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 2012 (4T12 x 3T12).

DESTAQUES DO PERÍODO

Introdução

Fechamos o quarto trimestre com lançamentos de R$ 1.161,7 milhões, vendas de R$ 505,6 milhões e aquisição de terrenos que perfazem R$ 341 milhões em VGV potencial - todos estes indicadores são referentes à parcela Even.

Nos ano de 2012 lançamos R$ 2.516,8 milhões, apresentamos vendas de R$ 1.758,3 milhões e adquirimos terrenos que totalizaram R$ 2.050,4 milhões em VGV potencial divididos em 38 empreendimentos, todos os indicadores referentes à parcela Even.

É importante lembrar que pelo terceiro ano consecutivo a Even atingiu seu *guidance* de Lançamentos estipulado no ano de 2010 (para 2010, 2011 e 2012). O *guidance* previsto para o ano de 2012 era de R$ 2,5 bilhões, comprovando mais uma vez a assertividade alicerçada pelo planejamento estratégico.

Mantivemos nossa estratégia de *high turnover*, pulverizando nossos lançamentos do trimestre em 16 empreendimentos com VGV médio de R$ 77,3 milhões, distribuídos em três das quatro praças em que atuamos (SP, RJ e RS).

Em R$ milhões (% Even)	1T12	2T12	3T12	4T12	LTM
Lançamentos	516	184	655	1.162	**2.517**
Vendas	525	322	407	505	**1.758**
Aquisição de Terrenos (VGV)	563	253	893	341	**2.050**
Entregas (VGV de Lançamento)	753	349	308	466	**1.876**

Apresentamos neste trimestre velocidade de vendas (VSO) de 20% e ROE LTM de 15,4%.

Enquanto isso **ROE anualizado foi de 22,2%**.

Sem considerar os efeitos do RET [1], apresentamos neste trimestre um ROE LTM de 13,2% e ROE anualizado de 13,9%.

[1] Detalhado no tópico Rentabilidade.

Desempenho Financeiro

Concluímos o ano de 2012 com uma posição de caixa de R$ 471,7 milhões e alavancagem de 54,1% (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido). Enfatizamos que 66% da nossa dívida bruta é composta por financiamento à produção e terrenos e 34% por dívida corporativa (debêntures e CRI's), sendo que a Companhia não possui vencimentos da dívida corporativa até o ano de 2014.

O *cash burn* do quarto trimestre (diferença de dívidas líquidas entre Set/12 e Dez/12) foi de R$ 48,9 milhões. **No ano de 2012 houve geração de caixa de R$ 52 milhões.**

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 (27/02/2013)
1T11	49%	66%	78%	**100%**
2T11	38%	67%	81%	**99%**
3T11	31%	55%	80%	**99%**
4T11	44%	69%	82%	**99%**
1T12	30%	64%	79%	**98%**
2T12	17%	33%	84%	**96%**
3T12	18%	30%	73%	**90%**
4T12	34%	N/A	N/A	**63%**

Conforme a tabela abaixo, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4T12 foi de R$ 478,3 milhões, mantendo a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira. No acumulado do ano de 2012 o recebimento total foi de R$ 1,95 bilhão.

	2011	1T12	2T12	3T12	4T12	2012
Unidades em obra	720.750	161.247	210.490	171.917	168.753	712.406
Unidades performadas (Concluídas)	869.762	332.756	316.321	282.766	309.571	1.241.414
Total	**1.590.512**	**494.002**	**526.811**	**454.683**	**478.324**	**1.953.820**

Land bank

Encerramos o quarto trimestre de 2012 com banco de terrenos equivalente à R$ 5,2 bilhões de VGV potencial de lançamento (R$ 4,5 bilhões sendo a parcela Even) pulverizado em 53 diferentes projetos ou fases com VGV médio de R$ 98 milhões, em linha com nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento. 54% no nosso *land bank* está localizado fora do estado de SP, além de possuir curto prazo de maturação garantindo a execução dos nossos lançamentos de 2013 e parte de 2014, alinhado à nossa estratégia de *high turnover*.

Rentabilidade

A Margem Bruta do 4T12, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), foi de 35,4%.

O resultado de 2012, mais especificamente do 4T12, foi positivamente impactado pela redução da carga tributária do RET (Regime Especial de Tributação) que a partir de 1 de janeiro de 2013 passou de 6% para 4%. Conforme quadro abaixo, podemos entender a redução da alíquota.

	Alíquota total	Alíquota proposta
PIS	0,56%	0,37%
COFINS	2,57%	1,71%
CSLL	0,98%	0,66%
IRPJ	1,89%	1,26%
Total	**6,00%**	**4,00%**

Portanto, esta alteração da alíquota de 6% para 4% no RET também foi aplicada ao imposto diferido, de modo que houve uma reversão no quarto trimestre que representa R$ 36,3 milhões.

Sem considerar o efeito da mudança da alíquota da tributação (RET) a nossa Margem Bruta no 4T12, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à produção), teria sido de 33,2%. O lucro líquido de R$ 97 milhões do 4T12 teria sido R$ 60,7 milhões sem considerar o efeito do RET.

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 o impacto 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.

Fortalecimento das Filiais

Mantivemos a 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 39% em dez/2011 para 54% em dez/2012.

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

	2010	2011	2012
Lançamentos	19%	33%	20%
Vendas	16%	33%	28%
Land bank	36%	39%	54%

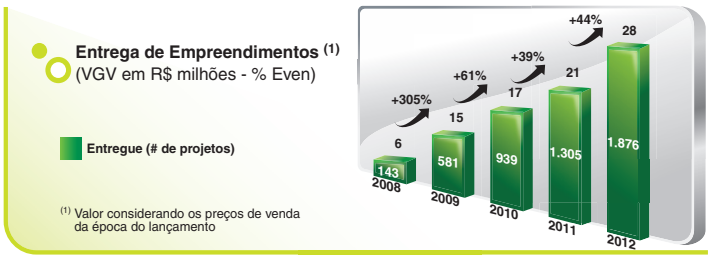
Capacidade de Execução

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

Nos anos de 2011 e 2012 tivemos 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. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada compatível aos *guidances* de lançamentos divulgados. No acumulado do ano de 2012 entregamos 28 projetos que equivalem a R$ 1,9 bilhão (VGV de lançamento parte Even) e 6.425 unidades.

	2009	2010	2011	2012
Canteiro de obras ativos	52	52	62	63
Empreendimentos entregues	15	17	21	28
Unidades entregues	1.688	2.204	2.932	6.425
VGV Total unidades entregues (R$ milhões) [1]	823	1.214	1.346	2.270
VGV parte Even unidades entregues (R$ milhões) [1]	581	939	1.305	1.876

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



Analisando o gráfico acima, observamos que as entregas de empreendimentos atingiu o volume de R$ 1.875,9 em 2012 em linha com a previsão de entregas para o ano. No ano de 2012 apresentamos um crescimento de 44% no número de entregas em relação ao ano anterior, demonstrando o equilíbrio da operação em todas as fases.

Cabe lembrar que somos hoje a 5ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em março do corrente ano; e **97% 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 o cálculo do POC (apropriação de receita em nossas demonstrações financeiras) contempla o custo orçado de nossas obras, sempre revisado mensalmente, refletindo assim a real performance da empresa.

Even Vendas

A Even vendas conta hoje com 509 corretores, e foi responsável por 57% das vendas dos lançamentos do ano de 2012 e 63% das vendas de remanescentes (empreendimentos lançados antes do ano de 2012) no mesmo período, em sua área de atuação (SP e RJ).

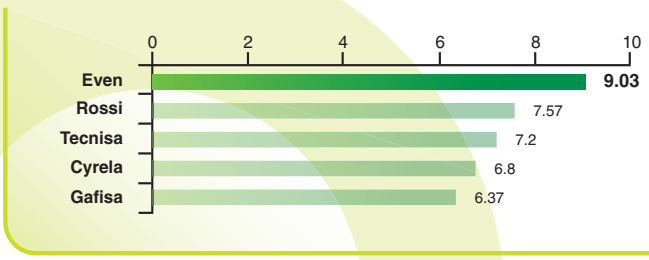
Encerramos o quarto trimestre com um estoque de R$ 2,1 bilhão em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 12,2 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre). O estoque pronto passou de 5% no 3T12 **para 2% no 4T12** (de R$ 68,7 milhões no 3T12 para R$ 49,3 milhões no 4T12). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 136 unidades de 39 diferentes projetos. **Além disso, 89% do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011 e 2012.**

Clientes

A Even Construtora e Incorporadora foi eleita a Empresa que Mais Respeita o Consumidor, pela revista Consumidor Moderno, com base em uma pesquisa realizada pela Shopper Experience. O instituto ouviu quase 4 mil consumidores, questionando os produtos que haviam consumido, os principais itens que demonstram respeito ao consumidor e solicitando que citassem o nome de uma empresa que consideravam respeitar o cliente.

A Even foi a primeira colocada entre todos os 42 setores do *ranking*, com média de 9,03. A segunda posição ficou com a rede de supermercados Zaffari, seguida pela Unilever e pela Apple. "Essa conquista reflete nosso esforço em aprimorar constantemente o relacionamento com o cliente. Nos últimos anos, trabalhamos em um projeto chamado *Customer Care*, que tem como premissa detectar pontos de melhoria e estabelecer planos de ação", afirma Paulo Otávio Gonçalves de Moura, diretor-executivo de Assuntos Corporativos.

O *ranking* específico das Construtoras e Incorporadoras pesquisadas mostra a Even com grande destaque em relação às demais empresas:



Entre os pontos fortes da Even, destacados pelos consumidores, estão a qualidade no atendimento ao consumidor e a comunicação honesta na mídia.

Categorias	Empresa	Média
Construtoras e Incorporadoras	**Even**	**9,03**
Varejo e Supermercados	Zaffari	8,87
Higiene Pessoal e Perfumaria	Unilever	8,5
Celulares e Computadores Pessoais	Apple	8,48 e 8,29
Companhias Aéreas	Azul	8,47
Calçados	Samello	8,44
Automóveis de Luxo	Audi	8,4
Artigos Esportivos	Nike	8,27
Farmacêuticas	Novartis	8,25
Refrigerantes	Coca-Cola	8,21
Seguros Residencial/Auto, Seguros e Planos de Saúde	Porto Seguro	8,19 e 7,11
Materiais de Construção	Tigre	8,19
Higiene e Limpeza	Bombril	8,18
Restaurantes/*Fast-Food/Quick Service*	Pizza Hut	8,18
Alimentos	Nestlé	8,12
Eletrodomésticos	Whirpool	8,12
Emissoras de TV	TV Record	8,05
Varejo - Comércio Eletrônico	Saraiva	8,03
Eletroeletrônicos	Sony	7,91
Jornais	Zero Hora	7,83
Varejo - Eletro	Ponto Frio	7,82
Varejo Têxtil	Riachuelo	7,8
Postos de Combustíveis	Petrobras Distribuidora	7,78
Cartões de Crédito	Mastercard	7,76
Farmácias	Pague Menos	7,7
Automóveis	Fiat	7,65
Editoriais	Editora Abril	7,63
Provedores de Internet	Uol	7,62
Benefícios - Refeição	Ticket	7,52
Telefonia Fixa	GVT	7,48
Cervejas	Grupo Petrópolis/Itaipava	7,47
Varejo - Material de Construção	Leroy Merlin	7,47
Bancos	Banco do Brasil	7,37
Serviços Públicos	Correios	7,37
Gás de Cozinha	Liquigás	7,35
TV por Assinatura	Sky	7,3
Varejo - Hipermercados	Walmart	6,97
Previdência Privada	Brasilprev	6,71
Fornecedores de Energia Elétrica	AES Eletropaulo	6,44
Gás Encanado	Comgás	6,39
Financeiras	BV Financeira	6,29
Operadora de Telefonia - Móvel	Vivo	5,79

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Destaques

O quadro abaixo apresenta a comparação dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados do 4T12 com o 3T12; e 2012 com 2011:

	4T12 (1)	3T12 (2)	Var. (%)	2012 (3)	2011 (3)	Var. (%)
Dados Financeiros						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	585.584	553.364	5,8%	2.162.240	1.908.348	13,3%
Lucro Bruto	185.678	163.299	13,7%	615.869	520.534	18,3%
Margem Bruta Ajustada (4)	35,4%	33,2%	2,2 p.p.	32,5%	31,1%	1,4 p.p.
EBITDA Ajustado	124.148	112.646	10,2%	424.615	359.941	18,0%
Margem EBITDA Ajustada	21,2%	20,4%	0,8 p.p.	19,6%	18,9%	0,7 p.p.
Lucro Líquido Ajustado	97.218	65.600	48,2%	256.919	226.121	13,6%
Margem Líq. Ajustada Antes da Part. de Minoritários	17,1%	12,4%	4,7 p.p.	12,5%	12,2%	0,3 p.p.
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.831.269	1.758.300	4,1%	1.831.269	1.730.474	5,8%
Lucro Bruto a Apropriar (5)	653.202	625.386	4,4%	653.202	581.204	12,4%
Margem dos Resultados a Apropriar (5)	35,7%	35,6%	0,1 p.p.	35,7%	33,6%	2,1 p.p.
Dívida Líquida (6)	976.923	927.989	5,3%	976.923	975.139	0,2%
Patrimônio Líquido	1.805.093	1.766.808	2,2%	1.805.093	1.594.474	13,2%
Ativos Totais	3.773.681	3.690.901	2,2%	3.773.681	3.489.080	8,2%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	16	9	77,8%	38	34	11,8%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) (7)	1.236.170	732.539	68,8%	2.800.709	2.444.130	14,6%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	1.161.698	655.311	77,3%	2.516.821	2.070.453	21,6%
Participação Even nos Lançamentos	94,0%	89,5%	4,5 p.p.	89,9%	84,7%	5,2 p.p.
Número de Unidades Lançadas	2.808	1.868	50,3%	6.359	6.332	0,4%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	185.693	277.532	-33,1%	587.803	388.551	51,3%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	7.007	8.874	-21,0%	8.127	7.584	7,2%
Preço Médio Unidade Lançada (R$/Unidade)	440	392	12,26%	440	386	14,1%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) (8)	539.301	477.987	12,8%	2.028.567	1.992.483	1,8%
Vendas Contratadas (% Even)	505.620	407.404	24,1%	1.758.308	1.623.240	8,3%
Participação Even nas Vendas Contratadas	93,8%	85,2%	8,6 p.p.	86,7%	81,5%	5,2 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.002	1.056	-5,1%	3.849	3.198	20,4%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	93.965	63.960	46,9%	318.692	280.149	13,8%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	4.250	4.080	4,2%	6.548	5.132	27,6%
Preço Médio Unidade Vendida (R$/Unidade)	538	453	18,9%	527	623	-15,4%

(1) Quarto trimestre de 2012.
(2) Terceiro trimestre de 2012.
(3) Acumulado de 2011 e 2012.
(4) Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a terrenos e produção).
(5) Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
(6) Divergente da Nota 29.2 devido à exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.
(7) 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.
(8) 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).

