
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(74)	(26)	1.071	2.588	1.071	2.580
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	558	822	3.103	4.945	3.103	4.945
Even - SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.756	3.699	1.651	(105)	1.649	8
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	138	361	1.018	1.227	1.018	1.180
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	355	(635)	1.694	1.398	1.694	1.398
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.389	813	3.845	6.757	3.843	6.757
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.013	1.676	4.179	10.732	4.178	10.765
Vida Viva Moóca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	446	244	1.164	3.710	1.163	3.718
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	806	36	3.406	6.807	3.406	6.800
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.667	1.378	5.782	5.530	5.776	5.551
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.745	11.815	3.125	21.262	3.115	21.280
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.145	(214)	244	7.086	241	7.099
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	68	832	124	555	124	555
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.284	153	16.554	11.246	16.552	11.322
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	140	824	712	3.669	711	3.672
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	813	5.189	2.237	10.824	2.238	10.824
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	356	963	1.361	1.303	1.361	1.305
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	376	1.171	596	2.665	595	2.610
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.503	5.932	4.314	13.612	4.312	13.610
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	828	1.442	3.018	11.800	3.010	11.691
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(391)	7.594	2.922	21.904	2.922	21.813
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.308	34.532	48.531	56.365	48.509	56.264
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.453	3.908	3.139	14.963	3.131	14.886
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(481)	-	2.259	180	2.260	181
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.124	10.739	3.798	31.672	3.787	31.689
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	7	190	444	190	190
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.524	3.047	16.720	10.627	16.719	10.516
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.838	6.177	21.196	15.056	21.176	15.167
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	14	15	14	14
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	948	1.725	948	948
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.332	11.039	10.306	19.158	10.287	19.473
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.987	19.173	60.186	53.152	60.155	53.200
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	347	84	706	6.017	706	6.059
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.076	7.986	3.980	15.982	3.976	15.703
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.680	25.460	7.380	28.351	7.347	28.201
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.448	4.708	19.341	14.549	19.341	14.793
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	59	84	59	59
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.117	6.949	5.097	27.725	5.087	28.082
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.578	2.483	15.110	11.598	15.110	11.600
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.751)	8.921	48.283	41.133	48.264	40.494
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.820	7.785	29.390	19.505	29.378	19.503
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	86	90	86	86
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.715	10.273	3.065	17.303	3.056	17.593
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.645	16.568	4.862	13.940	4.852	14.318
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	152	172	152	152
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	470	459	470	471
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(10)	413	411	412	414
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4.140)	(2.963)	23.610	22.632	23.605	22.601
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	204	56	204	204
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.460	13.649	23.893	42.120	23.873	41.933
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.913	455	22.374	9.224	22.339	9.451
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	446	1.479	4.811	19.233	4.810	19.165
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	229	223	229	229
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.458)	8.529	16.397	28.554	16.380	29.573
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.039	12.355	11.510	31.309	11.495	31.170
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	380	935	24.356	22.099	24.356	23.738
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	567	284	567	568
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.843	1.028	16.370	16.284	16.367	18.486
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	127	257	127	128
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.216	4.518	5.021	12.892	5.013	12.825
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.566	145	6.497	8.220	6.495	6.131
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.506	615	14.610	9.311	14.591	10.105
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.502	6.288	5.440	16.834	5.430	16.837
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	737	-	10.127	181	10.113	181
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	57	56	57	57
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	17	17	17	17
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.374	3.636	20.846	11.047	20.827	11.012
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	53	53	53	53
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	432	-	12.193	27	12.182	21
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(623)	-	7.143	14	7.142	11
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.275	(2)	11.807	49	11.776	50
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.264	6	8.266	3.626	8.260	3.342
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.095	7.090	7.384	9.116	7.380	8.236
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.999	2.932	12.999	8.706	12.998	8.869
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	-	739	897	739	741
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.553	11.458	32.491	33.835	32.489	34.847
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.634	5.994	28.882	13.808	28.881	13.812
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.373	138	15.344	13.978	15.343	17.251
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.756)	(3.989)	13.760	7.471	13.756	7.244
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.274)	(1.478)	3.459	6.715	3.450	6.732
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(222)	(285)	257	(977)	450	453
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.682	2.235	18.695	13.717	18.691	13.495
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.633	(676)	2.427	(667)	2.421	-
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.140	4.462	4.261	12.899	4.258	13.110
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	152	356	6.100	6.562	6.100	5.928
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(204)	907	11.280	9.234	11.281	9.294
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(783)	(6)	8.699	2	8.699	2
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(406)	6.744	2.029	15.051	2.023	14.815
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.275	5.133	18.193	5.137	18.176	5.137
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	19	20	19	19
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	26	24	26	26
Polar Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.497	3.378	3.639	10.172	3.627	10.041
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.794	50	7.638	75	7.631	63
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	232	537	12.629	14.768	12.629	12.397
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.589	10.715	6.268	15.276	6.265	14.577
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	-	4.176	6	4.176	6
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	-	25	26	25	27
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.987	1.808	13.041	6.948	13.036	7.053
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.636	2.027	12.983	2.040	12.964	2.037
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.273	(1)	10.211	3	10.176	2
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	926	1.996	11.545	2.002	11.542	1.999
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.309	618	7.565	11.469	7.546	10.257
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.568	2.570	35.910	14.930	35.909	14.873
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(324)	(173)	3.772	3.874	3.765	4.053
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	11	2	2
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.163	333	27.304	5.588	27.298	5.571
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(21)	-	7.631	3	7.631	3
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.042	1.854	15.718	12.786	15.718	12.786

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 12

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

pefran
11 3885.9696

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas	Participação - % 2011	Participação - % 2010	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2011	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2010	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado 2011	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado 2010	Investimento 2011	Investimento 2010
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.083	5.627	16.196	16.273	16.196	15.165
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	4	2	2
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(633)	19	11.160	22	11.160	22
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	-	9.618	2	9.618	2
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(25)	-	9.288	3	9.288	3
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(650)	-	8.012	2	8.012	2
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	3	3	3	3
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(400)	2.730	5.935	6.334	5.935	6.334
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	1.173	2	2
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(1.808)	(2.912)	(1.567)	(1.630)	-	-
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	4.625	-	4.625	-
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	50	-	50	-
Eta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	11.721	-	11.721	-
Elk Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.343	(326)	13.907	(326)	13.893	-
Manatee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Otter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	299	-	6.705	-	6.696	-
Falcon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	6.991	-	6.991	-
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	379	-	17.065	-	17.059	-
Áquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	149	-	149	-
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	869	1.573	9.197	1.573	9.187	1.573
Aquarius Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-
Even MG 05/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Even MG 06/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.615	5.802	18.528	13.482	18.527	13.482
Evenpar Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	6	(1)	6	-
Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.264	(109)	10.126	3.702	10.121	3.702
SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	162	-	16.961	3.702	16.950	-
SP 06/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
SP 07/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
SP 08/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
SP 09/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.788	-	14.119	3.702	14.101	-
SP 10/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
Even - SP 11/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(493)	-	11.017	-	11.017	-
Even - SP 12/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 13/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.083	4.241	19.675	4.241	19.676	4.241
Even - SP 14/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	10.235	-	10.235	-
Even - SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	661	-	661	-
Even - SP 16/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	-	29	-	29	-
Even - SP 17/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 19/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 20/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.414	-	7.686	-	7.672	-
Even - SP 21/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 23/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 24/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.467	-	22.628	-	22.590	-
Even - SP 25/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	418	-	31.749	-	31.733	-
Even - MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	4	(1)	4	-
Even - MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	4	(1)	4	-
Even - MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	4	(1)	4	-
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 27/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 28/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	-	2	-
Even - SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.870	-	14.982	-	14.931	-
Even - SP 30/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	32	-	32	-
Even - SP 31/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 32/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Evenpar II Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	20	-	20	-
Even - SP 33/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 34/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(659)	-	4.891	-	4.891	-
Even - SP 36/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 37/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14	-	10.963	-	10.963	-
Even - SP 38/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(821)	-	7.197	-	7.197	-
Even - SP 39/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 40/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	31.789	-	31.789	-
Even - SP 42/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 44/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 45/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	992	-	992	-
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	10.030	-	10.030	-
Even - SP 47/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(259)	-	6.200	-	6.195	-
Even - SP 48/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	70	-	70	-
Even - SP 49/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 52/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-
Even - SP 53/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-
Even - SP 54/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	656	-	656	-	649	-
Even - MG 04/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	(3)	-	-	-
							1.372.408	**1.112.509**
Sociedades controladas com participação de terceiros								
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	1.936	(1.018)	6.801	4.864	4.531	3.243
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	2.779	(5.682)	8.915	10.380	6.685	7.772
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.253	(288)	2.034	(142)	1.727	48
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(5)	(2)	126	160	112	117
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	7.161	4.746	17.725	10.966	15.045	8.983
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	-	-	43	63	38	38
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(17)	(104)	(2.203)	(2.239)	101	106
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.563	2.681	5.903	3.475	5.013	2.841
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	124	75	508	346	439	333
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	-	(1)	(7)	(4)	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	1.199	2.713	3.491	2.694	3.488	2.291
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3)	(1)	(10)	(7)	-	-
Carp Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,00	66,00	5.911	1.315	28.078	22.167	18.512	14.630
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	825	269	5.172	4.350	3.325	2.794
Even - SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	100,00	1.043	2.356	14.518	3.706	12.770	2.356
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	100,00	(2.429)	-	10.908	-	9.591	-
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	10.296	10.226	39.335	34.036	31.465	27.229
GD-VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	(463)	-	15.670	-	10.958	-
Irigny Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00	80,00	4.938	814	35.934	814	28.773	814
							152.573	**73.595**
Sociedades sob controle comum (*)								
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	47.188	16.174	132.005	113.988	66.070	57.567
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	167	(1.192)	354	221	141	75
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	-	50,92	-	1.336	-	54.706	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	6.389	24.791	20.576	53.129	10.276	26.698
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	-	(939)	3.102	3.102	1.555	1.555
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	9.946	10.282	48.039	23.009	24.023	11.569
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	7,50	7,50	-	-	-	-	-	-
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	16.915	18.079	51.172	37.749	25.600	19.655
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	9.712	1.160	43.988	34.357	22.005	17.616
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(52)	3	8.183	7.502	4.424	4.479
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	3.314	1.126	7.329	4.049	1.684	926
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(3)	(8)	429	417	103	98
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(105)	120	776	871	179	204
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(722)	32	940	1.664	215	381
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(87)	(838)	4.306	3.527	981	808
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(820)	(135)	(110)	721	(22)	156
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	22,90	(3)	(12)	537	737	188	169
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	(3)	-	9.867	-	4.933	-
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	(443)	-	16.508	-	8.254	-
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1	-	8.006	-	4.003	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	3.459	(189)	3.928	4.305	902	110
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	50,00	5.630	2.625	14.424	8.794	7.212	4.397
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	35,00	12.523	9.721	40.361	27.838	14.126	9.743
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	(377)	4.356	4.398	2.178	2.178
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(1)	6.163	7.016	8.398	3.510	4.211
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	-	17.022	-	17.122	-	13.635	-
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	-	4.262	-	15.345	-	6.890	-
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	19.102	18.203	63.808	49.571	31.883	24.783
							254.948	**187.378**
							1.779.929	**1.373.482**

(*) Consolidadas de forma proporcional.

even.com.br

continua...

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

pefran 11 3885.9696

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
Empresas	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50	50	1.936	(1.018)	6.801	4.864
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	10.916	6.584	32.854	17.963
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25	46,25	5.146	3.154	12.488	7.342
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	28.209	16.115	44.010	32.119
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	44	(2.491)	(279)	(322)
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	50,00	(400)	789	(305)	95
Melnick Even Esmeralda Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	33	(60)	(17)	(50)
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	6.144	1.751	14.048	1.428
Melnick Even Citrino Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	5.762	2.370	6.642	2.380
Melnick Even Quartzo Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	-	-	11	10
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	12,50	12,50	2.578	1.564	5.651	3.073
Eixo M Engenharia Ltda. (iii)	50,00	50,00	1.799	332	586	500
Melnick Even Ametista Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(3.545)	6.817	886	10.914
Melnick Even Lima e Silva Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	934	7.424	7.719	8.779
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	-	-	-	160
Melnick Even Jade Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	7.477	2.278	7.320	2.933
Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	3.339	152	5.685	162
Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	636	(1)	672	9
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(1.722)	2.737	1.392	4.054
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	52	(471)	1.663	(461)
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	4.076	(458)	6.360	(448)
Melnick Even Brasalto Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	-	(81)	-	(81)	-
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	50,00	9.354	(2)	9.364	(2)
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	(3)	-	7	-
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	118	-	128	-
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	40,00	-	(112)	-	(107)	-
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	(1.280)	-	(1.270)	-
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	6.196	-	6.206	-
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	63	-	73	-
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	(1.192)	-	(1.182)	-
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	3.740	-	3.900	-

(i) Consolidada de forma proporcional.
(ii) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimentos e Participações Ltda.
(iii) Consolidada de forma proporcional através da controladora Melnick Even Construtora e Incorporada S.A.
(iv) Consolidada de forma proporcional através da controladora Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