O quadro abaixo apresenta a comparação dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados do 4T12 com o 3T12; e 2012 com 2011, **sem o efeito do RET:**

	4T12 (1)	3T12 (2)	Var. (%)	2012 (3)	2011 (3)	Var. (%)
Dados Financeiros						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	566.400	553.364	2,4%	2.143.056	1.908.348	12,3%
Lucro Bruto	166.494	163.299	2,0%	596.685	520.534	14,6%
Margem Bruta Ajustada (4)	33,2%	33,2%	0,0 p.p.	31,9%	31,1%	0,8 p.p.
EBITDA Ajustado	104.964	112.646	-6,8%	405.431	359.941	12,6%
Margem EBITDA Ajustada	18,5%	20,4%	-1,8 p.p.	18,9%	18,9%	0,1 p.p.
Lucro Líquido Ajustado	60.681	65.600	-7,5%	220.382	226.121	-2,5%
Margem Líq. Ajustada Antes da Part. de Minoritários	11,3%	12,4%	-1,1 p.p.	10,9%	12,2%	-1,3 p.p.
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.808.701	1.758.300	2,9%	1.808.701	1.730.474	4,5%
Lucro Bruto a Apropriar (5)	630.634	625.386	0,8%	630.634	581.204	8,5%
Margem dos Resultados a Apropriar (5)	34,9%	35,6%	-0,7 p.p.	34,9%	33,6%	1,3 p.p.
Dívida Líquida (6)	976.923	927.989	5,3%	976.923	975.139	0,2%
Patrimônio Líquido	1.805.093	1.766.808	2,2%	1.805.093	1.594.474	13,2%
Ativos Totais	3.773.681	3.690.901	2,2%	3.773.681	3.489.080	8,2%

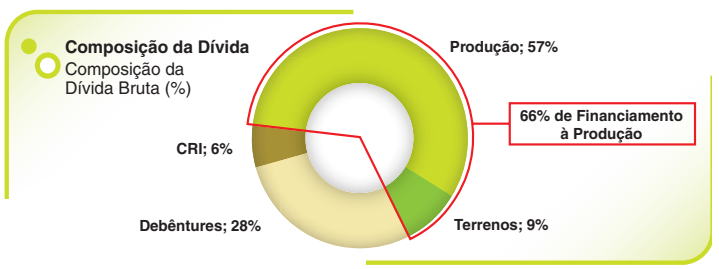
Estrutura Operacional - Indicadores e Diferenciais

	1T10	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12
Margem Bruta (LTM)	31,1%	31,4%	30,5%	30,9%	30,8%	30,7%	31,7%	31,1%	31,2%	31,3%	31,1%	32,6%
% lançamentos em SP	100%	80%	82%	61%	77%	73%	58%	64%	84%	59%	86%	80%
% lançamentos fora de SP	0%	20%	18%	39%	23%	27%	42%	36%	16%	41%	14%	20%
% obras próprias	98%	98%	98%	98%	95%	94%	94%	95%	95%	95%	95%	97%
# canteiros ativos	62	53	53	52	56	60	55	62	64	67	70	63
m² em construção (milhares) (1)	2.275				2.032				1.797			
# de empreendimentos entregues	4	2	4	7	5	7	5	4	6	7	4	12
# de unidades entregues	320	374	473	1.037	662	885	682	667	1.525	1.955	561	2.384
VGV entregue (parte Even em R$ milhões)	90	182	260	408	351	447	173	333	753	349	308	466

(1) Volume simultâneo em construção, considerando o pico do ano.

Estrutura Financeira

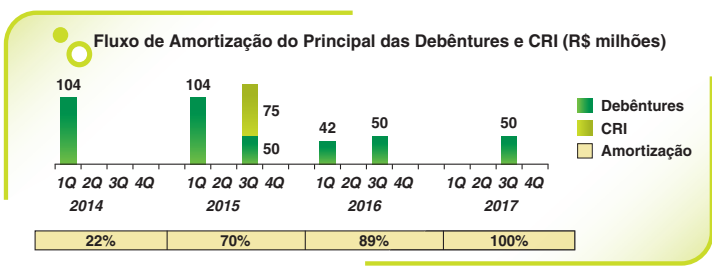
Concluímos o ano de 2012 com uma posição de caixa de R$ 471,7 milhões e alavancagem de 54,1% (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido). Enfatizamos que 66% da nossa dívida bruta é composta por financiamento à produção e terrenos e 34% por dívida corporativa (debêntures e CRI's), sendo que a Companhia não possui vencimentos da dívida corporativa até o ano de 2014.



Em outubro de 2012 a Even concluiu a 6ª Emissão de Debêntures, totalizando R$ 150 milhões. Com essa operação, a Companhia amortizou integralmente a 2ª, 3ª e 4ª Emissão de Debêntures que venceriam em outubro de 2013, outubro de 2012 e junho de 2013, respectivamente. Esta operação fez com que a Companhia não tivesse mais vencimentos da dívida corporativa até o ano de 2014, comprovando mais uma vez o conservadorismo da Companhia no tocante à estrutura de capital, alavancagem e política financeira.

É importante ressaltar que a integralidade destes recursos foi utilizada para pré-pagamento de dívidas da empresa. Ou seja, sem aumento do endividamento.

O novo cronograma de amortização da dívida corporativa está totalmente em linha com o fluxo de caixa projetado da empresa.



Destacamos no quadro abaixo, a Geração de Caixa Operacional no ano de 2012, ou seja, uma redução de dívidas líquidas entre Dez/11 e Dez/12.

Lançamentos

	4T12 (1)	3T12 (2)	Var. (%)	2012 (3)	2011 (3)	Var. (%)
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	16	9	77,8%	38	34	11,8%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	1.236.170	732.539	68,8%	2.800.709	2.444.130	14,6%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even) (7)	1.161.698	655.311	77,3%	2.516.821	2.070.453	21,6%
Participação Even nos Lançamentos	94,0%	89,5%	4,5 p.p.	89,9%	84,7%	5,2 p.p.
Número de Unidades Lançadas	2.808	1.868	50,3%	6.359	6.332	0,4%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	185.693	277.532	-33,1%	587.803	388.551	51,3%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	7.007	8.874	-21,0%	8.127	7.584	7,2%
Preço Médio Unidade Lançada (R$/Unidade)	440	392	12,26%	440	386	14,1%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%)(8)	539.301	477.987	12,8%	2.028.567	1.992.483	1,8%
Vendas Contratadas (% Even)	505.620	407.404	24,1%	1.758.308	1.623.240	8,3%
Participação Even nas Vendas Contratadas	93,8%	85,2%	8,6 p.p.	86,7%	81,5%	5,2 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.002	1.056	-5,1%	3.849	3.198	20,4%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	93.965	63.960	46,9%	318.692	280.149	13,8%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	4.250	4.080	4,2%	6.548	5.132	27,6%
Preço Médio Unidade Vendida (R$/Unidade)	538	453	18,9%	527	623	-15,4%

(1) Quarto trimestre de 2012.
(2) Terceiro trimestre de 2012.
(3) Acumulado de 2011 e 2012.
(4) Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a terrenos e produção).
(5) Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
(6) Divergente da Nota 29.2 devido à exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.
(7) 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.
(8) 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).

Desempenho dos Negócios

No quarto trimestre deste ano lançamos 16 empreendimentos, com VGV médio por empreendimento de R$ 77,3 milhões, distribuídos em 3 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 26% destes lançamentos dentro do próprio trimestre. É importante destacar que a maioria dos lançamentos ocorreu no final do trimestre.

No acumulado do ano de 2012 lançamos 38 empreendimentos, distribuídos em 3 das quatro praças em que atuamos, com VGV médio por empreendimento de R$ 74 milhões. Vendemos 43% destes lançamentos dentro do mesmo período.

Vendemos no trimestre R$ 506 milhões, dos quais 40% são provenientes de estoques (R$ 204 milhões) e 60% de lançamentos (R$ 301 milhões).

A Even Vendas foi responsável por 57% das vendas dos lançamentos do ano de 2012 e 63% das vendas de remanescentes (empreendimentos lançados antes do ano de 2012) no mesmo período, em sua área de atuação (SP e RJ). A velocidade de vendas (VSO) do trimestre foi 20%.

No ano de 2012 vendemos R$ 1.758 milhões, dos quais 38% são provenientes de estoque (R$ 667 milhões) e 62% de lançamentos (R$ 1.091 milhões).

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$ 2,1 bilhão em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 12,2 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre). O estoque pronto passou de 5% no 3T12 **para 2% no 4T12** (de R$ 68,7 milhões no 3T12 para R$ 49,3 milhões no 4T12). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 136 unidades de 39 diferentes projetos. **Além disso, 89% do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011 e 2012.**

Em 2012 entregamos 28 projetos que equivalem a R$ 1,87 bilhão (VGV de lançamento parte Even) e 6.425 unidades, em linha com a previsão de entregas para o ano.

Acreditamos que a consistência e solidez nos indicadores operacionais e financeiros da Even sejam apoiadas nos pilares da verticalização e crescimento sustentável, isto é, ter a capacidade que faça frente às necessidades da Companhia e em linha com os patamares de atuação.

A tabela abaixo mostra um histórico desde o 1º trimestre de 2010 (10 trimestres), comprovando a consistência operacional e estratégica da empresa. Destacamos o alto percentual de obras próprias e foco em apenas 4 praças (São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul).

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Geração de Caixa	2012 (R$ milhões)
Dívida Líquida (dez/11)	975,1
Dividendos pagos em abril de 2012	(53,7)
Dívida Líquida (dez/12)	976,9
Variação de dívidas líquidas - *Cash Burn*	**(52)**

Sendo assim, apresentamos no ano de 2012 uma **Geração de Caixa de R$ 52 milhões.**

Cash Burn	**2012 (R$ milhões)**
1T12	(90)
2T12 (*)	20
3T12	(31)
4T12	49
Cash Burn	**(52)**

Geração de Caixa

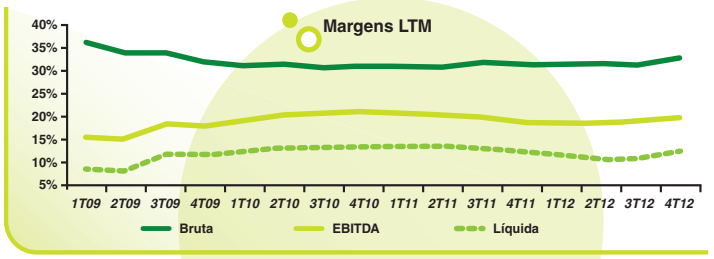
(*) Ex-dividendos.

A tabela abaixo indica a estrutura de capital em 31 dezembro, a alavancagem e o número de Recebíveis Performados:

	31/12 (R$ milhões)
Terrenos	133,7
Produção	821,0
CRI	84,8
Debêntures	409,1
Dívida Bruta	**1.448,7**
Caixa	**417,7**
Dívida Líquida	**976,9**
Patrimônio Líquido	1.805
Dívida Líquida/PL	**54,1%**
Recebíveis Performados em 31/dez (R$ milhões)	**548,9**

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 97% 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 o impacto 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 70,4% deixaram de ir para aterros sanitários em 2011. A Companhia investe também na capacitação dos profissionais, em projetos voltados à alfabetização, formação de mão de obra e campanhas de saúde e voluntariado.

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 2012 a quarta edição do nosso Relatório de Sustentabilidade, contemplado também informações econômico-financeiras, passando a se chamar Relatório Anual e de Sustentabilidade. Outra novidade importante é a inclusão de relatos de clientes, em que eles abordam aspectos positivos e pontos de melhoria no relacionamento com a empresa. Este relatório cumpriu os requisitos do nível B+ das diretrizes GRI (*Global Reporting Initiative*) e foi verificado pela BSD Consulting, 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 Anual e de Sustentabilidade de 2011, elaborado em 2012, favor acessar o *link*.

http://www.even.com.br/sustentabilidade

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. Em 2011, o inventário de emissões de gases de efeito estufa teve os indicadores revidados, sendo auditado pela KMPG. Também, todos os anúncios de propaganda trazem a estimativa de emissões de carbono que o empreendimento irá gerar. 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 4 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 2012/2013 é composto por 38 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial.

Em julho de 2012, a Even se tornou a primeira construtora e incorporadora da América Latina a receber a Certificação EMPREENDEDOR AQUA, Alta Qualidade Ambiental. Desta forma, assume o compromisso público de conceber e preparar para a certificação todos os seus produtos residenciais na cidade de São Paulo, que forem construídos pela própria empresa. A certificação é composta por três fases (Programa, Concepção e Realização) e abrange desde o planejamento do empreendimento, até a entrega das unidades habitacionais aos clientes.

Adaptada a partir da certificação francesa HQE (*Haute Qualité Environnementale*), o AQUA foi introduzido no Brasil em 2008 e é reconhecido internacionalmente por entidades que fazem parte da *Sustainable Building Alliance* - aliança internacional, que tem como propósito acelerar a adoção de práticas de construção sustentáveis. No Brasil, a responsável pela certificação é a Fundação Vanzolini.

Além das práticas sustentáveis já comuns nos empreendimentos da Even, os novos projetos vão privilegiar ainda mais as alternativas para economia de água e energia, as soluções para diminuir a influência sonora entre os cômodos de cada apartamento, bem como o conforto térmico, o visual e o olfativo, entre outras características.

DESEMPENHO OPERACIONAL

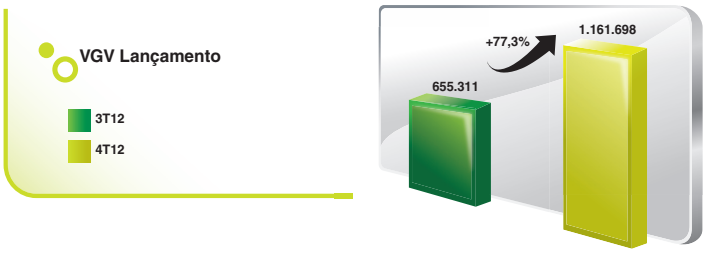
Incorporação

Lançamentos do Período

No 4T12 lançamos 16 novos empreendimentos sendo, 10 na Grande São Paulo, 1 no Rio de Janeiro e 5 no Rio Grande do Sul, totalizando R$ 1.236,2 milhões em VGV lançado (R$ 1.161,7 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	Valor Médio da Unidade
Essência Brooklin	São Paulo	96.237	96.237	98	982
Torre Pinheiros	São Paulo	75.420	75.420	114	662
Anália Franco Offices	São Paulo	89.853	89.853	254	354
Haddock Offices	São Paulo	92.381	92.381	165	560
Quatro Brooklin	São Paulo	83.069	83.069	79	1.052
London SP	São Paulo	181.552	181.552	380	478
Club Park Remédios	São Paulo	115.819	115.819	377	307
Grand Club - S.J. dos Campos - 2ª fase	São Paulo	91.152	91.152	160	570
Verano Clube Aric. (Torre B e D)	São Paulo	28.886	28.886	119	243
Bella Anhaia Mello (Torre B e D)	São Paulo	43.003	43.003	151	285
Riachuelo 366 Corporate	Rio de Janeiro	56.344	56.344	146	386
Viva Vida Club Canoas - Brita - 3ª fase	Sul	23.964	19.172	96	250
Clube Centro	Sul	75.621	60.497	233	325
Quartier Cabral	Sul	59.938	29.969	50	1.199
Hom Lindoia	Sul	71.358	57.086	213	335
Nine	Sul	51.573	41.258	173	298
		1.236.170	**1.161.698**	**2.808**	**440**



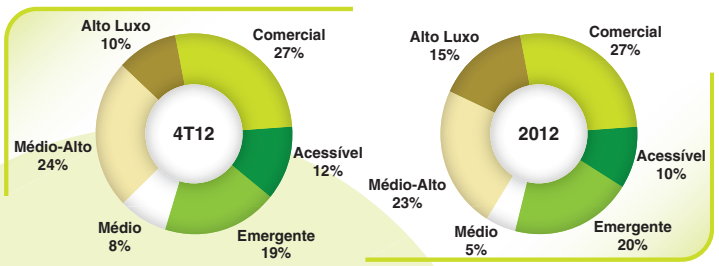
A tabela abaixo mostra os lançamentos agrupados por segmento:

VGV Lançado 4T12

Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Acessível	144.705	144.705	29.463	496	12%
Emergente	265.519	221.016	58.702	866	19%
Médio	91.152	91.152	27.648	160	8%
Médio-Alto	277.789	277.789	25.932	478	24%
Alto Luxo	143.007	113.038	16.726	129	10%
Comercial	313.998	313.998	27.223	679	27%
	1.236.170	**1.161.698**	**185.693**	**2.808**	**100%**

VGV Lançado 12M12

Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Acessível	296.249	250.309	254.393	1.533	10%
Emergente	552.022	500.240	117.564	1.832	20%
Médio	130.737	124.799	34.559	254	5%
Médio-Alto	652.570	600.625	73.041	986	23%
Alto Luxo	464.079	372.229	46.960	205	15%
Comercial	705.052	668.619	61.286	1.549	27%
	2.800.709	**2.516.821**	**587.803**	**6.359**	**100%**



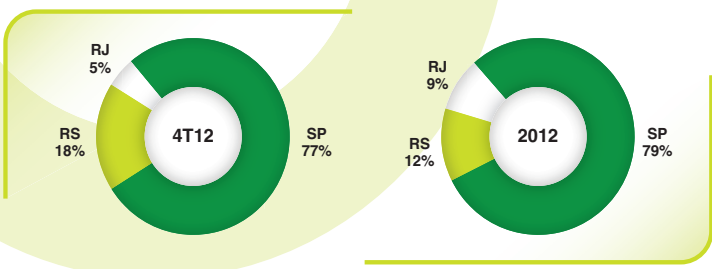
A tabela abaixo mostra os lançamentos agrupados por região:

Lançamentos 4T12 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	897.372	897.372
Sul	282.454	207.982
Rio de Janeiro	56.344	56.344
	1.236.170	**1.161.698**

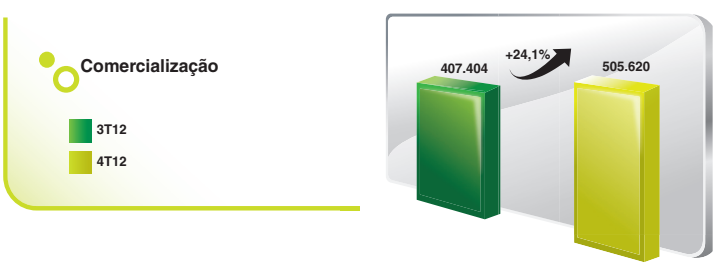
Lançamentos 2012 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	2.181.443	2.000.989
Sul	397.576	300.080
Rio de Janeiro	221.689	215.752
	2.800.709	**2.516.821**



Comercialização

As vendas contratadas no trimestre somaram R$ 539,3 milhões (R$ 505,6 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia), sendo 60% oriundo de lançamentos do trimestre e 40% de estoque.