(c) Ágio a amortizar

	Controladora	
	2011	**2010**
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	286	434
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	367	548
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140	421
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	115
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	69	69
Demais sociedades	5	12
	892	**1.601**

Oriundo de operações realizadas em período anterior a data de transição aos novos CPCs (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.
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 (i)	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	No final do exercício
Sociedades controladas com participação de terceiros (ii)	73.595	56.291	(4.000)	29.613	(2.926)	152.573
Sociedades controladas sob controle comum (i)	187.378	55.215	(49.700)	77.468	(15.413)	254.948
Sociedades controladas de forma integral (ii)	1.112.509	304.799	(365.961)	320.477	584	1.372.408
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011	**1.373.482**	**416.305**	**(419.661)**	**427.558**	**(17.755)**	**1.779.929**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2010	**1.192.138**	**71.990**	**(332.364)**	**423.671**	**18.047**	**1.373.482**

Em 14 de março de 2011 foi adquirida participação societária na Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda., correspondente a 45 % de participação no seu capital social, cujo controle passou a ser compartilhado com o sócio cotista alienante, pelo valor de R$ 4.419, que corresponde ao valor justo do empreendimento nela existente.
Em 31 de julho de 2011 foi vendida parcela da participação societária da Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Even SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 88%, tendo a parcela remanescente dos referidos investimentos, nos montantes de R$ 1.276 mil, e R$ 1.600 mil, respectivamente, reclassificados para sociedades controladas com participação de terceiros.
Em 25 de agosto de 2011 foi vendida parcela da participação societária da Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 50%, tendo a parcela remanescente no referido investimento, no montante de R$ 6.479 mil, sido reclassificada para sociedades sob controle comum.
Em 16 de dezembro de 2011 foi vendida parcela da participação societária da Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 50% nessas sociedades, tendo a parcela remanescente dos referidos investimentos, nos montantes de R$ 4.935 mil, e R$ 4.002 mil, respectivamente, sido reclassificados para sociedades controladas sob controle comum.
As alienações das referidas participações societárias foram efetuadas a valor próximo ao patrimonial contábil, motivo pelo qual não foi apurado ganho (perda) significativa.
No exercício findo em 31 de dezembro 2011, foram transferidos recursos das sociedades controladas para a Companhia, via distribuição de lucros ou redução de capital, este último quando não disponíveis lucros para distribuição.

(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			
	Participação - %	Circulante	Realizável	Investimentos e imobilizado	Total
Em 31 de dezembro de 2011					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	1.042	-	-	1.042
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	177.325	34.217	916	212.458
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.377	-	-	7.377
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.264	-	-	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	21.406	-	-	21.406
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	23.342	3.232	-	26.574
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	8.587	(117)	-	8.470
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	54.801	-	-	54.801
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	25.245	43.487	-	68.732
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	41.311	9.226	-	50.537
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	24.005	-	-	24.005
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	244.273	181	3.852	248.306
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	24.004	-	-	24.004
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	464	-	23	487
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.381	-	-	2.381
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	14.638	-	-	14.638
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4.096	-	342	4.438
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.609	-	-	2.609
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	529	-	24	553
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22.298	-	-	22.298
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.105	-	-	17.105
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.555	-	686	18.241
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	9.645	-	-	9.645
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	33.421	-	-	33.421
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	115.322	(44.973)	-	70.349
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	199.426	-	2.074	201.500
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	21.586	-	-	21.586
Em 31 de dezembro de 2010					
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

	Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)				
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2011					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	376	312	354	1.042
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	16.658	63.795	132.005	212.458
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	3.166	1.109	3.102	7.377
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.195	2.713	4.356	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	13.316	1.074	7.016	21.406
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	927	5.071	20.576	26.574
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	1.617	52	6.801	8.470
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.363	3.399	48.039	54.801
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.041	13.519	51.172	68.732
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	4.292	2.257	43.988	50.537
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.822	-	8.183	24.005
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	172.790	11.708	63.808	248.306
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	15.325	1.350	7.329	24.004
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	58	-	429	487
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.546	59	776	2.381
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	12.981	717	940	14.638

continua...

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

pefran
11 3885.9696

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
	Partici-pação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	132	-	4.306	4.438
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.458	1.261	(110)	2.609
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	16	-	537	553
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	17.221	1.149	3.928	22.298
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.239	-	9.867	17.105
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.733	-	16.508	18.241
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.640	-	8.006	9.645
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	3.470	15.527	14.424	33.421
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	4.009	25.979	40.361	70.349
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	181.243	3.135	17.122	201.500
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	4.869	1.372	15.345	21.586
Em 31 de dezembro de 2010					
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

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despe-sas opera-cionais	Resul-tado finan-ceiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribui-ção social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2011							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	254	(308)	53	184	-	(16)	167
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	159.352	(108.378)	(2.747)	4.156	399	(5.594)	47.188
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	-	-	-	-	(1)
Parqueven EmpreendimentosLtda.	15.306	(15.919)	(723)	7.746	665	(686)	6.389
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	-	11	(102)	2.033	-	(6)	1.936
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38.962	(27.915)	(375)	746	-	(1.472)	9.946
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31.149	(13.871)	(325)	908	-	(946)	16.915
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	43.389	(31.774)	(1.811)	1.937	-	(2.029)	9.712
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	-	(59)	(1)	11	-	(3)	(52)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	118.097	(88.274)	(12.316)	5.334	528	(4.267)	19.102
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.535	(9.893)	(57)	214	-	(485)	3.314
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(2)	-	-	-	(3)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	318	(399)	(11)	(3)	-	(10)	(105)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.329	(7.940)	(41)	222	-	(292)	(722)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(5)	(82)	-	-	-	(87)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(66)	(708)	(12)	(5)	-	(29)	(820)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(2)	-	-	-	(3)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.611	(8.657)	(178)	100	-	(417)	3.459
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(482)	51	-	(12)	(443)
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(5)	8	-	(2)	1
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	21.770	(15.570)	(112)	126	226	(810)	5.630
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	40.884	(28.655)	(135)	1.914	-	(1.485)	12.523
Melnick Even Desenvolvi-mento Imobiliário S.A.	89.128	(64.334)	(7.338)	815	146	(1.395)	17.022
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.701	(17.088)	(1.710)	122	-	(763)	4.262

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despe-sas opera-cionais	Resul-tado finan-ceiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribui-ção social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
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 Empreendi-mentos Imobiliários Ltda.	4.966	(4.388)	(206)	(540)	-	(209)	(377)
Nova Suíça Empreendi-mentos Imobiliários Ltda.	10.453	(2.659)	(224)	(1.061)	1	(347)	6.163
Parqueven Empreendi-mentos 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 Empreendi-mentos Imobiliários	32.414	(24.278)	(6.039)	135	-	(1.072)	1.160
Neibenfluss Empreendi-mentos 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

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

	Ativo	
	Controladora	
	2011	2010
Sociedades controladas com participação de terceiros	45.784	43.497
Sociedades controladas sob controle comum	65.885	80.784
Sociedades controladas de forma integral	153.518	205.107
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(4.413)	(6.118)
	260.774	**323.270**

O saldo consolidado de adiantamentos para futuro aumento de capital no passivo é decorrente de aportes efetuados por parceiro do empreendimento Plaza Mayor na sociedade controlada sob controle comum Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo existente em 31 de dezembro de 2010, no montante de R$ 2.684, foi capitalizado em 2011.