A abertura da comercialização por segmento de lançamento do produto pode ser verificada na tabela abaixo:

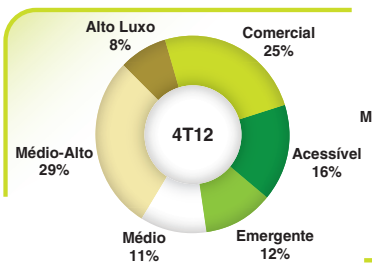
Vendas 4T12

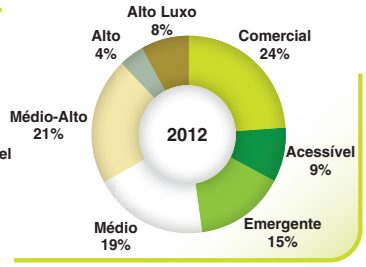
Segmento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Acessível	84.356	82.545	22.881	194	16%
Emergente	65.972	55.146	15.620	69	11%
Médio	57.961	53.660	18.680	92	11%
Médio-Alto	151.334	148.227	15.789	269	29%
Alto	(1.391)	509	174	(3)	0%
Alto Luxo	49.724	40.395	8.067	24	8%
Loteamento	1.672	293	580	1	0%
Comercial	129.673	124.846	12.175	356	25%
	539.301	**505.620**	**93.965**	**1.002**	**100%**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Vendas 2012

Segmento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Acessível	202.967	166.620	37.514	704	9%
Emergente	297.846	269.042	66.881	775	15%
Médio	374.206	332.794	75.677	651	19%
Médio-Alto	407.098	376.614	50.943	538	21%
Alto	103.976	74.890	15.456	69	4%
Alto Luxo	171.813	113.719	21.316	53	8%
Loteamento	10.099	1.767	9.451	13	0%
Comercial	460.563	422.862	41.453	1.046	24%
	2.028.567	**1.758.308**	**318.692**	**3.849**	**100%**





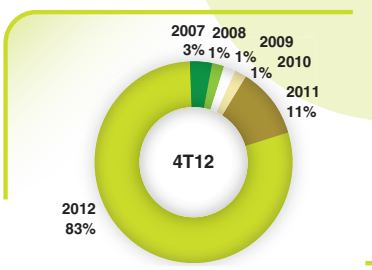
A abertura da comercialização por ano de lançamento do produto pode ser verificada na tabela abaixo:

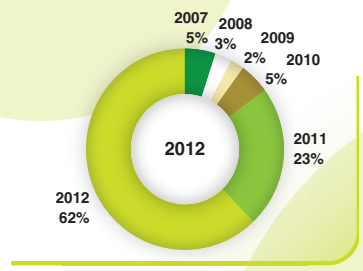
4T12

Ano Lançamento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Até 2006	-	-	-	-	0%
2007	14.418	14.067	27.614	15	3%
2008	11.442	7.217	1.164	12	1%
2009	5.780	5.635	501	24	1%
2010	2.742	3.472	811	3	1%
2011	60.003	55.379	(154)	111	11%
2012	444.916	419.849	64.029	837	83%
	539.301	**505.620**	**93.965**	**1.002**	**100%**

2012

Ano Lançamento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Até 2006	6.595	3.997	459	4	0%
2007	81.917	80.174	45.294	95	5%
2008	81.679	55.484	10.075	(7)	3%
2009	53.391	42.375	13.691	136	2%
2010	115.084	81.065	20.474	100	5%
2011	469.667	404.237	62.983	1.271	23%
2012	1.220.235	1.090.976	165.716	2.250	62%
	2.028.567	**1.758.308**	**318.692**	**3.849**	**100%**

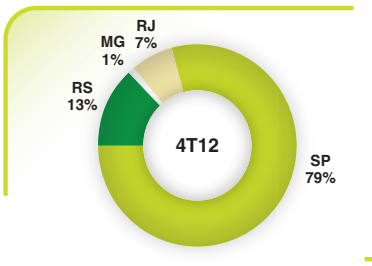


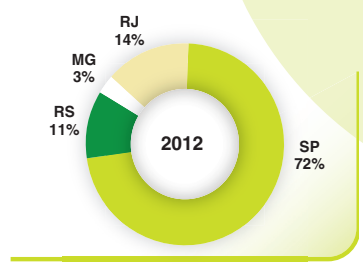


A abertura da comercialização por região de lançamento do produto pode ser verificada na tabela abaixo:

Região	Vendas 4T12 por Região VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	414.259	400.225
Sul	85.968	66.485
Minas Gerais	4.148	3.875
Rio de Janeiro	34.927	35.035
	539.301	**505.620**

Região	Vendas 2012 por Região VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	1.416.314	1.270.190
Sul	266.341	189.124
Minas Gerais	52.284	49.744
Rio de Janeiro	293.628	249.249
	2.028.567	**1.758.308**





Estoque de Unidades

Em 31 de setembro de 2012, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R$ 2.062 milhões em VGV (R$ 2.385 milhões se considerada a parcela total).

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

	VGV Total	VGV Even	Unidades	%
Até 2007	26.741	20.055	47	1%
2008	60.964	28.770	132	3%
2009	30.558	22.259	85	1%
2010	139.528	73.500	222	6%
2011	701.758	630.438	1578	29%
2012	1.425.774	1.286.590	2932	60%
	2.385.324	**2.061.612**	**4.996**	**100%**

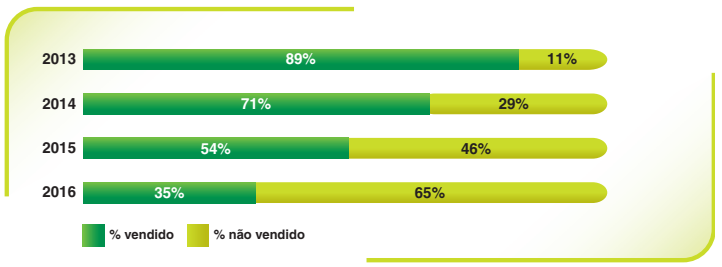
Uma outra forma de analisar o nosso estoque é separando pelo ano de previsão de conclusão. Esta análise está ilustrada na tabela abaixo (em milhares de reais):

Ano de Previsão de Entrega	Estoque a Valor de Mercado	% do Estoque
Unidades Entregues	49.336	2%
2013	140.262	7%
2014	693.450	34%
2015	863.747	42%
2016	314.817	15%
Total	**2.061.612**	**100%**

Temos apenas 2% do nosso estoque (R$ 49,3 milhões em VGV) de unidades de empreendimentos entregues e não vendidas, dividido em 39 diferentes empreendimentos e que representam 136 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 2013, estamos com 89% vendidos.



Adicionalmente, 89% do VGV do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011 e 2012, indicando que o nosso estoque de unidades para comercializar é muito jovem.

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 32,2%, 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$ 47,8 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 trabalha 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 em todas as praças em que atuamos. São elas: São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Minas Gerais.

Os terrenos totalizam 2.767.059 m², que permitem à Companhia lançar aproximadamente R$ 5,2 bilhões em produtos imobiliários (R$ 4,5 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado) e representam potencial para 53 lançamentos. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2012:

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ mil) Total	VGV Esperado (R$ mil) Even
Atlantida. F1	Rio Grande do Sul	mai-10	31.742	3.925	88	67.426	26.970
Atlantida. F2	Rio Grande do Sul	mai-10	31.742	3.925	88	67.426	26.970
Atlantida. F3	Rio Grande do Sul	mai-10	30.762	3.797	86	65.345	26.138
Coliseu. F1	Bahia	jan-08	4.660	13.663	108	48.788	48.788
Coliseu. F2	Bahia	jan-08	4.660	13.663	108	48.788	48.788
Monterosso	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	137.496	137.496
Nações Unidas. Riverside	São Paulo	jan-07	13.300	25.560	674	532.265	266.132
Paranasa. DUO	Minas Gerais	jul-07	8.228	16.317	131	113.572	96.536
Saturnino II - Quadra H	Rio Grande do Sul	jun-08	5.562	4.067	129	34.298	17.149
Taubaté - F2	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	58.817	49.995
Vale do Sereno F2	Minas Gerais	jun-08	6.741	9.354	55	65.639	55.793
Vale do Sereno F3	Minas Gerais	jun-08	7.930	11.005	83	77.220	65.637
Terreno I	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	114.764	114.764
Terreno II	Rio Grande do Sul	jul-11	2.784	2.674	72	27.918	22.335
Terreno III	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	114.764	114.764
Terreno IV	Minas Gerais	jul-09	4.237	5.913	72	43.926	43.926
Terreno V	Rio Grande do Sul	out-12	1.523	2.719	12	24.232	19.386
Terreno VI	São Paulo	set-12	2.236	6.863	140	106.263	106.263
Terreno VII	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	114.764	114.764
Terreno VIII	Rio de Janeiro	jan-12	11.753	18.425	239	102.920	102.920
Terreno IX	São Paulo	out-12	1.415	4.763	120	65.921	65.921
Terreno X	São Paulo	dez-12	6.474	11.173	212	68.157	68.157
Terreno XI	Rio Grande do Sul	ago-11	8.366	11.169	198	49.562	39.650
Terreno XII	São Paulo	dez-12	1.612	4.228	78	50.076	50.076
Terreno XIII	Rio Grande do Sul	out-10	10.828	18.110	391	109.044	87.235
Terreno XIV	Rio Grande do Sul	mai-10	1.008.410	180.660	389	193.663	154.931
Terreno XV	Rio Grande do Sul	mai-10	603.245	108.073	243	115.852	92.682
Terreno XVI	Rio Grande do Sul	mai-10	603.245	108.073	243	115.852	92.682
Terreno XVII	São Paulo	nov-10	10.727	21.287	192	149.141	149.141
Terreno XVIII	Rio Grande do Sul	out-10	10.828	18.110	391	109.044	87.235
Terreno XIX	São Paulo	jun-11	4.976	12.923	190	75.603	75.603
Terreno XX	Rio de Janeiro	set-12	19.385	23.552	386	115.406	115.406
Terreno XXI	Rio de Janeiro	set-12	14.260	17.325	284	84.894	84.894
Terreno XXII	Rio de Janeiro	set-12	14.260	17.325	284	84.894	84.894
Terreno XXIII	São Paulo	nov-10	5.420	12.444	309	90.096	90.096
Terreno XXIV	São Paulo	nov-10	7.798	27.042	473	129.642	129.642
Terreno XXV	São Paulo	nov-10	5.199	18.028	316	86.428	86.428
Terreno XXVI	Rio Grande do Sul	ago-11	6.348	3.824	72	18.670	14.936
Terreno XXVII	Rio de Janeiro	jul-12	21.185	34.580	400	205.303	205.303
Terreno XXVIII	Rio Grande do Sul	jul-12	2.350	3.187	19	38.028	30.422
Terreno XXIX	Rio Grande do Sul	set-12	4.809	8.411	161	50.904	40.723
Terreno XXX	São Paulo	nov-11	5.653	12.581	241	77.181	77.181
Terreno XXXI	São Paulo	dez-11	20.273	49.672	400	343.433	343.433
Terreno XXXII	Rio de Janeiro	jun-11	11.045	20.835	282	110.642	110.642
Terreno XXXIII	Rio de Janeiro	jun-11	8.400	15.696	186	84.143	84.143
Terreno XXXIV	Rio de Janeiro	jun-11	19.723	36.531	468	197.577	197.577
Terreno XXXV	Rio Grande do Sul	set-10	33.287	8.350	198	93.254	37.302
Terreno XXXVI	Rio Grande do Sul	set-10	12.848	2.479	83	35.993	14.397
Terreno XXXVII	São Paulo	dez-11	4.209	7.059	116	44.515	40.063
Terreno XXXVIII	São Paulo	dez-10	1.671	6.007	170	54.615	54.615
Terreno XXXIX	Minas Gerais	ago-11	13.325	12.013	252	49.792	49.792
Terreno XL	São Paulo	fev-11	18.005	14.510	227	101.694	101.694
Valor da Soma			**2.767.059**	**1.092.880**	**11.421**	**5.189.932**	**4.486.692**

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 2012:

Nota *Release*	R$ mil
Adiantamento para aquisição de terrenos [1]	98.997
Estoque de terrenos *on balance* [2]	255.301
Estoque de terrenos *off-balance* [3]	596.738
Land bank	**951.036**
Dívida de terrenos *on balance* [4]	(16.543)
Dívida de terrenos *off-balance* [5] (inclui permuta financeira *off-balance*)	(152.899)
Permuta *off-balance* (física)	(443.839)
***Land bank* (Líquido de dívidas e compromissos)**	**337.755**

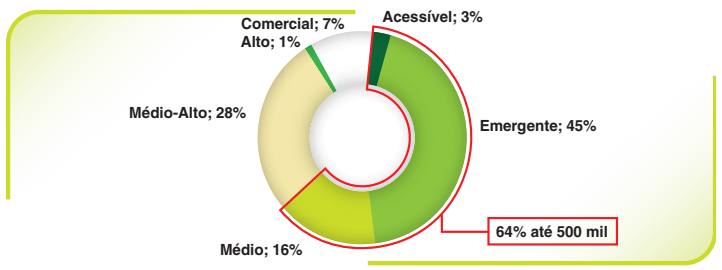
(1) Nota 10 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente)
(2) Nota 10 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente)
(3) Nota 31 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente)
(4) Dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não 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 na Demonstração Financeira Padrão do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, os terrenos são refletidos contabilmente apenas por ocasião da obtenção da escritura definitiva, independente do grau de negociação dos terrenos.

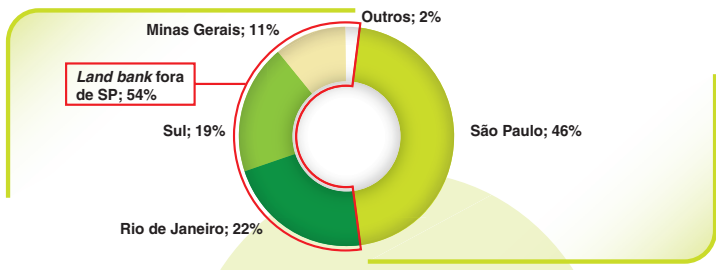
As tabelas abaixo fornecem a abertura dos terrenos negociados por segmento de mercado e por localização:

Produto	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Área Útil	Unidades	VGV Total	VGV Even	%
Acessível	3	26.705	31.827	587	123.635	113.723	3%
Emergente	23	253.991	381.843	6.340	2.120.045	2.040.912	45%
Médio	9	2.295.775	475.452	1.842	901.419	738.797	16%
Médio Alto	15	173.266	169.004	1.789	1.419.925	1.242.090	28%
Alto	1	2.350	3.187	19	38.028	30.422	1%
Comercial	2	14.971	31.567	844	586.880	320.748	7%
Total	**53**	**2.767.059**	**1.092.880**	**11.421**	**5.189.932**	**4.486.692**	**100%**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO



Produto	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Área Útil	Unidades	VGV Total	VGV Even	%
São Paulo	19	173.039	306.656	4.979	2.343.604	2.073.020	46%
Rio de Janeiro	8	120.011	184.269	2.529	985.780	985.780	22%
Sul	17	2.408.677	491.550	2.862	1.216.510	831.142	19%
Minas Gerais	7	56.012	83.079	837	546.462	499.174	11%
Outros	2	9.319	27.325	215	97.576	97.576	2%
Total	**53**	**2.767.059**	**1.092.880**	**11.421**	**5.189.932**	**4.486.692**	**100%**



Construção

Capacidade Operacional

Nos anos de 2011 e 2012 tivemos 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. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada compatível aos *guidances* divulgados referentes aos volumes de lançamentos. Em 2012 entregamos 28 projetos que equivalem a R$ 1,9 bilhão (VGV de lançamento parte Even) e 6.425 unidades.