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em quotas que consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de quotas, motivo pelo qual os saldos não estão sendo classificados como investimento ou patrimônio líquido, permanecendo classificados como ativo/passivo não circulante.

12. IMOBILIZADO

(a) Composição dos saldos e taxas de depreciação

	Controladora		Consolidado		Depre-ciação - %
	2011	2010	2011	2010	
Máquinas e equipamentos (custo)	7.401	7.265	7.977	7.797	10
Depreciação acumulada	(1.240)	(515)	(1.360)	(579)	
Móveis e utensílios (custo)	4.343	3.497	5.243	4.356	10
Depreciação acumulada	(1.195)	(804)	(1.474)	(995)	
Computadores (custo)	4.594	3.216	5.313	3.837	20
Depreciação acumulada	(2.182)	(1.435)	(2.560)	(1.683)	
Instalações (custo)	480	480	1.206	1.206	10
Depreciação acumulada	(182)	(133)	(435)	(314)	
Benfeitorias em imóveis	4.584	2.927	5.041	2.940	50
Depreciação acumulada	(1.653)	(439)	(1.787)	(439)	
Estandes de vendas (custo)	-	-	12.798	6.793	(*)
Depreciação acumulada	-	-	(6.585)	(6.324)	
Demais (custo)	2.879	2.410	3.334	2.517	
Depreciação acumulada	(186)	(161)	(202)	(165)	
Tangível	**17.643**	**16.308**	**26.509**	**18.947**	

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

(b) Movimentação dos saldos

	Imobilizado			
	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
No início do exercício	16.308	6.819	18.947	11.518
Adições	4.486	12.486	11.466	16.235
Depreciação	(3.151)	(1.872)	(3.904)	(4.196)
Baixa de imobilizado				
Estande de vendas	-	-	-	(3.485)
Outros	-	(1.125)	-	(1.125)
No final do exercício	**17.643**	**16.308**	**26.509**	**18.947**

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 15

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

pefran
11 3885.9696

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os montantes consolidados de depreciação de R$ 3.904 (2010 - R$ 4.196), (i) R$ 260 (2010 - R$ 2.010) foram registrados como "Despesas de vendas"; e (ii) R$ 3.644 (2010 - R$ 2.186) como "Despesas administrativas".

13. INTANGÍVEL

(a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Software (custo)	9.694	7.484	10.003	7.774
Depreciação acumulada	(6.330)	(4.770)	**(6.505)**	(4.885)
Intangível	**3.364**	**2.714**	**3.498**	**2.889**

(b) Movimentação dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
No início do exercício	2.714	2.752	2.889	2.893
Adições	2.210	1.137	2.229	1.225
Amortização	(1.560)	(1.175)	(1.620)	(1.229)
No final do exercício	**3.364**	**2.714**	**3.498**	**2.889**

O montante consolidado de amortização de R$ 1.620 (2010 - R$ 1.229) foi registrado como "Despesas administrativas".

14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a Variação do INCC	-	-	72.640	31.230
Variação do INPC, acrescido de juros de 8% ao ano	-	-	1.276	4.324
Variação do IGPM, acrescido de juros de 12% ao ano	2.422	2.425	2.666	2.439
Demais	-	-	7.400	17.386
	2.422	**2.425**	**83.982**	**55.379**
Passivo circulante	**(2.422)**	**-**	**(66.759)**	**(26.375)**
Passivo não circulante	**-**	**2.425**	**17.223**	**29.004**

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
2011	-	2.425	-	12.148
2012	-	-	2.217	6.516
2013	-	-	14.898	9.349
2014 em diante	-	-	108	991
	-	**2.425**	**17.223**	**29.004**

15. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Financiamento de terreno (i)	164.098	123.946	164.099	123.946
Crédito imobiliário (ii)	-	-	782.950	721.972
Capital de giro - Finame (iii)	2.439	-	2.439	-
Crédito de Recebíveis Imobiliários (iv)	76.800	-	76.800	-
	243.337	**123.946**	**1.026.288**	**845.918**
Passivo circulante	**(96.974)**	**(26.105)**	**(539.235)**	**(542.102)**
Passivo não circulante	**146.363**	**97.841**	**487.053**	**303.816**

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

(i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% a 115% 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 10% a 11% ao ano.

(iii) A operação de FINAME realizada junto à instituição financeira credenciada pelo BNDES, está sujeito à taxa de juros de 4,5% ao ano.

(iv) A operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI está sujeita à variação dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescido de 1,5% 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:

	2011	**2010**
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	246.024	432.453
Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)	303.349	271.809
Terrenos	60.619	33.186
	609.992	**737.448**

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
2013	7.666	90.372	280.391	258.147
2014	59.846	7.469	73.902	30.407
2015	1.434	-	49.157	15.262
2016 em diante	77.417	-	83.603	-
	146.363	**97.841**	**487.053**	**303.816**

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.

Os recursos oriundos da operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI foram utilizados para liquidação da primeira parcela da segunda emissão das debêntures, aplicando-se à operação de CRI, as mesmas condições restritivas aplicáveis às debêntures (item (b)).

O Grupo possui as seguintes linhas de crédito não utilizadas:

	Consolidado	
	2011	**2010**
Taxa variável		
Com vencimento em até um ano	45.880	94.139
Com vencimento em mais de um ano	680.622	462.140
	726.502	**556.279**

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 2012.