	2009	2010	2011	2012
Canteiro de obras ativos	52	52	62	63
Empreendimentos entregues	15	17	21	28
Unidades entregues	1.688	2.204	2.932	6.425
VGV Total unidades entregues (R$ milhões) (1)	823	1.214	1.346	2.270
VGV parte Even unidades entregues (R$ milhões) (1)	581	939	1.305	1.876

(1) Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

Cabe lembrar que somos hoje a 5ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em março do corrente ano; e **97% 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, sempre revisado mensalmente, refletindo assim a real performance da empresa.

Carteira de Obras

Ano	Custo a Incorrer Unidades Vendidas (R$ milhões)	Custo a Incorrer Unidades em Estoque (R$ milhões)	Custo a Incorrer (*) (R$ milhões)
2013	678,8	299,1	977,9
2014	403,1	306,5	709,6
2015	95,6	127,3	222,9
2016	0,5	0,8	1,3
Total	**1.178,10**	**733,7**	**1.911,70**

(1) Incluindo custo total dos empreendimentos faseados (R$ 47,8 milhões).

Crédito, Cobrança e Custeio Operacional

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R$ 3.954,4 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R$ 1,041,3 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)
2013	612,4
2014	337,8
2015	91,1
2016	-
Total	**1.041,3**

A parcela de R$ 2.913,1 milhões teria o seguinte cronograma de recebimento caso considerássemos a hipótese de recebimento integral na data da entrega dos empreendimentos:

Ano	Valor (R$ milhões)
2013	1.442,3
2014	910,2
2015	453,2
2016	107,3
Total	**2.913,1**

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

Financiamento à Produção

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 97% contam com financiamento contratado e o restante em vias de contratação.

Em 2012 aprovamos 26 contratos que somam R$ 676,7 milhões (parte Even R$ 595,7 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$ 1.578,0 milhões (parte Even R$ 1.436,2 milhões).

Somente no 4º trimestre de 2012, aprovamos 12 contratos que somam R$ 429,9 milhões (parte Even R$ 412,3 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R$ 1.133,4 milhões e R$ 1.092,4 milhões, respectivamente.

É importante destacar que destes contratos de financiamentos, há parcelas ainda não desembolsadas, o que ocorrerá de acordo com o andamento da obra destes projetos.

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 (27/02/2013)
1T11	49%	66%	78%	**100%**
2T11	38%	67%	81%	**99%**
3T11	31%	55%	80%	**99%**
4T11	44%	69%	82%	**99%**
1T12	30%	64%	79%	**98%**
2T12	17%	33%	84%	**96%**
3T12	18%	30%	73%	**90%**
4T12	34%	N/A	N/A	**63%**

Recebimentos

Conforme a tabela a seguir, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4T12 foi de R$ 478,3 milhões, mantendo a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira.

	2011	1T12	2T12	3T12	4T12	2012
Unidades em obra	720.750	161.247	210.490	171.917	168.753	712.406
Unidades performadas (Concluídas)	869.762	332.756	316.321	282.766	309.571	1.241.414
Total	**1.590.512**	**494.002**	**526.811**	**454.683**	**478.324**	**1.953.820**

Distratos e Inadimplência

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos. 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 4T12, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$ 587,2 milhões, o que representou um aumento de R$ 14,0 milhões (+2,4%) em relação à receita bruta operacional do terceiro trimestre de 2012.

No ano de 2012 obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$ 2.220,8 milhões, o que representou um aumento de R$ 241,7 milhões (+12,2%) em relação à receita bruta operacional do ano de 2011.

Ano de Lançamento	4T12 Receita Reconhecida (R$ milhares)	%	3T12 Receita Reconhecida (R$ milhares)	%
Até 2009	62.200	10,80%	123.481	22,10%
2010	144.941	25,10%	181.668	32,60%
2011	148.642	25,70%	140.315	25,10%
2012	222.255	38,40%	112.572	20,30%
Total	**578.038**	**100,00%**	**558.036**	**100,00%**

Incidiram sobre a receita bruta operacional no 4T12 impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R$ 1,7 milhões. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 0,3% sobre a receita bruta operacional, a qual apresentou uma redução de -3,2 p.p. Sem o efeito do RET os impostos sobre serviços e receitas teriam sido de R$ 20,8 milhões (3,6% sobre a receita bruta operacional) com aumento de 0,1 p.p. em relação ao 3T12.

No acumulado do ano de 2012 tais impostos representaram 2,6% da receita bruta operacional com redução de 0,9 p.p. em relação a 2011. Sem o efeito do RET tais impostos representariam 3,5% da receita bruta operacional, com redução de 0,1 p.p. em relação a 2011.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R$ 585,6 milhões no 4T12, com aumento de R$ 32,2 milhões em comparação com a receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2012. Expurgando o efeito do RET a receita operacional líquida seria de R$ 566,4 milhões no 4T12, com aumento de R$ 13,0 milhões em comparação com a receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2012.

No acumulado de 2012 a receita operacional líquida seria de R$ 2.162,2 milhões, com aumento de R$ 253,9 milhões (+13,3%) em relação a 2011. Sem o efeito do RET, a receita operacional líquida de 2012 seria de R$ 2.143,1 milhões, com aumento de R$ 234,7 milhões (+12,3%) em relação a 2011.

Lucro Bruto

O lucro bruto foi de R$ 185,7 milhões no 4T12, com aumento de R$ 22,4 milhões (+13,7%) em comparação com o lucro bruto do terceiro trimestre de 2012. Sem o efeito do RET o lucro bruto seria de R$ 166,5 milhões com aumento de R$ 3,2 milhões em relação ao 3T12.

No acumulado de 2012 o lucro bruto foi de R$ 615,9 milhões, com aumento de R$ 95,3 milhões (+18,3%) em relação a 2011, expurgando o efeito do RET o lucro bruto seria de R$ 596,7 milhões, com aumento de R$ 76,2 milhões (+14,6%) em relação a 2011.

A margem bruta da empresa no 4T12 foi de 35,4%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), apresentando um aumento de 2,2 p.p. em comparação ao 3T12(1) (cuja margem bruta foi de 33,2%). Excluindo o efeito do RET a margem bruta da empresa no 4T12 seria de 33,2%, mantendo-se estável em relação aos 33,2% reportados no 3T12 (1).

No acumulado de 2012 a margem bruta da empresa foi de 32,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), apresentando um aumento de 1,4 p.p. em relação a 2011 (cuja margem bruta foi de 31,1%). Excluindo o efeito do RET a margem bruta da empresa em 2012 seria de 31,9%, com aumento de 0,8 p.p. em relação aos 31,1% reportados em 2011.

Margem Bruta (ex-financiamentos)

1T11	2T11 (1)	3T11 (1)	4T11	2011	1T11	2T12 (1)	3T12 (1)	4T12
30,5%	30,0%	33,9%	30,0%	31,1%	31,0%	30,2%	33,2%	35,4%

(1) Lembramos que a margem bruta reportada no terceiro trimestre reflete o efeito positivo do INCC elevado que incidiu na carteira de cobrança do período. Este efeito se dá por conta do impacto do dissídio, que incide na base de custo, refletindo o aumento de custo de mão-de-obra no setor, ocorrido no mês de maio. Portanto, o indexador utilizado para ajustar a carteira de cobrança (INCC) possui uma defasagem de dois meses. Ou seja, o efeito positivo do dissídio impacta os resultados do terceiro trimestre e o efeito negativo impacta os resultados do segundo.

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 o impacto 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 4T12)	Margem Bruta sem o efeito do RET	Margem Bruta	Margem REF (1)	Margem Bruta do Estoque (2)
Receita Líquida	**566,4**	**585,6**	**1.831,3**	**2.008,5**
CPV	**(399,9)**	**(399,9)**	**(1.178,1)**	**(1.401,7)**
Construção e Terreno	(378,4)	(378,4)	(1.178,1)	(1.362,3)
Financiamento à Produção	(15,6)	(15,6)	-	(7,4)
Dívida corporativa	(5,9)	(5,9)	-	(31,9)
Lucro Bruto	**166,5**	**185,7**	**653,2**	**606,8**
MB%	29,4%	31,7%	35,7%	30,2%
MB% ex-financiamentos (produção + corporativo)	**33,2%**	**35,4%**	**35,7%**	**32,2%**

(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$ 47,8 milhões.

Resultados Operacionais

O SG&A (despesas comerciais, gerais e administrativas) da Companhia no 4T12 apresentou um aumento em relação ao 3T12 de R$ 12,4 milhões, passando assim de R$ 66,9 milhões (12,1% sobre a Receita Líquida) para R$ 79,3 milhões (13,5% sobre a Receita).

O SG&A (despesas comerciais, gerais e administrativas) da Companhia no acumulado de 2012 apresentou um aumento em relação a 2011 de R$ 37,9 milhões, passando assim de R$ 230,8 milhões (12,1% sobre a Receita Líquida) para R$ 268,7 milhões (12,4% sobre a Receita Líquida).

O resultado financeiro líquido no 4T12 foi negativo em R$ 0,2 milhões, enquanto que no 3T12 o resultado financeiro líquido havia sido negativo em R$ 4,5 milhões.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

No ano de 2012 o resultado financeiro líquido foi negativo em R$ 8,5 milhões, enquanto que em 2011 o resultado financeiro líquido foi positivo em R$ 13,0 milhões.

O lucro operacional de 4T12 foi de R$ 100,0 milhões, R$ 14,9 milhões superior ao resultado operacional de 3T12. Excluindo o efeito do RET o lucro operacional seria de R$ 80,8 milhões, R$ 4,3 milhões menor que o lucro operacional do 3T12.

No acumulado de 2012 o lucro operacional foi de R$ 317,8 milhões, R$ 24,0 milhões superior ao resultado operacional de 2011. Excluindo o efeito do RET o lucro operacional seria de R$ 298,6 milhões, R$ 4,9 milhões maior que o lucro operacional de 2011.

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2012 foi de R$ 124,1 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 21,2% no quarto trimestre de 2012, 0,8 p.p. maior quando comparada aos 20,4% apurados no terceiro trimestre de 2012. Expurgando o efeito do RET o EBITDA teria sido de R$ 105,0 milhões e a margem EBITDA de 18,5%, 1,82 p.p. menor do que a margem EBITDA do 3T12.

Em 2012 o EBITDA foi de R$ 424,6 milhões. A margem EBITDA foi de 19,6%, 0,7 p.p. maior quando comparada aos 18,9% apurados em 2011. Expurgando o efeito do RET o EBITDA teria sido de R$ 405,4 milhões e a margem EBITDA de 18,9%, 0,1 p.p. maior do que a margem EBITDA de 2011.

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o quarto trimestre de 2012:

	4T12	3T12	Var. (%)	2012	2011	Var. (%)
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	99.982	85.080	17,5%	317.763	293.715	8,2%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	213	4.457	-95,2%	8.516	(13.008)	-165,5%
(+) Depreciação e Amortização	2.467	2.909	-15,2%	10.576	5.524	91,5%
(+) Despesas apropriadas ao custo	21.486	20.199	6,4%	87.760	73.710	19,1%
EBITDA	**124.148**	**112.646**	**10,2%**	**424.615**	**359.941**	**18,0%**
% sobre a Receita Líquida	**21,2%**	**20,4%**	**0,8 p.p.**	**19,6%**	**18,9%**	**0,7 p.p.**

Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2012 apresentou lucro líquido de R$ 97,2 milhões, o que representou um aumento de R$ 31,6 milhões em relação ao terceiro trimestre de 2012, atingindo uma margem líquida de 17,1% (*), com aumento de 4,7 p.p.

Excluindo o efeito do RET o lucro líquido teria sido de R$ 60,7 milhões, com redução de R$ 4,9 milhões em relação ao 3T12, atingindo uma margem líquida de 11,3% (*).

Em 2012 o lucro líquido foi de R$ 256,9 milhões, o que representou um aumento de R$ 30,8 milhões em relação a 2011, atingindo uma margem líquida de 12,5%*, com aumento de 0,3 p.p.

Excluindo o efeito do RET o lucro líquido em 2012 teria sido de R$ 220,4 milhões, com redução de R$ 5,7 milhões em relação a 2011, atingindo uma margem líquida de 10,9% (*).

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

ANÁLISE PATRIMONIAL

Disponibilidades

O saldo de Disponibilidades em 31 de dezembro de 2012 foi de R$ 471,7 milhões, 11,1% maior quando comparado a 31 de dezembro de 2011.

Contas a Receber

Encerramos o quarto trimestre com R$ 548,9 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 se manteve estável em R$ 2,0 bilhões em 31 de dezembro de 2012, quando comparado a 31 de dezembro de 2011. 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 se mantiveram em R$ 1,4 bilhão em 31 de dezembro de 2012 quando comparado a 31 de dezembro de 2011.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido incluindo participação de minoritários em 31 de dezembro de 2012 foi de R$ 1.805,1 milhões, apresentando um aumento de 13,2% quando comparado a 31 de dezembro de 2011. Esse aumento está substancialmente representado pelo resultado auferido no período.

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2012 em comparação a 30/09/2012:

Empreendimento	Lança-mento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2012	30/09/2012	31/12/2012	30/09/2012
Icon (São Paulo)	2T03	50%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	100%	100%	100%	100%
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%	100%	100%	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%	100%	100%	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%	100%	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%	100%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	100%	100%	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%	100%	100%	100%
L'essence	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	100%	98%	100%	100%
Vitá Araguaia	3T07	100%	99%	99%	100%	100%
Du Champ	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	96%	94%	77%	79%
Villagio Monteciello	4T07	100%	98%	99%	100%	100%
Terrazza Mooca	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Veranda Mooca	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Signature	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Up Life	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	100%	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%	100%	100%	100%	100%
Weekend	1T08	100%	99%	98%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Double	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	98%	98%	100%	98%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	94%	93%	79%	79%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	2T08	100%	0%	0%	79%	79%
Magnifique	2T08	100%	96%	93%	100%	100%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08	50%	96%	96%	100%	100%
Paulistano	2T08	30%	92%	92%	87%	81%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Cinecittá - (1ª fase)	3T08	85%	99%	98%	94%	96%
Incontro	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Montemagno	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Timing	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	100%	98%	100%	100%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%	99%	99%	100%	100%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	98%	98%	100%	100%
Montemagno - 2ª fase	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Plaza Mayor Ipiranga - 2ª fase	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	100%	100%	100%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	99%	99%	100%	100%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	100%	100%	100%	100%
Shop Club Guarulhos - (1ª fase)	1T09	100%	100%	99%	100%	100%
Cinecittá - (2ª fase)	2T09	85%	98%	98%	94%	96%
Shop Club Guarulhos - (2ª fase)	2T09	100%	99%	99%	100%	100%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	37%	37%	100%	100%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	99%	97%	100%	100%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	100%	100%	100%	100%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	97%	95%	100%	100%
Atual Santana	2T09	100%	97%	97%	100%	100%
Spazio Vittá Vila Ema - (2ª fase)	3T09	100%	100%	99%	100%	100%
Oscar Freire Office	3T09	100%	99%	99%	100%	100%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	95%	95%	100%	100%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	24%	24%	100%	100%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	97%	96%	100%	100%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	100%	100%	100%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100%	100%	100%	100%	100%
The One	4T09	100%	100%	100%	100%	100%
Alegria	4T09	100%	100%	99%	100%	98%
Ideal	4T09	100%	100%	100%	100%	100%
Near	4T09	100%	97%	97%	100%	94%
Praça Jardim	4T09	100%	99%	99%	100%	93%
Novitá Butantã	4T09	100%	99%	97%	100%	100%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	88%	88%	90%	99%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	99%	99%	100%	94%
Novitá Butantã - 2ª fase	1T10	100%	99%	95%	100%	100%
Code	1T10	100%	100%	98%	84%	77%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	99%	100%	92%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	100%	92%
Montemagno - 3ª fase	1T10	100%	100%	100%	100%	100%
Passeio	1T10	35%	100%	100%	100%	100%
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%	100%	80%	69%
VV Clube Moinho	2T10	50%	98%	100%	80%	84%
Passione	2T10	100%	99%	99%	100%	100%
Bela Cintra	2T10	50%	98%	99%	92%	81%
Code Berrini	2T10	80%	100%	100%	85%	76%
Concept	2T10	100%	70%	68%	85%	73%
Caminhos da Barra	2T10	100%	100%	100%	100%	100%
Dream	2T10	50%	95%	95%	100%	100%
Sena Madureira	3T10	100%	100%	100%	100%	100%
Royal Blue	3T10	50%	42%	100%	79%	70%
Ideal Brooklin	3T10	67%	100%	100%	78%	70%
Passione Duo	3T10	100%	93%	96%	100%	85%
Fascinio Vila Mariana	3T10	100%	100%	100%	90%	81%
Cube	3T10	100%	99%	98%	60%	53%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	98%	96%	95%	84%
True	3T10	100%	100%	100%	87%	78%
Ponta da Figueira	3T10	18%	77%	77%	82%	83%
Arte Bela Vista	4T10	50%	79%	82%	49%	49%
Vivace Castelo	4T10	100%	86%	86%	73%	55%
Moratta Vila Ema	4T10	100%	90%	91%	87%	76%
Giardino	4T10	100%	100%	100%	95%	83%
Diseño Campo Belo	4T10	100%	100%	100%	85%	69%
Hom	4T10	50%	99%	99%	64%	62%
L'Essence - 2ª fase	4T10	100%	100%	100%	100%	100%
Royal Blue (Disa Catisa) - 2ª fase	4T10	50%	54%	100%	79%	70%
Arizona 701	1T11	80%	88%	87%	64%	56%
Design Campo Belo	1T11	70%	69%	67%	50%	45%
Airport Office	1T11	100%	91%	97%	61%	52%
MDL	1T11	45%	99%	99%	32%	32%
Bravo Saturnino II	1T11	50%	38%	38%	76%	65%
Arte Bela Vista - 2ª fase	1T11	50%	79%	82%	49%	49%
Level Alto da Lapa	2T11	100%	55%	52%	60%	51%
Campo Grande Office & Mall	2T11	100%	79%	78%	68%	46%
Panorama Vila Mariana	2T11	100%	95%	87%	54%	42%
Praças da Lapa	2T11	100%	96%	93%	58%	45%
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	50%	48%	47%	43%
Art Pompéia	2T11	90%	31%	31%	60%	49%
New Age	2T11	100%	84%	77%	54%	49%
Ideale Offices	2T11	100%	87%	87%	49%	37%
Ária	2T11	50%	65%	65%	54%	51%
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	81%	80%	46%	43%
Caminhos da Barra Mais	3T11	50%	99%	98%	61%	48%
Arq. Escritórios Moema	3T11	100%	37%	37%	59%	51%
Vitrine Offices Pompéia	3T11	100%	91%	91%	63%	53%
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	45%	38%	48%	39%