(b) Debêntures

	Controladora e consolidado	
	2011	**2010**
Primeira emissão	30.000	130.000
Segunda emissão	50.000	100.000
Terceira emissão	24.000	75.000
Quarta emissão	250.000	-
Principal	354.000	305.000
Custos de transação a apropriar	(3.059)	(1.236)
Operação de *swap* de taxas de juros	844	1.299
Juros a pagar	24.185	25.097
	375.970	**330.160**
Passivo circulante	**(74.170)**	**(75.808)**
Passivo não circulante	**301.800**	**254.352**

Características das debêntures:

	Primeira emissão	**Segunda emissão**	**Terceira emissão**	**Quarta emissão**
Data de registro	31/01/2008	20/02/2008	19/11/2009	10/03/2011
Conversível em ações	Não	Não	Não	Não
Data de liquidação	6/02/2008	21/08/2008	4/12/2009	10/03/2011 (1ª série) e 10/03/2011 (2ª série)
Datas de vencimento	1/10/2013	15/10/2011 (50%) e 2012 (50%)	4/06/2011 (20%), 2012 (40%) e 2013 (40%)	10/03/2015 (1ª série) e 10/03/2016 (2ª série)
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 1,85	IPCA + 8,75	CDI + 1,9	1ª série - CDI + 1,95% *spread* 2ª série - CDI + 2,20% *spread*
Espécie de garantia	subordinada	subordinada	subordinada	subordinada
Valor nominal	10	10	1.000	10
Quantidade de títulos emitidos	15.000	10.000	75	25.000 (12.500 - 1ª série e 12.500 - 2ª série)
Montante emitido	150.000	100.000	75.000	250.000

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".

Movimentação do valor principal das debêntures:

	Controladora e consolidado	
	2011	**2010**
No início do exercício	305.000	305.000
Liquidação antecipada da primeira emissão	(100.000)	-
Liquidação antecipada da terceira emissão	(45.000)	-
Liquidação de saldo da primeira parcela da terceira emissão	(6.000)	-
Liquidação de 50% da segunda emissão	(50.000)	-
Captação da 4ª emissão	250.000	-
Passivo não circulante	**354.000**	**305.000**

No primeiro trimestre de 2011, houve nova captação através da quarta emissão de debêntures, no montante de R$ 250.000, cujos custos de captação totalizaram R$ 3.553. Dos recursos captados R$ 145.000 foram utilizados para a liquidação antecipada das debêntures da primeira e terceira emissão, nos montantes de R$ 100.000 e R$ 45.000, respectivamente. Na liquidação antecipada das debêntures da primeira emissão, ocorreu a liquidação parcial da referida operação de *swap* de taxa de juros. Nessa operação foi apurada perda R$ 1.235 reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 como "Despesas financeiras".

No segundo trimestre de 2011 foi efetuado o pagamento do saldo remanescente da primeira parcela das debêntures da terceira emissão, no montante de R$ 6.000. No terceiro trimestre de 2011 foi efetuado o pagamento da primeira parcela da segunda emissão, correspondente a R$ 50.000, os quais, acrescidos de juros, totalizaram R$ 70.589, através de recursos obtidos através de CRI (Nota 15(a)).

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, 19 de novembro de 2009 e 10 de março de 2011 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$ 6.134, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2011 será amortizado conforme abaixo demonstrado:

	Controladora e consolidado	
Ano	**2011**	**2010**
2011	-	588
2012	859	538
2013	677	110
2014	677	-
2015	677	-
2016	169	-
Custos a apropriar	**3.059**	**1.236**

16. TRIBUTOS A PAGAR

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Circulante	-	-	63.032	53.282
Não-circulante	165	165	6.263	10.044
	165	**165**	**69.295**	**63.326**

17. PROVISÕES

				Consolidado	
				2011	**2010**
	Garantias	**Participação nos resultados**	**Contin-gências**	**Total**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2010	18.594	20.200	2.594	41.388	23.630
Debitado à demonstração do resultado	2.943	11.760	1.137	15.840	28.488
Pago no exercício	-	(15.960)	-	(15.960)	(10.730)
Em 31 de dezembro de 2011	**21.537**	**16.000**	**3.731**	**41.268**	**41.388**

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 reinvindicações.

(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. O encargo está apresentado na Nota 25 (b).

(c) Contingências

Certas sociedades controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta; em reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 33.434 (2010 - R$ 17.703), das quais a Administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda provável R$ 13.739 (2010 - R$ 7.712) possível - R$ 19.582 (2010 - R$ 9.566) e perda remota - R$ 113 (2010 - R$ 424), nas contestações apresentadas pela Companhia. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, a provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável monta, em 31 de dezembro de 2011, R$ 2.748 (2010 - R$ 1.892).

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como polo passivo totalizam R$ 27.784, relacionados, principalmente, (i) com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 983 (31 de dezembro de 2010 - R$ 666).

As provisão para contingências cíveis e trabalhistas totaliza R$ 3.731 (2010 - R$ 2.594).

Considerações adicionais sobre contingências relacionadas com atrasos na entrega de unidades:

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

Em meados de 2011, a partir do TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) firmado pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - Secovi-SP com o Ministério Público, a Companhia e suas controladas passaram a incluir em seus contratos de venda cláusula contratual, informando de maneira clara e precisa, além do prazo estimado da obra e a tolerância máxima de 180 dias em relação ao prazo estimado para conclusão da construção, as seguintes cláusulas penais: (i) multa compensatória no valor correspondente a 2% da quantia até então paga pelo adquirente, corrigido pelo índice de correção monetária previsto no contrato; e (ii) multa moratória no valor correspondente a 0,5% ao mês do montante pago, corrigido conforme o contrato e incidente a partir do final do prazo de tolerância. O valor das multas, quando aplicável, será calculado na ocasião da entrega das chaves e pagas na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

Para os empreendimentos que estão sendo ou está previsto serem entregues em atraso superior a 180 dias, inexiste, dessa forma, qualquer termo contratual ou legislação que determine punição para a Companhia e suas controladas para compensar os adquirentes de imóveis de operações de venda realizadas, motivo pelo qual nenhuma provisão a esse respeito vem sendo consignada nas demonstrações financeiras. Todavia, a Companhia e suas controladas vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vem sendo movidos individualmente por cada adquirente, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos.

18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Créditos a compensar - lucro real (a)				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	596.680	400.187	602.876	404.282
Ágio a amortizar	11.554	14.272	11.554	14.272
Exclusões e adições temporárias	36.683	37.352	37.742	38.379
Obrigações a tributar - lucro real (a)				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	-	1.938
Obrigações a tributar - lucro presumido e RET (b)				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	1.991.883	1.743.182

continua...

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

pefran
11 3885.9696

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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:

(a) Lucro Real

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.

(b) Lucro Presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e a contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (Nota 2.16), cuja movimentação segue demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
No início do exercício	-	-	54.350	37.413
Despesa no resultado (Nota 28)	-	-	7.000	16.937
No final do exercício	**-**	**-**	**61.350**	**54.350**

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

No exercício seguinte	-	-	55.805	45.730
Em exercícios subsequentes	-	-	5.545	8.620
	-	**-**	**61.350**	**54.350**

19. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

Em abril de 2008 a Companhia implantou 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$ 304 (2010 - R$ 302).

20. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2010
Em empreendimentos				
Duo Alto de Pinheiros	730	311	730	311
Granja Julieta	-	-	-	5.053
Particolare	50	2.246	50	2.246
Demais	(1.333)	1.668	(2.683)	2.838
	(553)	**4.225**	**(1.903)**	**10.448**
Mútuo com parceiros				
Baucis Participações Ltda.	6	6	6	6
Brisa Empreendimentos Ltda.	784	784	784	784
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71	71	71	71
Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.	3.964	-	3.964	-
ARC Engenharia Ltda.	564	611	564	611
Melnick Participações Ltda.	15.079	24.810	28.792	24.810
Krill Empreendimentos Imobiliários Ltda.	761	737	761	737
	21.229	**27.019**	**34.942**	**27.019**
Em consórcios				
Consórcio Roseira	11.769	5.890	16.945	8.933
Consórcio Rossi	-	-	3.085	2.915
Colinas do Morumbi	-	-	(7.704)	(983)
	11.769	**5.890**	**12.326**	**10.865**
	32.445	**37.134**	**45.365**	**48.332**
Saldo apresentado no ativo não circulante	33.927	37.198	56.108	49.378
Saldo apresentado no passivo circulante	(1.482)	(64)	(10.743)	(1.046)
	32.445	**37.134**	**45.365**	**48.332**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou mediante participação em sociedades controladas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos de mútuos mantidos com parceiros estão, substancialmente, sujeitos à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescido de juros de 3,5% a 4% ao ano, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto os saldos mantidos com a Brisa Empreendimentos Ltda., Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e com o Consórcio Roseira, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

21. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 233.293.408 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R$ 1.083.266.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R$ 2.000.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

21.1. Movimentação da quantidade de ações

	2011	2010
Em 1º de janeiro	233.293.408	178.730.052
Plano de opção de compra de ações	-	230.022
Oferta pública de ações	-	48.666.667
Opção do lote suplementar	-	5.666.667
Em 31 de dezembro	**233.293.408**	**233.293.408**

21.2. Opções de compra de ações

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2011, foram deliberados:

(i) revogação do Regulamento de Planos de Opção de Ações da Companhia aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de setembro de 2007;

(ii) aprovação das novas regras do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, o qual abrange empregados, prestadores de serviços e administradores da Companhia, os quais são indicados e aprovados pelo Conselho de Administração. Anualmente, poderá ocorrer a inclusão de novos beneficiários. No caso de rescisão do contrato de trabalho sem justa causa, ou pedido de demissão, as opções cujos prazos de carência tiverem transcorrido até a data do desligamento do beneficiário poderão ser exercidas em sua totalidade no prazo máximo de 15 dias contados da data de desligamento desde que dentro do respectivo período de exercício. No caso de rescisão do contrato de trabalho com justa causa, as opções que não tenham sido exercidas até a data de desligamento do Beneficiário serão canceladas, transcorridos ou não os períodos de carência; e

(iii) outorga de opções de compra de ações da Companhia.

Na mesma data, a Companhia outorgou opções de compra de ações a empregados, prestadores de serviços e administradores da Companhia (Beneficiários), totalizando 4.343.263 ações ordinárias de emissão da Companhia (das quais 1.946.438 a administradores), correspondente a 1,86% do Capital Social da Companhia, pelo preço de exercício de cada ação estabelecido em R$ 5,71, as quais poderão ser exercidas pelos beneficiários após cumprido os seguintes períodos de carência:

(i) 40% do total: 30 de junho de 2014, devendo serem exercidas até 31 de março de 2015
(ii) 60% do total: 30 de junho de 2015, devendo serem exercidas até 31 de março de 2016

O exercício das Opções deverá ser pago pelo beneficiário, que receberá as ações adquiridas de emissão da Companhia. Segundo as regras do Plano, os beneficiários receberão ações da Companhia e não há previsão de quitação por meio de pagamento de outra forma.

(a) Movimentação das opções

Não ocorreram variações na quantidade de opções de compra de ações e em seus correspondentes preços médios ponderados, como apresentados a seguir:

	Preço médio de exercício por ação em reais	Opções
Em 1º de janeiro de 2011		
Outorgadas	5,71	4.343.263
Rescisões de contrato de trabalho de beneficiários que não transcorreu o prazo de carência	-	(104.056)
Em 31 de dezembro de 2011	**5,71**	**4.239.207**

(b) Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R$ 24.308, dos quais R$ 4.740 foi apropriado até 31 de dezembro de 2011, estando apresentado como outras despesas operacionais, em contrapartida no Patrimônio Líquido. As premissas utilizadas na precificação do programa 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 53,56%; (ii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 12,88% e 12,95%; e (iii) prazo de vida, como mencionado no item (b) correspondente a cada uma das séries.

O total acumulado do encargo relacionado com tais planos monta R$ 17.301, 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 2011 e de 2010 é assim demonstrado:

	2011	2010
Lucro líquido do exercício	226.121	252.491
Constituição da reserva legal	(11.306)	(12.625)
Base de cálculo	214.815	239.866
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo proposto pela Administração - R$ 0,23 por ação (2010 - R$ 0,26 por ação)	**53.704**	**59.967**

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2011 foi aprovado o pagamento dos dividendos propostos pela Administração em 31 de dezembro de 2010, no montante de R$ 59.967 (que corresponde a R$ 0,26 por ação), o qual ocorreu em 10 de maio de 2011.

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 31, em 31 de dezembro de 2011 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas monta a R$ 1.127.152 (2010 - R$ 1.076.426) e das unidades a comercializar R$ 593.097 (2010 - R$ 295.791), representando um total de R$ 1.720.249 (2010 -R$ 1.372.217) em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A exemplo de anos anteriores, a Administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R$ 161.111, seja destinado à 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.