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Empreendimento	Lança-mento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2012	30/09/2012	31/12/2012	30/09/2012
NY SP	3T11	100%	78%	76%	43%	39%
Viva Vida Club Canoas - Brita	4T11	80%	72%	70%	32%	31%
Baltimore	4T11	80%	83%	83%	56%	54%
Spot Office Moema	4T11	100%	81%	81%	62%	59%
Cenário da Vila	4T11	100%	71%	67%	48%	43%
Window Belém	4T11	100%	56%	56%	37%	29%
Prime Design	4T11	100%	85%	84%	34%	26%
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	58%	56%	59%	46%
Pateo Pompéia	4T11	88%	53%	51%	41%	37%
Edifício Red Tatuapé	4T11	100%	37%	35%	47%	42%
Viverde Residencial	4T11	85%	87%	88%	31%	24%
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	33%	33%	52%	40%
Cobal - Rubi	4T11	80%	72%	67%	46%	44%
Altto Campo Belo	1T12	50%	89%	82%	40%	39%
Vista Mariana	1T12	100%	100%	100%	36%	30%
Estilo Bom Retiro	1T12	100%	100%	100%	31%	25%
Viva Vida Club Canoas - 2ª fase	1T12	80%	44%	35%	32%	31%
Supreme	1T12	80%	62%	57%	50%	46%
Alameda Santos	1T12	100%	75%	75%	73%	69%
Mosaico Vila Guilherme	1T12	100%	64%	63%	44%	33%
Vitalis	1T12	100%	47%	44%	48%	36%
Paulista Tower	1T12	100%	95%	100%	55%	52%
Viverde Residencial - 2ª fase	1T12	85%	81%	80%	31%	24%
Haddock Businness	2T12	50%	31%	29%	41%	40%
Boreal Santana	2T12	100%	14%	13%	31%	31%
Plenna Vila Prudente	2T12	100%	62%	58%	31%	31%
Air Campo Belo	3T12	100%	74%	46%	40%	34%
Acervo Pinheiros	3T12	100%	26%	14%	45%	43%
Arcos 123	3T12	100%	95%	82%	30%	29%
Verano Clube Aricanduva	3T12	100%	55%	45%	27%	27%
Braz Leme Offices	3T12	50%	34%	27%	29%	31%
Bella Anhaia Mello	3T12	100%	52%	67%	38%	36%
Somma Brooklin	3T12	100%	32%	18%	46%	46%
Design Offece Center	3T12	80%	79%	62%	43%	41%
Roseira	3T12	46%	37%	N/A	95%	N/A
Essência Brooklin	4T12	100%	21%	N/A	43%	N/A
Torre Pinheiros	4T12	100%	44%	N/A	52%	N/A
Anália Franco Offices	4T12	100%	32%	N/A	29%	N/A
Haddock Offices	4T12	100%	40%	N/A	43%	N/A
Quatro Brooklin	4T12	100%	18%	N/A	43%	N/A
London SP	4T12	100%	41%	N/A	42%	N/A
Club Park Remédios	4T12	100%	44%	N/A	37%	N/A
Riachuelo 366 Corporate	4T12	100%	40%	N/A	36%	N/A
Viva Vida Club Canoas - Brita - 3ª fase	4T12	80%	4%	N/A	32%	N/A
Clube Centro	4T12	80%	26%	N/A	32%	N/A
Quartier Cabral	4T12	50%	46%	N/A	48%	N/A
Hom Lindoia	4T12	80%	30%	N/A	36%	N/A
Nine	4T12	80%	45%	N/A	32%	N/A

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos, comparativamente ao 4T11:

Empreendimento	Lança-mento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Icon (São Paulo)	2T03	50%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	100%	100%	100%	100%
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%	100%	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%	100%	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%	100%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	100%	100%	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%	100%	100%	100%
L'essence	3T07	100%	100%	89%	100%	100%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100%	100%	91%	100%	100%
Vitá Araguaia	3T07	100%	99%	99%	100%	100%
Du Champ	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	96%	92%	77%	75%
Villagio Monteciello	4T07	100%	98%	78%	100%	100%
Terrazza Mooca	4T07	100%	100%	99%	100%	100%
Veranda Mooca	4T07	100%	100%	98%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Signature	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Up Life	4T07	100%	99%	97%	100%	100%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Sophistic	1T08	100%	100%	99%	100%	100%
Weekend	1T08	100%	99%	99%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	100%	96%	100%	100%
Double	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	98%	96%	100%	97%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	94%	91%	79%	78%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	2T08	100%	0%	0%	79%	78%
Magnifique	2T08	100%	96%	72%	100%	100%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08	50%	96%	91%	100%	84%
Paulistano	2T08	30%	92%	78%	87%	63%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Cinecittá - (1ª fase)	3T08	85%	99%	96%	94%	87%
Incontro	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Montemagno	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
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%	99%	100%	100%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	98%	97%	100%	99%
Montemagno - 2ª fase	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Plaza Mayor Ipiranga - 2ª fase	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	100%	100%	100%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	99%	97%	100%	100%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	100%	100%	100%	91%
Shop Club Guarulhos - (1ª fase)	1T09	100%	100%	98%	100%	95%
Cinecittá - (2ª fase)	2T09	85%	98%	96%	94%	87%
Shop Club Guarulhos - (2ª fase)	2T09	100%	99%	98%	100%	95%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	37%	50%	100%	99%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	99%	96%	100%	95%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	100%	99%	100%	97%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	97%	99%	100%	100%
Atual Santana	2T09	100%	97%	81%	100%	100%
Spazio Vittá Vila Ema - (2ª fase)	3T09	100%	100%	99%	100%	97%
Oscar Freire Office	3T09	100%	99%	100%	100%	99%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	95%	87%	100%	86%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	24%	32%	100%	96%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	97%	100%	100%	92%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	100%	100%	81%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100%	100%	100%	100%	88%
The One	4T09	100%	100%	89%	100%	89%
Alegria	4T09	100%	100%	92%	100%	79%
Ideal	4T09	100%	100%	100%	100%	73%
Near	4T09	100%	97%	100%	100%	65%
Praça Jardim	4T09	100%	99%	94%	100%	57%
Novitá Butantã	4T09	100%	99%	100%	100%	94%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	88%	68%	90%	67%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	99%	91%	100%	86%
Novitá Butantã - 2ª fase	1T10	100%	99%	100%	100%	94%
Code	1T10	100%	100%	91%	84%	49%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	100%	68%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	100%	68%
Montemagno - 3ª fase	1T10	100%	100%	100%	100%	100%
Passeio	1T10	35%	100%	100%	100%	80%
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%	100%	80%	47%
VV Clube Moinho	2T10	50%	98%	96%	80%	54%
Passione	2T10	100%	99%	100%	100%	67%
Bela Cintra	2T10	50%	98%	98%	92%	50%
Code Berrini	2T10	80%	100%	100%	85%	52%
Concept	2T10	100%	70%	64%	85%	47%
Caminhos da Barra	2T10	100%	100%	97%	100%	75%
Dream	2T10	50%	95%	95%	100%	49%
Sena Madureira	3T10	100%	100%	100%	100%	65%
Royal Blue	3T10	50%	42%	95%	79%	35%
Ideal Brooklin	3T10	67%	100%	77%	78%	47%
Passione Duo	3T10	100%	93%	99%	100%	48%
Fascinio Vila Mariana	3T10	100%	100%	100%	90%	46%
Cube	3T10	100%	99%	93%	60%	39%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	98%	100%	95%	43%
True	3T10	100%	100%	73%	87%	51%
Ponta da Figueira	3T10	18%	77%	72%	82%	56%
Arte Bela Vista	4T10	50%	79%	67%	49%	40%
Vivace Castelo	4T10	100%	86%	89%	73%	34%
Moratta Vila Ema	4T10	100%	90%	91%	87%	41%
Giardino	4T10	100%	100%	100%	95%	49%
Diseño Campo Belo	4T10	100%	100%	98%	85%	38%
Hom	4T10	50%	99%	98%	64%	39%
L'Essence - 2ª fase	4T10	100%	100%	98%	100%	100%
Royal Blue (Disa Catisa) - 2ª fase	4T10	50%	54%	100%	79%	35%
Arizona 701	1T11	80%	88%	75%	64%	38%
Design Campo Belo	1T11	70%	69%	42%	50%	32%
Airport Office	1T11	100%	91%	100%	61%	35%
MDL	1T11	45%	99%	99%	32%	32%
Bravo Saturnino II	1T11	50%	38%	24%	76%	23%
Arte Bela Vista - 2ª fase	1T11	50%	79%	67%	49%	40%
Level Alto da Lapa	2T11	100%	55%	44%	60%	35%
Campo Grande Office & Mall	2T11	100%	79%	58%	68%	17%
Panorama Vila Mariana	2T11	100%	95%	70%	54%	26%
Praças da Lapa	2T11	100%	96%	83%	58%	23%
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	50%	42%	47%	34%
Art Pompeia	2T11	90%	31%	26%	60%	31%
New Age	2T11	100%	84%	60%	54%	27%
Ideale Offices	2T11	100%	87%	74%	49%	25%
Ária	2T11	50%	65%	29%	54%	39%
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	81%	74%	46%	33%
Caminhos da Barra Mais	3T11	50%	99%	47%	61%	18%
Arq. Escritórios Moema	3T11	100%	37%	28%	59%	41%
Vitrine Offices Pompéia	3T11	100%	91%	58%	63%	41%
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	45%	26%	48%	31%
NY SP	3T11	100%	78%	56%	43%	34%
Viva Vida Club Canoas - Brita	4T11	80%	72%	10%	32%	21%
Baltimore	4T11	80%	83%	51%	56%	44%
Spot Office Moema	4T11	100%	81%	71%	62%	56%
Cenário da Vila	4T11	100%	71%	42%	48%	36%
Window Belém	4T11	100%	56%	52%	37%	27%
Prime Design	4T11	100%	85%	50%	34%	20%
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	58%	47%	59%	35%
Pateo Pompéia	4T11	88%	53%	26%	41%	32%
Edifício Red Tatuapé	4T11	100%	37%	23%	47%	38%
Viverde Residencial	4T11	85%	87%	19%	31%	20%
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	33%	20%	52%	30%
Cobal - Rubi	4T11	80%	72%	37%	46%	41%
Altto Campo Belo	1T12	50%	89%	N/A	40%	N/A
Vista Mariana	1T12	100%	100%	N/A	36%	N/A
Estilo Bom Retiro	1T12	100%	100%	N/A	31%	N/A
Viva Vida Club Canoas - 2ª fase	1T12	80%	44%	N/A	32%	N/A
Supreme	1T12	80%	62%	N/A	50%	N/A
Alameda Santos	1T12	100%	75%	N/A	73%	N/A
Mosaico Vila Guilherme	1T12	100%	64%	N/A	44%	N/A
Vitalis	1T12	100%	47%	N/A	48%	N/A
Paulista Tower	1T12	100%	95%	N/A	55%	N/A
Viverde Residencial - 2ª fase	1T12	85%	81%	N/A	31%	N/A
Haddock Businness	2T12	50%	31%	N/A	41%	N/A
Boreal Santana	2T12	100%	14%	N/A	31%	N/A
Plenna Vila Prudente	2T12	100%	62%	N/A	31%	N/A
Air Campo Belo	3T12	100%	74%	N/A	40%	N/A
Acervo Pinheiros	3T12	100%	26%	N/A	45%	N/A
Arcos 123	3T12	100%	95%	N/A	30%	N/A
Verano Clube Aricanduva	3T12	100%	55%	N/A	27%	N/A
Braz Leme Offices	3T12	50%	34%	N/A	29%	N/A
Bella Anhaia Mello	3T12	100%	52%	N/A	38%	N/A
Somma Brooklin	3T12	100%	32%	N/A	46%	N/A
Design Offece Center	3T12	80%	79%	N/A	43%	N/A
Roseira	3T12	46%	37%	N/A	95%	N/A
Essência Brooklin	4T12	100%	21%	N/A	43%	N/A
Torre Pinheiros	4T12	100%	44%	N/A	52%	N/A
Anália Franco Offices	4T12	100%	32%	N/A	29%	N/A
Haddock Offices	4T12	100%	40%	N/A	43%	N/A
Quatro Brooklin	4T12	100%	18%	N/A	43%	N/A
London SP	4T12	100%	41%	N/A	42%	N/A
Club Park Remédios	4T12	100%	44%	N/A	37%	N/A
Riachuelo 366 Corporate	4T12	100%	40%	N/A	36%	N/A
Viva Vida Club Canoas - Brita - 3ª fase	4T12	80%	4%	N/A	32%	N/A
Clube Centro	4T12	80%	26%	N/A	32%	N/A
Quartier Cabral	4T12	50%	46%	N/A	48%	N/A
Hom Lindoia	4T12	80%	30%	N/A	36%	N/A
Nine	4T12	80%	45%	N/A	32%	N/A

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.
e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

Ativos	Nota explicativa	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	1.745	38.474	58.522
Aplicações financeiras	4	40.454	132.244	433.266	366.188
Contas vinculadas	5	-	-	-	2.409
Contas a receber	6.a	1.696	822	1.701.883	1.811.587
Imóveis a comercializar	7	58.188	42.673	987.885	760.923
Impostos e contribuições a compensar		3.419	16.526	7.619	28.278
Demais contas a receber		664	3.943	80.399	60.960
Total dos ativos circulantes		**104.421**	**197.953**	**3.249.526**	**3.088.867**
Não circulantes					
Contas a receber	6.a	2.056	20.471	332.677	180.017
Imóveis a comercializar	7	-	-	75.849	129.404
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	18	43.558	33.927	69.981	56.108
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8.f	314.097	260.774	-	-
Transações com partes relacionadas	28	10.012	11.673	1.913	3.069
Demais contas a receber		12.057	1.064	14.156	1.597
Investimentos	8	2.008.563	1.779.940	11	11
Ágio	8	536	892	-	-
Imobilizado	9	16.422	17.643	22.814	26.509
Intangível	10	6.047	3.364	6.754	3.498
Total dos ativos não circulantes		**2.413.348**	**2.129.748**	**524.155**	**400.213**
Total dos ativos		**2.517.769**	**2.327.701**	**3.773.681**	**3.489.080**