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

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

					2011
	SP	Sul	RJ	MG	Total
Receita bruta operacional	1.454.834	131.156	193.860	168.921	1.948.771
Deduções da receita bruta	(46.286)	(3.779)	(6.026)	(4.628)	(60.719)
Receita líquida operacional	1.408.548	127.377	187.834	164.293	1.888.052
Custo incorrido das vendas realizadas	(990.350)	(95.394)	(146.506)	(143.684)	(1.375.934)
Lucro bruto	418.198	31.983	41.328	20.609	512.118
Despesas comerciais	(79.380)	(6.913)	(10.887)	(6.604)	(103.784)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	**338.818**	**25.070**	**30.441**	**14.005**	**408.334**

					2010
	SP	Sul	RJ	MG	Total
Receita bruta operacional	1.680.308	58.622	148.066	121.215	2.008.211
Deduções da receita bruta	(58.217)	(2.106)	(5.440)	(3.764)	(69.527)
Receita líquida operacional	1.622.091	56.516	142.626	117.451	1.938.684
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.149.621)	(38.575)	(113.204)	(108.778)	(1.410.178)
Lucro bruto	472.470	17.941	29.422	8.673	528.506
Despesas comerciais	(70.459)	(4.247)	(7.563)	(4.596)	(86.865)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	**402.011**	**13.694**	**21.859**	**4.077**	**441.641**

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

	2011	2010
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais		
Segmento São Paulo ("SP")	338.818	402.011
Segmento Região Sul ("Sul")	25.070	13.694
Segmento Rio de Janeiro ("RJ")	30.441	21.859
Segmento Minas Gerais ("MG")	14.005	4.077
	408.334	**441.641**
Margem Bruta de serviços prestados a sociedades controladas consolidadas proporcionalmente (não eliminado)	8.416	7.297
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(126.992)	(105.259)
Resultado financeiro	13.008	(12.313)
Outras despesas, líquidas	(9.051)	(7.232)
Imposto de renda e contribuição social	(60.933)	(69.090)
Lucro líquido do exercício	**232.782**	**255.044**

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.

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 17

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

perfran
11 3885.9696

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	2011	2010
Segmento "SP"	2.497.164	2.307.363
Segmento "Sul"	171.023	48.360
Segmento "RJ"	267.964	208.590
Segmento "MG"	235.728	201.350
	3.171.879	**2.765.663**
Corporativo	317.201	294.982
Ativo total, conforme balanço patrimonial	**3.489.080**	**3.060.645**

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:

	2011	2010
Segmento "SP"	1.060.177	964.256
Segmento "Sul"	239.751	50.785
Segmento "RJ"	120.255	126.819
Segmento "MG"	262.154	236.007
	1.682.337	**1.535.457**
Corporativo	212.269	272.941
Passivo total, conforme balanço patrimonial	**1.894.606**	**1.650.808**

23. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	1.091	1.901	1.948.771	2.008.211
Prestação de serviços	77.359	60.770	30.305	27.748
Deduções da receita bruta	(6.328)	(5.451)	(70.728)	(80.028)
Receita líquida operacional	**72.122**	**57.220**	**1.908.348**	**1.955.931**

24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Contingências trabalhistas e tributárias	(500)	(1.892)	(500)	(1.892)
Stock options (Nota 21.2(b))	(4.740)	369	(4.740)	369
Instalações baixadas devido à mudança de sede	-	(1.084)	-	(1.084)
Despesas de garantias	(8.125)	(5.078)	(5.716)	(3.944)
Outras receitas (despesas)	2.440	(2.810)	1.905	(681)
	(10.925)	**(10.495)**	**(9.051)**	**(7.232)**

Durante os exercícios de 2011 e de 2010 foram incorridos gastos adicionais de garantia em função de eventos extraordinários ocorridos em determinados empreendimentos. Com base nessas experiências, determinados procedimentos de construção foram modificados, bem como foram revisadas as estimativas dos gastos a serem incorridos nos novos empreendimentos lançados.

25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

(a) Custos e despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Terrenos	-	-	321.610	340.672
Obra	473	2.654	875.556	887.992
Incorporação	-	-	69.696	77.100
Manutenção em garantia	-	-	8.604	8.932
Gerenciamento de obra	77.223	59.444	39.549	37.302
Despesa financeira alocada ao custo (Nota 10)	-	-	72.800	68.130
Despesas comerciais	9.419	6.555	103.784	86.865
Total de custos e despesas comerciais	**87.116**	**68.653**	**1.491.599**	**1.506.993**

(b) Despesas administrativas e remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Benefícios a administradores e empregados (Nota 26)	70.947	50.031	74.548	52.409
Viagens e deslocamentos	2.518	1.494	2.583	1.580
Consultoria	15.652	14.496	19.070	16.825
Consumos diversos	17.526	13.826	19.031	14.245
Bônus (Nota 17)	11.760	20.200	11.760	20.200
	118.403	**100.047**	**126.992**	**105.259**
Remuneração da Administração (Nota 32(b))	(6.219)	(5.042)	(6.219)	(5.042)
Gerais e administrativas	**112.184**	**95.005**	**120.773**	**100.217**

26. DESPESA DE BENEFÍCIOS A ADMINISTRADORES E EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Salários	37.380	23.653	39.654	25.006
Encargos	26.727	20.552	27.615	21.349
Treinamentos	1.055	1.238	1.127	1.266
Custos de planos de contribuição definida	218	244	218	244
Outros benefícios	5.567	4.344	5.934	4.544
	70.947	**50.031**	**74.548**	**52.409**
Número de empregados	**1.403**	**867**	**1.710**	**1.066**

27. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Despesa financeira				
Juros	(70.030)	(57.265)	(70.348)	(59.213)
Perdas *swap* de taxa de juros	(1.235)	(1.299)	(1.235)	(1.299)
Outras despesas financeiras	(4.588)	(3.229)	(229)	(6.328)
	(75.853)	**(61.793)**	**(71.812)**	**(66.840)**
Receita financeira				
Juros com aplicações financeiras	17.000	14.214	46.234	42.416
Juros recebidos	-	-	12.294	4.625
Encargos do contas a receber	-	-	19.299	3.867
Outras	742	1.088	6.993	3.619
	17.742	**15.302**	**84.820**	**54.527**
Resultado financeiro	**(58.111)**	**(46.491)**	**13.008**	**(12.313)**

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	
	2011	2010
Regime de apuração		
Imposto corrente		
Lucro real	(413)	(1.463)
Lucro presumido	(53.520)	(50.690)
	(53.933)	**(52.153)**
Imposto diferido		
Lucro real	-	-
Lucro presumido	(7.000)	(16.937)
	(7.000)	**(16.937)**
Encargo no resultado do exercício	**(60.933)**	**(69.090)**

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	
	2011	2010
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	293.715	324.134
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	203.143	169.376
	496.858	**493.510**
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	168.932	167.793
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e pelo RET à alíquota e bases diferenciadas	(110.065)	(101.696)
Outros	2.066	2.993
Encargo no resultado do exercício	**60.933**	**69.090**

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 em circulação durante o exercício.

	2011	2010
Lucro atribuível aos acionistas da sociedade	226.121	252.491
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares)	233.293	216.790
Lucro básico por ação	0,97	1,16

(b) Diluído

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.