Passivos e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Circulantes					
Fornecedores		3.950	2.098	68.896	43.885
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	2.422	98.817	66.759
Empréstimos e financiamentos	12.a	14.531	96.974	299.663	539.235
Cessão de recebíveis	6.b	-	954	16.633	7.443
Debêntures	12.b	9.140	74.170	9.140	74.170
Impostos e contribuições a recolher		18.403	29.846	42.463	55.518
Tributos a pagar	13	-	-	44.054	63.032
Adiantamentos de clientes	14	-	-	9.075	3.715
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	18	15	1.482	6.901	10.743
Transações com partes relacionadas	28	7.883	8.847	-	-
Dividendos propostos	19.3	61.018	53.704	61.018	53.704
Demais contas a pagar	15	29.974	24.314	108.376	79.492
Total dos passivos circulantes		**144.914**	**294.811**	**765.036**	**997.696**
Não circulantes					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	4.568	17.223
Tributos a pagar	13	165	165	8.611	6.263
Empréstimos e financiamentos	12.a	205.494	146.363	741.383	487.053
Cessão de recebíveis	6.b	-	18.003	3.197	23.221
Debêntures	12.b	398.477	301.800	398.477	301.800
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16	-	-	47.316	61.350
Total dos passivos não circulantes		**604.136**	**466.331**	**1.203.552**	**896.910**
Patrimônio líquido					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	19	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	19.2	23.490	17.301	23.490	17.301
Reservas de lucros		678.459	482.488	678.459	482.488
		1.769.440	**1.567.280**	**1.769.440**	**1.567.280**
Participação dos não controladores		**(721)**	**(721)**	**35.653**	**27.194**
Total do patrimônio líquido		**1.768.719**	**1.566.559**	**1.805.093**	**1.594.474**
Total dos passivos e patrimônio líquido		**2.517.769**	**2.327.701**	**3.773.681**	**3.489.080**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Operações					
Receita	20	93.209	72.122	2.162.240	1.908.348
Custo incorrido das vendas realizadas	21.a	(105.297)	(77.697)	(1.546.371)	(1.387.814)
(Prejuízo) lucro bruto		**(12.088)**	**(5.575)**	**615.869**	**520.534**
Despesas operacionais					
Comerciais	21.b	(8.337)	(9.419)	(112.597)	(103.784)
Gerais e administrativas	21.b	(133.945)	(112.184)	(149.128)	(120.773)
Remuneração da Administração	21.b e 28.b	(6.957)	(6.219)	(6.957)	(6.219)
Outras despesas operacionais, líquidas	23	(21.434)	(10.925)	(20.908)	(9.051)
		(170.673)	**(138.747)**	**(289.590)**	**(239.827)**
(Prejuízo) lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro		**(182.761)**	**(144.322)**	**326.279**	**280.707**
Resultado das participações societárias	8				
Equivalência patrimonial		504.118	427.558	-	-
(Constituição) reversão de provisão para perdas em sociedades controladas		(2.696)	1.705	-	-
Amortização do ágio		(590)	(709)	-	-
		500.832	**428.554**	**-**	**-**
Resultado financeiro					
Despesas financeiras		(70.681)	(75.853)	(71.572)	(71.812)
Receitas financeiras		9.529	17.742	63.056	84.820
	24	**(61.152)**	**(58.111)**	**(8.516)**	**13.008**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**256.919**	**226.121**	**317.763**	**293.715**
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	25	-	-	(61.233)	(53.933)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos		-	-	14.034	(7.000)
Lucro líquido do exercício		**256.919**	**226.121**	**270.564**	**232.782**
Lucro líquido do exercício atribuível a Acionistas da Companhia		-	-	256.919	226.121
Participação dos não controladores		-	-	13.645	6.661
		-	**-**	**270.564**	**232.782**
Lucro por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício - R$					
Lucro básico por ação	26	1,10	0,97		
Lucro diluído por ação	26	1,10	0,97		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Lucro líquido do exercício	**256.919**	**226.121**	**270.564**	**232.782**
Outros resultados abrangentes	**-**	**-**	**-**	**-**
Resultado abrangente do exercício	**256.919**	**226.121**	**270.564**	**232.782**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Receita				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	101.414	78.450	2.220.787	1.979.076
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(32.514)	(9.734)	(1.473.588)	(1.319.851)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(52.168)	(41.146)	(156.832)	(137.653)
	(84.682)	**(50.880)**	**(1.630.420)**	**(1.457.504)**
Valor adicionado bruto	**16.732**	**27.570**	**590.367**	**521.572**
Retenções				
Depreciações e amortizações	(4.985)	(4.711)	(10.576)	(5.524)
Amortização de ágio em controladas	(591)	(709)	-	-
	(5.576)	**(5.420)**	**(10.576)**	**(5.524)**
Valor adicionado produzido pela Companhia	**11.156**	**22.150**	**579.791**	**516.048**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	504.118	427.558	-	-
(Constituição) reversão de provisão para perdas em sociedades controladas	(2.696)	1.706	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	9.529	17.741	63.056	84.820
	510.951	**447.005**	**63.056**	**84.820**
Valor adicionado total a distribuir	**522.107**	**469.155**	**642.847**	**600.868**
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(118.695)	(104.509)	(127.034)	(108.109)
Participação dos empregados nos lucros	(22.000)	(16.000)	(22.000)	(16.000)
Plano de opção de ações	(6.189)	(4.740)	(6.190)	(4.740)
Remuneração da Administração	(6.957)	(6.219)	(6.957)	(6.219)
Impostos, taxas e contribuições	(35.121)	(30.655)	(132.986)	(156.146)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(70.681)	(75.853)	(71.572)	(71.814)
Aluguéis	(5.545)	(5.058)	(5.544)	(5.058)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(13.645)	(6.661)
Dividendos	(61.018)	(53.704)	(61.018)	(53.704)
Lucros retidos	(195.901)	(172.417)	(195.901)	(172.417)
	(522.107)	**(469.155)**	**(642.847)**	**(600.868)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

		Atribuível aos acionistas da controladora								
					Reservas de lucros					
	Nota explicativa	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
Saldos 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	19.2.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	19.3	-	-	-	-	-	(53.704)	(53.704)	-	(53.704)
Reserva de retenção de lucros	19.4	-	-	-	-	161.111	(161.111)	-	-	-
Saldos 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**
Operações com não controladores:										
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	5.760	5.760
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	(11.812)	(11.812)
Outros movimentos de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	866	866
Plano de opção de ações	19.2.b	-	-	6.189	-	-	-	6.189	-	6.189
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	256.919	256.919	13.645	270.564
Destinação do lucro:										
Reserva legal		-	-	-	12.846	-	(12.846)	-	-	-
Dividendos propostos - R$ 0,26 por ação	19.3	-	-	-	-	-	(61.018)	(61.018)	-	(61.018)
Reversão de dividendos não reclamados	19.3	-	-	-	-	70	-	70	-	70
Reserva de retenção de lucros	19.4	-	-	-	-	183.055	(183.055)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012		**1.083.266**	**(15.775)**	**23.490**	**45.138**	**633.321**	**-**	**1.769.440**	**35.653**	**1.805.093**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	256.919	226.121	317.763	293.715
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa (aplicados nas) gerados pelas operações				
Amortização de ágio	591	709	-	-
Equivalência patrimonial	(504.118)	(427.558)	-	-
Depreciação e amortização	4.985	4.711	10.576	5.524
Baixas de ativo imobilizado	4.678	-	6.114	-
Provisão para perdas em sociedades investidas	2.696	(1.706)	-	-
Plano de opção de ações	6.189	4.740	6.189	4.740
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	3.108	-	3.108	-
Juros provisionados	64.264	69.142	68.902	137.351
	(160.688)	**(123.841)**	**412.653**	**441.330**
Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes				
Contas vinculadas	-	-	2.409	13.004
Contas a receber	17.541	2.759	(42.956)	(243.126)
Imóveis a comercializar	(15.515)	13.268	(173.407)	(284.584)
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(11.098)	4.689	(17.715)	(2.967)
Impostos e contribuições a compensar	13.107	(5.967)	20.659	(13.242)
Demais ativos	(7.714)	10.287	(31.997)	24.351
Fornecedores	1.852	(3.605)	25.011	(6.184)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(2.422)	(3)	19.403	28.603
Adiantamentos de clientes	-	(175)	5.360	1.727
Impostos e contribuições a recolher	(11.443)	12.413	(29.685)	22.782
Desconto de recebíveis	(18.957)	(980)	(10.834)	-
Demais passivos	2.551	(11.486)	25.776	(1.441)
Participação de acionistas não controladores	-	-	(5.186)	819
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	**(192.787)**	**(102.641)**	**199.490**	**(18.928)**
Juros pagos	(56.088)	(52.785)	(56.088)	(112.845)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(61.233)	(53.933)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	**(248.875)**	**(155.426)**	**82.169**	**(185.706)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Diminuição (aumento) em ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	91.790	31.271	(67.078)	120.448
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(11.125)	(6.696)	(16.252)	(13.695)
Aumento dos investimentos	(207.212)	(416.889)	-	-
Lucros recebidos	474.547	419.661	-	-
Parcela recebida na alienação de participação em investimento, líquida de pagamentos na aquisição	7.926	18.339	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(56.019)	64.202	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	**299.907**	**109.888**	**(83.330)**	**106.753**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros:				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros	-	-	-	(2.684)
Ingresso pela emissão de debêntures	150.000	370.921	150.000	370.921
Pagamento de debêntures	(104.000)	-	(104.000)	-
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	72.369	-	762.414	497.373
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(118.209)	(222.039)	(774.823)	(683.081)
	160	**148.882**	**33.590**	**182.529**
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	697	(43.079)	1.156	(11.500)
Dividendos pagos, líquido de dividendos não reclamados	(53.634)	(59.967)	(53.634)	(59.967)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**(52.777)**	**45.836**	**(18.888)**	**111.062**
(Redução) aumento líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.745)**	**298**	**(20.048)**	**32.109**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	**1.745**	**1.447**	**58.522**	**26.413**
No final do exercício	**-**	**1.745**	**38.474**	**58.522**
	(1.745)	**298**	**(20.048)**	**32.109**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

A Companhia e suas sociedades controladas ("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.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor 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 práticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 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 (IFRSs) 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, as quais consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC, que trata do reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.19.

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 CPC e aprovadas pela CVM e são publicadas com as demonstrações financeiras consolidadas.

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) 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 da metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem a ela 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 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.

Transações entre companhias e 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 práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo.

b) 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 as 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 a seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas são avaliadas 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 informações por segmento

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 real (R$) como moeda funcional, que também é 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

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações de liquidez imediata, 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 na rubrica "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas 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 for 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) circulantes.

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 as datas dos balanços (que são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures, cessão de recebíveis, contas a receber de clientes, demais contas a receber, caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que 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 vencem ou são 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 por meio 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 por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou na 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 a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.6.4. "Impairment" de ativos financeiros

O Grupo avalia no fim 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 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 de 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 ele esteja cumprindo suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de "impairment" a existência de atrasos nas 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 original em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a 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, em aberto em 31 de dezembro de 2012 (vide nota explicativa nº 12.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 a perda relacionado com a parcela efetiva dos "swaps" são reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica "Despesas financeiras".

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 a porcentagem de conclusão (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo o montante das receitas acumuladas

reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é 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 créditos de liquidação duvidosa ("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, sobre as contas a receber incidem 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 o 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 desta.

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 apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é 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.

Visto 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 é revisada e ajustada, se apropriado, no fim 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 ao empreendimento é imediatamente baixado.
O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado (nota explicativa nº 2.12).

2.12. "Impairment" de ativos não financeiros
Os ativos 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 contábil do ativo que 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). A Administração do grupo concluiu pela não necessidade de registro de "impairment" em 2012 e 2011.

2.13. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis
As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a 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 subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão 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 as datas dos balanços.
As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

2.15. Provisões
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 que 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 despesas financeiras.

2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro
As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, 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 nas datas dos balanços. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas declarações de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e 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%, e 9% respectivamente, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.
Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e 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 se aplicam 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 a contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas). Em 28 de dezembro de 2012, a Medida Provisória nº 601 revisou as alíquotas do RET e a partir de 1º de janeiro de 2013 passará a vigorar as alíquotas de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.
Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.
O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo 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 a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.
O imposto de renda diferido ativo e passivo é compensado quando há um direito legalmente exequível de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando o imposto de renda diferido ativo e passivo se relaciona com o imposto de renda incidente pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis em que há intenção de liquidar os saldos em uma 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 às condições estipuladas para ingresso. 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 empregados e executivos, que é reconhecido no decorrer do exercício, sendo o montante revisado à medida que possa ser mensurado cada vez de maneira mais confiável pela Administração da Companhia, conforme a proximidade do encerramento do exercício.
c) Remuneração com base em ações
A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado com suas ações, 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 das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devam 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, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.18. Capital social
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
Na venda 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 as normas estabelecidos pelo CPC 30 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes 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 em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são 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, pela evolução financeira do empreendimento.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é 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 das 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 Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - 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 passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos 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 2012 de 5,84% ao ano (6,5% ao ano em 2011). 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 aplicada 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 são 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 inerentes à sua propriedade são transferidos.
Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pelo IPCA e passam 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 pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.
b) Receita de serviços
A controladora vende serviços de administração de obra para suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de 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 as 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 em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.21. Reservas de lucros
A reserva legal é calculada com base em 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 explicativa nº 27.a)), o qual será submetido à aprovação da 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, classificada 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. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")
Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.
A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

2.24. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não adotadas:

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (c).
- IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas (a).
- IFRS 11 - Negócios em Conjunto (a).
- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades (a).
- IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo (a).
- Modificações à IFRS 7 - Divulgação - Compensação de Ativos Financeiros e Passivos Financeiros (a).
- Modificações à IFRS 9 e IFRS 7 - Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (c).
- Modificações às IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 - Demonstrações Financeiras Consolidadas, Negócios em Conjunto e Divulgações de Participações em Outras Entidades: Guia de Transição (a).
- IAS 19 (revisada em 2011) - Benefícios a Empregados (a).
- IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas (a).
- IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e "Joint Ventures" (a).
- Modificações à IAS 32 - Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (b).

(a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
(b) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.
(c) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

2.25. Novos normativos e revisões sobre consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações

Em maio de 2011, um pacote de cinco normas de consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações foi emitido, incluindo a IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revisada em 2011) e IAS 28 (revisada em 2011).

As principais exigências dessas cinco normas estão descritas a seguir:

A IFRS 10 substitui as partes da IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas que tratam das demonstrações financeiras consolidadas. A SIC-12 Consolidação - Sociedades de Propósito Específico será retirada com a aplicação da IFRS 10. De acordo com a IFRS 10, existe somente uma base de consolidação, ou seja, o controle. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Orientações abrangentes foram incluídas na IFRS 10 para abordar cenários complexos.

A IFRS 11 substitui a IAS 31 Participações em *Joint Ventures*. A IFRS 11 aborda como um acordo de participação onde duas ou mais partes têm controle conjunto deve ser classificada. A SIC-13 *Joint Ventures* - Contribuições Não-Monetárias de Investidores será retirada com a aplicação da IFRS 11. De acordo com a IFRS 11, os acordos de participação são classificados como operações conjuntas ou *joint ventures*, conforme os direitos e as obrigações das partes dos acordos. Por outro lado, de acordo com a IAS 31, existem três tipos de acordos de participação: entidades controladas em conjunto, ativos controlados em conjunto e operações controladas em conjunto. Adicionalmente, de acordo com a IFRS 11, as *joint ventures* devem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto as entidades controladas em conjunto, de acordo com a IAS 31, podem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ou pelo método de contabilização proporcional.

A IFRS 12 é uma norma de divulgação aplicável a entidades que possuem participações em controladas, acordos de participação, coligadas e/ou entidades estruturadas não consolidadas. De um modo geral, as exigências de divulgação de acordo com a IFRS 12 são mais abrangentes do que as normas atuais.

Em junho de 2012, as modificações às IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 foram emitidas para esclarecer certas regras de transição na aplicação destas IFRSs pela primeira vez.

Essas cinco normas, juntamente com as respectivas modificações relacionadas às regras de transição, são aplicáveis a períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013. A Administração espera que a aplicação dessas cinco normas terão um efeito significativo sobre os valores reportados nas demonstrações financeiras. Por exemplo, caso determinada empresa seja consolidada como controlada do Grupo, os ativos líquidos, bem como as receitas e despesas, serão apresentados separadamente na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou em outros resultados abrangentes, respectivamente, em vez de serem apresentados em uma única conta nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo. A Administração realizará uma revisão detalhada para determinar os efeitos da adoção da IFRS 10.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS RELEVANTES

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 podem não serem iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar 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 desse método requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a 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$ 58.473; caso a diferença fosse 10% inferior, a receita reconhecida no exercício aumentaria em R$ 65.141.

3.2. Julgamentos críticos na aplicação das práticas contábeis do Grupo

a) Transferência continuada de riscos e benefícios

O Grupo segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo, para o qual o Grupo avaliou as discussões dos temas considerados no âmbito de um grupo de trabalho coordenado pela CVM, em que o Grupo estava representado por meio da Associação Brasileira das Companhias Abertas - ABRASCA, culminando com a apresentação ao CPC de minuta da orientação OCPC 04, que foi por ele aprovada e norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Caso a orientação 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 fossem transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos afetariam o patrimônio líquido e o 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 explicativa nº 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 no contrato com ele firmado nem a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A Administração da Companhia vem acompanhando, com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo às empresas de corretagem que conste, nas propostas para aquisição de imóvel, informação clara e precisa de que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta - TAC 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

Em meados de 2011, a partir do TAC 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 pago na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente pelos adquirentes que tenham recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da tolerância mencionada, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determinam provisões específicas para eles com base em análises individuais dos processos (nota explicativa nº 15). Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, a fim de reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e depósitos bancários	-	1.745	38.474	58.522

Aplicações financeiras:

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros e são compostas da seguinte forma.

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Aplicações Financeiras				
Fundos de investimento - renda variável (a)	448	7.308	76.519	46.995
Fundo de investimento - "stone" (a)	40.006	101.070	356.747	295.327
Operações compromissadas (b)	-	23.866	-	23.866
	40.454	**132.244**	**433.266**	**366.188**

(a) As aplicações de recursos financeiros da Companhia e de suas controladas em fundos de investimento foram remuneradas por 91,51% a 102,79% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.
(b) As operações compromissadas foram remuneradas por 100% do CDI, acrescidos de juros de 1,6% ao ano.

Fundos de investimento e operações compromissadas:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Operações compromissadas:				
Debêntures de conglomerados financeiros	4.313	17.078	38.460	49.902
Letras do Tesouro Nacional - LTN	-	13.556	-	39.609
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	3.917	-	36.301	-
	8.230	30.634	74.761	89.511
Títulos de renda fixa				
Letras do Tesouro Nacional - LTN	-	2.849	-	8.326
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	14.520	19.626	146.223	57.348
Certificados de Depósito Bancário - CDB	17.580	71.076	211.178	187.456
Debêntures de conglomerados financeiros	25	-	222	-
Debêntures de empresas de "leasing" e energia	99	8.059	882	23.547
	32.224	**101.610**	**358.505**	**276.677**
	40.454	**132.244**	**433.266**	**366.188**

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" 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 na rubrica "Receitas financeiras" no resultado (nota explicativa nº 24).

O valor justo de todas as debêntures de empresas, LFTs e LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo.

Os saldos são mantidos como aplicações financeiras, em função de que na data dos respectivos investimentos, a intenção da Administração da Companhia era de resgate por período superior a 90 dias, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de papel.

5. CONTAS VINCULADAS - CONSOLIDADO

Em 31 de dezembro de 2011 eram representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais foram disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

6. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Empreendimentos concluídos	3.752	23.036	546.318	480.789
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	3.055.296	3.032.292
Ajuste a valor presente	-	-	(49.538)	(53.216)
Parcelas recebidas	-	-	(1.063.947)	(1.171.618)
Permutas por terrenos	-	-	(451.822)	(294.900)
	-	**-**	**1.489.989**	**1.512.558**
Contas a receber apropriadas	3.752	23.036	2.036.307	1.993.347
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(1.743)	(1.747)	(1.743)
	3.752	**21.293**	**2.034.560**	**1.991.604**
Circulante	**1.696**	**822**	**1.701.883**	**1.811.587**
Não circulante	**2.056**	**20.471**	**332.677**	**180.017**

As contas a receber estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, a parcela que não foi recebida por meio de repasse de financiamento obtido diretamente pelos clientes das instituições financeiras é atualizada pela variação do IGP-M ou pelo IPCA, acrescida 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 as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas 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 explicativa nº 2.19.a)), líquida das parcelas já recebidas. O saldo de contas a receber não circulante é composto pela parcela apropriada com vencimento superior a um ano. 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 explicativa nº 2.19.a)), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Vencidas	848	3.948	33.483	31.319
A vencer:				
2012	-	1.287	-	1.841.132
2013	848	1.842	2.021.221	961.053
2014	219	1.356	1.248.037	622.457
2015	219	14.603	545.121	382.440
2016 em diante	1.618	-	106.515	-
	3.752	**23.036**	**3.954.377**	**3.838.401**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, o risco de perdas nos casos de inadimplência durante o período de construção é avaliado como imaterial, em face da garantia real de recuperação das unidades comercializadas.

A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Vencidas:				
Até três meses	-	174	3.027	3.545
De três a seis meses	-	873	1.775	1.745
Acima de seis meses	848	2.901	15.723	14.919
Imóveis concluídos	**848**	**3.948**	**20.525**	**20.209**
Vencidas:				
Até três meses	-	-	7.964	5.355
De três a seis meses	-	-	1.518	2.241
Acima de seis meses	-	-	3.476	3.514
Imóveis em construção	**-**	**-**	**12.958**	**11.110**

Em 31 de dezembro de 2012, contas a receber de clientes no consolidado, no total de R$ 4.066 (R$ 2.286 em 2011), apresentavam dúvidas quanto à realização, pois se referem ao saldo de contas a receber de clientes cujas unidades já foram entregues e com parcelas vencidas há mais de 180 dias. Para os contratos que não preveem alienação fiduciária do bem negociado (abrange determinadas operações de vendas ocorridas em período anterior a 2008), a Companhia constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa e o saldo da provisão é de R$ 1.747 em 31 de dezembro de 2012 (R$ 1.743 em 2011).

A Administração da Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor contábil de cada classe de contas a receber mencionada anteriormente.

	Consolidado	
	2012	2011
Saldos iniciais	1.743	1.743
Complemento de provisão	4	-
Saldos finais	**1.747**	**1.743**

O complemento da provisão para contas a receber "impaired" foi registrado no resultado do exercício na rubrica "Despesas comerciais".

b) Cessão de recebíveis

Os recursos obtidos nas operações de cessão de recebíveis, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios, no montante de R$ 19.830 no consolidado (R$ 30.664 em 2011), estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) e correspondem a desconto de contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA. O saldo de R$ 18.957 em 31 de dezembro de 2011 na controladora foi baixado no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Adicionalmente, em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente. Durante o ano de 2012 foram cedidos créditos para determinada instituição financeira sem coobrigação no montante de R$ 15.992, já baixados do ativo.

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Contas a receber de clientes	3.752	23.036	2.036.307	1.993.347
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(1.743)	(1.747)	(1.743)
	3.752	**21.293**	**2.034.560**	**1.991.604**
Unidades entregues:				
Com alienação fiduciária	3.752	23.036	539.598	473.160
Sem alienação fiduciária	-	-	6.720	5.784
Unidades em construção -				
Com alienação fiduciária	**-**	**-**	**1.488.242**	1.512.660
	3.752	**23.036**	**2.034.560**	**1.991.604**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

7. 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	
	2012	2011	2012	2011
Adiantamentos para aquisição de terrenos	43.150	18.062	98.997	98.843
Terrenos	14.470	24.044	255.301	318.533
Imóveis em construção	-	-	676.481	428.409
Adiantamento a fornecedores	-	-	10.268	6.736
Imóveis concluídos	568	567	22.687	37.806
	58.188	**42.673**	**1.063.734**	**890.327**
Circulante	**58.188**	**42.673**	**987.885**	**760.923**
Não circulante	**-**	**-**	**75.849**	**129.404**

A parcela classificada no não circulante corresponde a terrenos e empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

O saldo de adiantamentos para aquisição de terrenos, no valor de R$ 43.150, refere-se principalmente à aquisição de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC em 24 de abril de 2012 no leilão da BM&FBOVESPA.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 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 explicativa nº 2.9), pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	2012	2011
Saldo nos estoques no início do exercício	40.263	36.643
Encargos financeiros incorridos no exercício (*)	86.826	76.420
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(87.760)	(72.800)
Saldo nos estoques no fim do exercício	**39.329**	**40.263**

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

8. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Em sociedades controladas e controladas em conjunto	2.008.552	1.779.929	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
Investimentos	**2.008.563**	**1.779.940**	**11**	**11**

a) Principais informações das participações societárias mantidas

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(268)	(1.070)	(938)	(670)	-	-
City Projects Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	(1.862)	7.216	3.007	6.848	3.007	6.848
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(510)	(262)	2.366	2.876	2.366	2.876
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(425)	(74)	646	1.071	646	1.071
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	73	558	2.586	3.103	2.585	3.103
Even - SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	769	1.756	5.879	1.651	5.879	1.649
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(86)	138	172	1.018	172	1.018
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	141	355	835	1.694	835	1.694
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	333	1.389	948	3.845	948	3.843
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	762	1.013	2.900	4.179	2.901	4.178
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	147	446	311	1.164	311	1.163
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	326	806	562	3.406	562	3.406
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	663	1.667	3.446	5.782	3.446	5.776
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	381	1.745	1.257	3.125	1.258	3.115
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	354	1.145	398	244	398	241
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	125	68	249	124	249	124
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	440	4.284	14.048	16.554	14.048	16.552
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	121	140	332	712	331	711
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33	813	31	2.237	30	2.238
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	119	356	50	1.361	50	1.361
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	202	376	447	596	448	595
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	292	1.503	905	4.314	904	4.312
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(385)	828	429	3.018	430	3.010
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	493	(391)	714	2.922	714	2.922
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.550	15.308	8.046	48.531	8.047	48.509
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	220	2.453	852	3.139	851	3.131
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.727	(481)	9.578	2.259	9.577	2.260
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	586	5.124	1.604	3.798	1.603	3.787
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	189	190	189	190
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.965	6.524	26.169	16.720	26.170	16.719
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.410	4.838	29.105	21.196	29.104	21.176
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	14	14	14	14
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	948	948	948	948
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.044	6.332	1.138	10.306	1.138	10.287
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(113)	16.987	5.347	60.186	5.345	60.155
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	402	347	809	706	808	706
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.000	1.076	983	3.980	984	3.976
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.513	11.680	3.894	7.380	3.894	7.347
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	428	11.448	1.986	19.341	1.987	19.341
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	58	59	58	59
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	133	3.117	1.020	5.097	1.020	5.087
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	535	1.578	3.729	15.110	3.729	15.110
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(11.086)	(3.751)	40.755	48.283	40.757	48.264
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.838	6.820	44.620	29.390	44.620	29.378
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	86	86	86	86
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	587	1.715	1.944	3.065	1.944	3.056
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	435	2.645	8	4.862	7	4.852
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	151	152	152	152
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	471	470	471	470
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	411	413	412	412
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.412)	(4.140)	9.889	23.610	9.888	23.605
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	204	204	204	204
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.094)	2.460	18.298	23.893	18.299	23.873
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.809	10.913	22.659	22.374	22.660	22.339
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	430	446	1.700	4.811	1.700	4.810
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	229	229	229	229
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.397	(1.458)	12.956	16.397	12.957	16.380
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.803	3.039	1.192	11.510	1.193	11.495
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.756)	380	21.076	24.356	21.076	24.356
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	(1)	571	567	571	567
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.747	11.843	10.229	16.370	10.229	16.367
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	127	127	127	127
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	177	1.216	1.489	5.021	1.490	5.013
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.412	5.566	7.156	6.497	7.155	6.495
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	996	4.506	1.172	14.610	1.174	14.591
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(406)	5.502	525	5.440	525	5.430
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.906	737	11.638	10.127	11.638	10.113
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	57	57	57	57
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	17	17	17	17
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.421	7.374	11.994	20.846	11.994	20.827
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	53	53	53	53
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.952	432	13.381	12.193	13.379	12.182
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.796	(623)	10.857	7.143	10.856	7.142
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.268	1.275	13.643	11.807	13.643	11.776
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.363	1.264	10.713	8.266	10.712	8.260
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	662	5.095	4.940	7.384	4.941	7.380
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.670	3.999	22.705	12.999	22.704	12.998
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7	(2)	746	739	746	739
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.900	21.553	13.487	32.491	13.487	32.489
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.779	9.634	36.388	28.882	36.388	28.881
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.217	3.373	17.211	15.344	17.212	15.343
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.487)	(1.756)	16.212	13.760	16.212	13.756
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2.123)	(3.274)	17.794	3.459	17.794	3.450
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(682)	(222)	13.258	257	13.258	450
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5.251)	3.682	17.528	18.695	17.528	18.691
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.001	1.633	6.652	2.427	6.652	2.421
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	617	2.140	735	4.261	734	4.258
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.315	152	9.445	6.100	9.444	6.100
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(41)	(204)	11.245	11.280	11.244	11.281
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.604	(783)	13.326	8.699	13.325	8.699
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	422	(406)	(785)	2.029	(98)	2.023
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5.390)	6.275	8.793	18.193	8.792	18.176
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	19	19	19	19
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	101	26	101	26
Polar Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	578	3.497	2.105	3.639	2.104	3.627
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.135	1.794	14.452	7.638	14.452	7.631
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.893)	232	10.737	12.629	10.736	12.629
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	503	4.589	2.228	6.268	2.228	6.265
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.717	(4)	6.413	4.176	6.413	4.176
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	22	25	22	25
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.773	5.987	13.072	13.041	13.072	13.036
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.827	6.636	27.900	12.983	27.899	12.964
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.941	1.273	24.827	10.211	24.825	10.176
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	150	926	16.558	11.545	16.556	11.542
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.884	5.309	22	7.565	21	7.546
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.802	18.568	19.227	35.910	19.226	35.909
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.615	(324)	10.389	3.772	10.389	3.765
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	2	2	2
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.544	6.163	17.316	27.304	17.316	27.298