	2011	2010
Lucro atribuível aos acionistas da sociedade	226.121	252.491
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	233.293	216.790
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	7,33	7,71
Número médio ponderado de ações sujeitas a opção durante o ano	-	834
Preço de exercício para as ações sujeitas a opção durante o ano	-	11,6
Número médio ponderado de ações que teriam sido emitidas ao preço médio de mercado	-	1.253
Lucro diluído por ação	0,97	1,16

30. CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS OPERAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	226.121	252.491	293.715	324.134
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Amortização de ágio	709	910	-	-
Equivalência patrimonial	(427.558)	(423.671)	-	-
Depreciação e amortização	4.711	3.047	5.524	5.425
Baixas	-	-	-	3.485
Baixas de ativo imobilizado	-	1.125	-	1.125
Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.706)	1.804	-	-
Plano de opção de ações	4.740	(366)	4.740	(366)
Juros provisionados	69.142	26.528	137.351	123.849
	(123.841)	**(138.132)**	**441.330**	**457.652**
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Contas vinculadas	-	-	13.004	16.807
Contas a receber	2.759	6.652	(234.126)	(735.492)
Imóveis a comercializar	13.268	(40.118)	(284.584)	51.158
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	4.689	(20.776)	(2.967)	(10.826)
Impostos e contribuições a compensar	(5.967)	(3.074)	(13.242)	(3.530)
Demais ativos	10.287	7.651	24.351	(24.676)
Fornecedores	(3.605)	5.500	(6.184)	15.477
Contas a pagar pela aquisição de imóveis	(3)	(847)	28.603	10.385
Adiantamentos de clientes	(175)	(332)	1.727	29.841
Contribuições a recolher	12.413	6.757	22.782	33.396
Desconto de recebíveis	(980)	-	-	-
Demais passivos	(11.486)	22.099	(1.441)	41.668
Participação de acionistas não controladores	-	(721)	819	(14.899)
Caixa aplicado nas operações	(102.641)	(155.291)	(18.926)	(133.039)
Juros pagos	(52.785)	-	(112.845)	(79.805)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(53.933)	(52.153)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(155.426)**	**(155.291)**	**(185.706)**	**(264.997)**

31. COMPROMISSOS

(a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, o Grupo tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual o Grupo poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. Os custos atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Unidades em estoque	-	-	587.580	295.791
Unidades vendidas	-	-	1.149.270	1.076.426
Total do custo a incorrer (*)	**-**	**-**	**1.736.850**	**1.372.217**

(*) Não corresponde à informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

Dos custos a incorrer, gastos contratados e ainda não incorridos totalizam R$ 667.386 (2010 - R$ 825.526).

(b) Compromissos com a aquisição de terrenos

O Grupo possui contratos para aquisição de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude da escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou parceiros não ter ainda sido efetivada. Referidos compromissos totalizam R$ 461.522 (2010 - R$ 446.130), dos quais R$ 361.802 (2010 - R$ 266.823) referem-se a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$ 99.721 (2010 - R$ 91.610) referem à participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

(c) Compromissos com arrendamento mercantil operacional - Grupo como arrendatário

O Grupo arrenda os escritórios onde estão localizados a matriz e filiais. Os termos do arrendamento são de quatro anos, e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do período de arrendamento à taxa de mercado.

O Grupo tem que fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam R$ 3.775 (31 de dezembro de 2010 - R$ 1.001).

continua...

BEC – 5COL X 34,8CM – PÁG. 18

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

pefran
11 3885.9696

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 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

32. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado		
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2010
Sociedades controladas de forma integral	**4.813**	**8.644**	**5.163**	**56.128**	**-**	**-**	**-**
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	3	68	-	-	-	-	-
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	39	-	-	-	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	62	-	-	-	-	-
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-	-
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.211	2.384	-	-	-	-	-
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87	51	-	-	-	-	-
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	12	-	-	-	-	-
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imob.	231	62	-	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	-	-	215	191	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	**3.577**	**2.690**	**215**	**191**	**-**	**-**	**-**
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	37	37	-	-	18	18	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	13.224
Parqueven Empreendimentos Ltda.	87	414	-	-	44	207	-
Cygnus Even Empreendimentos Ltda.	152	114	-	-	-	57	-
Nova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	-	3.000	-	-	-	-
Sociedades controladas sob controle comum	**276**	**565**	**3.000**	**-**	**62**	**282**	**13.224**
Sociedades controladas	**8.666**	**11.899**	**8.378**	**56.319**	**62**	**282**	**13.224**
Demais partes relacionadas							
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	-	4	-	-	-	4	-
ABC T&K Participações S.A.	7	7	-	-	7	7	-
Outros	3.000	4.500	469	344	3.000	4.500	-
Demais partes relacionadas	**3.007**	**4.511**	**469**	**344**	**3.007**	**4.511**	**13.224**
	11.673	**16.410**	**8.847**	**56.663**	**3.069**	**4.793**	**13.224**
Saldos apresentados no circulante	**-**	**-**	**8.847**	**56.663**	**-**	**-**	**13.224**
Saldos apresentados no não circulante	**11.673**	**16.410**	**-**	**-**	**3.069**	**4.793**	**-**

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, exceto o saldo da controladora com a sociedade controlada Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*), que foi totalmente eliminado no processo de consolidação em função do sócio também ter saldo com essa sociedade controlada sob controle comum, na proporção de sua participação do capital social.

(b) Remuneração dos administradores

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

	2011	2010
Conselho de Administração	468	328
Diretoria		
Salários e encargos	5.525	4.491
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade (VGBL)	40	22
Demais benefícios	186	201
	6.219	**5.042**
Bônus dos administradores provisionado (Nota 17 - parcela dos administradores)	6.400	4.949
Opção de compra de ações (Nota 21.2)	4.740	1.518
	17.359	**11.873**

33. 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$ 6.573.808 (31 de dezembro de 2010 - R$ 4.495.762), (ii) outras - R$ 458.938 (31 de dezembro de 2010 - R$ 238.401).

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

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

(b) Riscos diversos - R$ 11.475 (31 de dezembro de 2010 - R$ 3.300).

A DIRETORIA

Contadora - Renata Pavanelli Chaves - CRC 1SP283861/O-1

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 de dezembro de 2011, bem como o Orçamento de Capital previsto para o exercício de 2012. 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 supracitados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária."

Jediel Lima da Rocha — Mauricio Ribeiro de Menezes — Sérgio Bernstein

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 2011, da Even Construtora e Incorporadora S.A., refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 12 de março de 2012

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 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

São Paulo, 12 de março de 2012

Dany Muszkat

Diretor Financeiro e Relações com Investidores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da

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 2011 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 2011, 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 2011, 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 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.19. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), preparadas sob responsabilidade da administração, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. 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, 9 de março de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador
CRC 1SP165875/O-6

even.com.br

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

pefran 11 3885.9696