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.389	(21)	10.537	7.631	10.537	7.631
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(50)	7.042	6.126	15.718	6.125	15.718
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	251	16.083	6.732	16.196	6.732	16.196
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	2	2	2
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.110	(633)	19.452	11.160	19.451	11.160
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(59)	(4)	17.955	9.618	17.954	9.618
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	117	(25)	11.560	9.288	11.561	9.288
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.154	(650)	13.814	8.012	13.813	8.012
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	3	3	3	3
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.547)	(400)	3.723	5.935	3.648	5.935
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	2	2	2
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(723)	(1.808)	2.018	(1.567)	2.018	-
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	171	-	15.822	4.625	15.822	4.625
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10	-	70	50	70	50
Eta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(533)	-	(532)	1	(532)	1
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.220	(1)	22.363	11.721	22.363	11.721
Elk Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.650	1.343	10.805	13.907	10.805	13.893
Manatee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Otter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	891	299	7.826	6.705	7.826	6.696
Falcon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.132)	(1)	6.949	6.991	6.949	6.991
Apus Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Andromeda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Omega Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Áquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	286	(1)	29.006	149	29.006	149
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(87)	869	7.834	9.197	7.833	9.187
Aquarius Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even Rio 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	-	-	(0)	-	-	-
Even Rio 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	9	-	8	-	8	-
Even Rio 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	-	-	1	-	1	-
Even Rio 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	-	-	(0)	-	-	-
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	1.453	-	1.453	-	1.454	-
Even MG 05/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	(5)	(2)	-	-
Even MG 06/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(2)	-	-
Even - SP 84/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	54	-	54	-	77	-
Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.085	5.615	15.042	18.528	15.042	18.527
Evenpar Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	5	6	5	6
Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.911	2.264	9.890	10.126	9.891	10.121
SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.969	162	17.472	16.961	17.473	16.950
SP 06/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
SP 07/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
SP 09/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.526	1.788	12.814	14.119	12.815	14.101
SP 10/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1	-	1
Even - SP 11/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.215	(493)	13.698	11.017	13.699	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	13.620	3.083	31.934	19.675	31.933	19.676
Even - SP 14/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.172	(1)	15.980	10.235	15.980	10.235
Even - SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	712	661	712	661
Even - SP 16/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(2)	29	29	29	29
Even - SP 17/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	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	5.843	2.414	7.658	7.686	7.658	7.672
Even - SP 21/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 23/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 24/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.165	3.467	37.091	22.628	37.092	22.590
Even - SP 25/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	461	418	36.958	31.749	36.958	31.733
Even - MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	2	4	2	4
Even - MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	2	4	2	4
Even - MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	2	4	2	4
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.063	-	4.064	1	4.064	1
Even - SP 27/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 28/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	118	-	3.025	2	3.024	2
Even - SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.764	7.870	19.063	14.982	19.064	14.931
Even - SP 30/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	32	32	32	32
Even - SP 31/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 32/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	-	95	1	95	1
Evenpar II Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	19	20	19	20
Even - SP 33/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	21	1	21	1
Even - SP 34/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.995	(659)	11.172	4.891	11.172	4.891
Even - SP 36/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 37/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	108	14	15.811	10.963	15.810	10.963
Even - SP 38/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.647	(821)	8.525	7.197	8.524	7.197
Even - SP 39/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 40/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.811	(1)	42.762	31.789	42.761	31.789
Even - SP 42/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 44/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 45/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	35	-	3.301	992	3.302	992
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	136	-	12.566	10.030	12.566	10.030
Even - SP 47/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	262	(259)	9.260	6.200	9.259	6.195
Even - SP 48/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17	-	12.616	70	12.617	70
Even - SP 49/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8	-	79	1	79	1
Even - SP 52/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	20	-	20	-
Even - SP 53/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	41	-	41	-
Even - SP 54/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.029	656	10.038	656	10.038	649
Even - SP 55/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.757	-	32.023	-	32.023	-
Even - SP 56/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.876	-	23.912	-	23.911	-
Even - SP 57/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 58/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.941	-	26.867	-	26.865	-
Even - SP 60/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.127	-	54.739	-	54.739	-
Even - SP 61/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	47	-	47	-	47	-
Even - SP 62/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 63/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	623	-	13.284	-	13.284	-
Even - SP 64/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	171	-	171	-
Even - SP 65/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.722	-	4.723	-	4.723	-
Even - SP 67/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 68/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 69/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 70/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 71/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1.001	-	1.001	-
Even - SP 72/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 73/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 74/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 75/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - MG 04/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	-	(1)	(3)	-	-
Even - SP 85/11 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	-	(7)	-	408	-	408	-
							1.486.535	**1.355.348**
Sociedades controladas com participação de terceiros								
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	1.034	1.936	7.838	6.801	5.228	4.531
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	(307)	2.779	3.604	8.915	2.702	6.685
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	835	2.253	2.863	2.034	2.433	1.727
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(17)	(5)	115	126	97	112
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(6.289)	7.161	11.413	17.725	9.697	15.045
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	-	-	43	43	37	38
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(23)	(17)	(2.209)	(2.203)	122	101
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(10.204)	2.563	(4.306)	5.903	(227)	5.013
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	80	124	596	508	507	439
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(1)	-	(8)	(7)	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	603	1.199	4.707	3.491	4.000	3.488
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(1)	(3)	(11)	(10)	-	-
Carp Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,00	66,00	21.141	5.911	29.873	28.078	19.700	18.512
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	6.779	379	26.611	17.065	22.612	17.059
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	358	825	3.612	5.172	2.322	3.325
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	88,00	453	1.043	15.911	14.518	13.999	12.770
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	88,00	1.490	(2.429)	15.011	10.908	13.208	9.591
GD-VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	4.989	(463)	18.636	15.670	13.038	10.958
Irigny Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00	80,00	13.771	4.938	29.605	35.934	23.674	28.773
							133.149	**138.167**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
Sociedades sob controle comum (*)								
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	63.990	47.188	168.464	132.005	84.276	66.070
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	252	167	606	354	242	141
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	1.238	6.389	9.802	20.576	4.892	10.276
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	550	-	(202)	3.102	(100)	1.555
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	4.801	9.946	32.844	48.039	16.421	24.023
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	37.802	16.915	66.004	51.172	33.002	25.600
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	37.298	9.712	61.314	43.988	30.643	22.005
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	22.556	10.296	44.476	39.335	35.580	31.465
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(5)	(52)	8.746	8.183	4.373	4.424
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(1.826)	3.314	4.179	7.329	1.914	1.684
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(18)	(3)	148	429	68	103
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(13)	(105)	390	776	179	179
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	909	(722)	1.057	940	484	215
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(491)	(87)	1.084	4.306	497	981
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(307)	(820)	(195)	(110)	(89)	(22)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	33,88	(22)	(3)	183	537	84	188
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	40	-	53.770	1	26.885	1
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(1.879)	(3)	7.984	9.867	3.991	4.933
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	6.433	(443)	41.318	16.508	20.643	8.254
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(634)	1	7.369	8.006	3.687	4.003
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(1.159)	3.459	1.472	3.928	674	902
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	50,00	9.137	5.630	20.951	14.424	10.475	7.212
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	35,00	5.684	12.523	21.271	40.361	7.444	14.126
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	-	2.657	4.356	1.328	2.178
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	5	(1)	3.925	7.016	1.963	3.510
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	80,00	17.765	17.022	54.945	17.122	43.928	13.635
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	45,00	15.661	4.262	28.241	15.345	12.700	6.890
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	13.893	19.102	85.406	63.808	42.684	31.883
							388.868	**286.414**
							2.008.552	**1.779.929**

(*) Consolidadas de forma proporcional.

b) Principais informações das participações societárias indiretas

	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
Empresas	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,00	50,00	1.032	1.936	7.833	6.801
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00	50,00	28.195	10.916	55.050	32.854
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25	46,25	5.968	5.146	18.455	12.488
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00	50,00	22.367	28.209	56.877	44.010
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00	50,00	(7.391)	44	(7.670)	(279)
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	50,00	507	(400)	202	(305)
Melnick Even Esmeralda Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	14	33	(3)	(17)
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(2.712)	6.144	11.512	14.048
Melnick Even Citrino Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	4.769	5.762	12.588	6.642
Melnick Even Quartzo Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	-	-	10	11
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	12,50	12,50	2.303	2.578	5.954	5.651
Eixo M Engenharia Ltda. (iii)	50,00	50,00	5.266	1.799	1.893	586
Melnick Even Ametista Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(2.856)	(3.545)	(1.969)	886
Melnick Even Lima e Silva Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(2.997)	934	2.329	7.719
Melnick Even Jade Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(2.494)	7.477	4.826	7.320
Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	3.944	3.339	8.629	5.685
Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	66	636	2.173	672
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(413)	(1.722)	529	1.392
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	5.337	52	7.000	1.663
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	3.453	4.076	8.813	6.360
Melnick Even Brasalto Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	676	-	605	(81)
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	80,00	80,00	11.893	9.354	19.621	9.364
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	8	(3)	15	7
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	(15)	118	6.153	128
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	40,00	1.547	-	9.688	(107)
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	2.317	(1.280)	4.543	(1.270)
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	(608)	-	6.678	6.206
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	33	63	107	73
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	3.414	-	3.414	-
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	3.968	(1.192)	5.530	(1.182)
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	(46)	-	(46)	-
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	4.556	-	7.903	3.900
Melnick Even Granito Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	(18)	-	(17)	-
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	7.789	-	7.789	-
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	3	-	3	-
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	2.333	-	2.333	-

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

c) Ágio a amortizar

	Controladora	
	2012	**2011**
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	286	286
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	367
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	140
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	23
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	69
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	211	-
Demais sociedades	2	5
	536	**892**

Oriundo de operações realizadas em período anterior à data de transição para os novos CPCs (1º de janeiro de 2009), o ágio corresponde, basicamente, à mais-valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao respectivo custo contábil. 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 explicativa nº 7).

d) Movimentação dos investimentos no exercício

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No final do exercício
Sociedades controladas com participação de terceiros	169.634	4.333	(38.538)	45.205	(8.881)	171.753
Sociedades controladas sob controle comum	254.948	20.338	(55.388)	108.150	(1.645)	326.403
Sociedades controladas de forma integral	1.355.347	180.306	(378.621)	350.763	2.601	1.510.396
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012	**1.779.929**	**204.977**	**(472.547)**	**504.118**	**(7.925)**	**2.008.552**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011	**1.373.482**	**416.305**	**(419.661)**	**427.558**	**(17.755)**	**1.779.929**

(*) No primeiro trimestre de 2012, foi vendida parcela da participação societária da Even-SP 51/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 80% na sociedade, tendo a parcela remanescente do referido investimento, no montante de R$ 5.700, sido reclassificada para controladas sob controle comum.

No segundo trimestre de 2012, foram vendidas parcelas da participação societária da Omicron Even Rio Empreendimento Imobiliário Ltda., reduzindo a participação de 100% para 85% na sociedade, e da Goian Empreendimento Imobiliário Ltda., reduzindo a participação de 100% para 90% na sociedade, tendo a parcela remanescente dos referidos investimentos, nos montantes de R$ 2.900 e R$ 320, respectivamente, sido reclassificadas para 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 quarto trimestre de 2012, foi vendida parcela da participação societária da Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 50% na sociedade, tendo a parcela remanescente do referido investimento sido reclassificada para controladas sob controle comum.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foram transferidos recursos das sociedades controladas para a Companhia, por meio de distribuição de lucros ou redução de capital, esta última quando não disponíveis lucros para distribuição.

e) 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

		Ativo			
	Participação - %	Circulante	Demais não circulantes	Investimentos e imobilizado	Total
Em 31 de dezembro de 2012:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	985	-	-	985
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	354.243	14.226	306	368.775
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.376	-	-	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.264	-	-	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	21.407	-	-	21.407
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	10.830	16	-	10.846
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	9.454	129	-	9.583
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	25.648	11.168	-	36.816
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	126.224	-	-	126.224
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	124.447	-	-	124.447
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	26.780	-	-	26.780
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	229.198	71.134	2.299	302.631
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	25.565	-	-	25.565
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	466	-	23	489
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.805	-	-	2.805
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	15.906	6	-	15.912
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	4.121	-	500	4.621
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.805	-	-	2.805
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	535	-	24	559
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	25.526	27	-	25.553
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	18.022	10.868	-	28.890
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	21.038	5.252	-	26.290
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	20.849	4.727	-	25.576
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	37.075	-	-	37.075
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	39.014	(244)	-	38.770
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A.	80,00	224.785	100.791	3.323	328.899
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	77.519	-	-	77.519

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

	Ativo				
	Participação - %	Circulante	Demais não circulantes	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	177.318	34.217	916	212.451
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 Ltda.	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
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	19.298	-	-	19.298
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	13.415	-	-	13.415
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	33.421	-	-	33.421
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	70.349	-	-	70.349
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A.	80,00	199.426	-	2.074	201.500
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	21.586	-	-	21.586

	Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)				
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2012:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	366	13	606	985
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	19.673	180.538	168.565	368.776
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.025	559	(208)	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.895	2.713	2.656	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	16.415	1.074	3.918	21.407
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	542	490	9.814	10.846
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	1.731	43	7.817	9.591
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.548	1.427	32.840	36.815
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	55.292	4.957	65.975	126.224
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.213	58.957	61.276	124.446
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	18.697	260	7.833	26.790
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	183.849	33.339	85.445	302.633
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	19.998	1.392	4.175	25.565
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	328	-	160	488
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.385	37	383	2.805
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	14.037	819	1.057	15.913
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	3.040	-	1.590	4.630
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.327	682	(205)	2.804
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	365	-	195	560
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22.607	1.479	1.466	25.552
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	1.262	871	26.759	28.892
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	4.193	6.439	15.658	26.290
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	9.719	856	15.001	25.576
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	3.856	12.268	20.951	37.075
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	4.039	13.461	21.271	38.771
Melnick Desenvolvimento	80,00	239.611	34.202	55.087	328.900
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	11.707	37.558	28.256	77.521
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 Ltda.	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
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

	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 2012:							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	525	(141)	(210)	16	-	61	251
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	234.756	(165.923)	(2.344)	2.290	(610)	(4.179)	63.990
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	550	-	-	-	-	-	550
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	-	-	-	5
Parqueven Empreendimentos Ltda.	7.087	(2.104)	(1.530)	45	(2.211)	(50)	1.237
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	-	141	(18)	921	-	(23)	1.021
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.054	(4.473)	(1.265)	83	(29)	(572)	4.798
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	82.145	(42.872)	(532)	345	-	(1.284)	37.802
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	119.997	(80.050)	(953)	705	-	(2.402)	37.297
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	(260)	523	(199)	(1)	-	-	63
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	75.839	(57.946)	(5.369)	1.160	3	(2.301)	11.386
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.619	(5.475)	(120)	367	-	(218)	(1.827)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	-	-	-	5
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(185)	191	(34)	6	-	4	(18)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.689	(1.858)	(77)	331	-	(176)	909
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	19	(38)	-	-	-	(19)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(503)	222	(35)	(5)	-	14	(307)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-	-	-	2
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.897	(7.823)	(198)	250	-	(284)	(1.158)
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.617	(18.527)	(4.746)	130	-	(694)	6.780
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.890	(8.239)	(1.083)	95	-	(210)	453
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.192	(4.140)	(443)	10	-	(128)	1.491
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	25.471	(15.738)	(608)	830	-	(819)	9.136
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	14.361	(5.963)	(1.197)	(1.061)	-	(454)	5.686
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	147.105	(105.405)	(23.033)	1.875	(82)	(2.697)	17.763
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63.591	(43.487)	(97)	(2.469)	110	(1.985)	15.663
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 Empreendimentos Ltda.	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 Ltda.	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 Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(482)	51	-	(12)	(443)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

					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
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 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

f) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital efetuados e ainda não capitalizados envolvem as seguintes sociedades controladas:

	Ativo	
	Controladora	
	2012	2011
Sociedades controladas com participação de terceiros	64.738	45.784
Sociedades controladas sob controle comum	69.884	**65.885**
Sociedades controladas de forma integral	186.579	**153.518**
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	**(7.104)**	**(4.413)**
	314.097	**260.774**

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

9. IMOBILIZADO

a) Composição dos saldos e taxas de depreciação

				Controladora	
				2012	2011
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10	7.270	(1.926)	5.344	6.161
Móveis e utensílios	10	4.555	(1.624)	2.931	3.148
Computadores	20	5.225	(2.958)	2.267	2.412
Instalações	10	480	(229)	251	298
Benfeitorias em imóveis	50	5.464	(3.125)	2.339	2.931
Demais		3.498	(208)	3.290	2.693
		26.492	**(10.070)**	**16.422**	**17.643**

				Consolidado	
				2012	2011
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10	7.879	(2.111)	5.768	6.617
Móveis e utensílios	10	5.644	(2.033)	3.611	3.769
Computadores	20	6.177	(3.563)	2.614	2.753
Instalações	10	1.787	(620)	1.167	771
Benfeitorias em imóveis	50	5.927	(3.403)	2.524	3.254
Estandes de vendas	(*)	14.547	(11.253)	3.294	6.213
Demais		4.071	(235)	3.836	3.132
		46.032	**(23.218)**	**22.814**	**26.509**

(*) 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, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 é como segue:

					Controladora
	2010	Adições/ transferências	Baixas	Depreciações	2011
Máquinas e equipamentos	6.750	136	-	(725)	6.161
Móveis e utensílios	2.693	846	-	(391)	3.148
Computadores	1.781	1.378	-	(747)	2.412
Instalações	347	-	-	(49)	298
Benfeitorias em imóveis	2.488	1.657	-	(1.214)	2.931
Demais	2.249	469	-	(25)	2.693
	16.308	**4.486**	**-**	**(3.151)**	**17.643**

					Consolidado
	2010	Adições/ Transferências	Baixas	Depreciações	2011
Máquinas e equipamentos	7.218	180	-	(781)	6.617
Móveis e utensílios	3.361	887	-	(479)	3.769
Computadores	2.154	1.476	-	(877)	2.753
Instalações	892	-	-	(121)	771
Benfeitorias em imóveis	2.501	2.101	-	(1.348)	3.254
Estandes de vendas	469	6.005	-	(261)	6.213
Demais	2.352	817	-	(37)	3.132
	18.947	**11.466**	**-**	**(3.904)**	**26.509**

A movimentação do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

					Controladora
	2011	Adições/ transferências	Baixas	Depreciações	2012
Máquinas e equipamentos	6.161	24	(155)	(686)	5.344
Móveis e utensílios	3.148	299	(87)	(429)	2.931
Computadores	2.412	808	(177)	(777)	2.266
Instalações	298	-	-	(48)	251
Benfeitorias em imóveis	2.931	931	(50)	(1.472)	2.339
Demais	2.693	854	(234)	(22)	3.292
	17.643	**2.915**	**(703)**	**(3.432)**	**16.422**

					Consolidado
	2011	Adições/ Transferências	Baixas	Depreciações	2012
Máquinas e equipamentos	6.617	90	(188)	(751)	5.768
Móveis e utensílios	3.769	669	(268)	(559)	3.611
Computadores	2.753	1.345	(481)	(1.003)	2.614
Instalações	771	655	(74)	(185)	1.167
Benfeitorias em imóveis	3.254	1.254	(368)	(1.616)	2.524
Estandes de vendas	6.213	1.749	-	(4.668)	3.294
Demais	3.132	1.314	(578)	(32)	3.836
	26.509	**7.076**	**(1.957)**	**(8.814)**	**22.814**

Dos montantes consolidados de depreciação de R$ 8.814 (R$ 3.904 em 2011): (i) R$ 4.668 (R$ 260 em 2011) foram registrados como "Despesas comerciais"; e (ii) R$ 4.146 (R$ 3.644 em 2011) como "Despesas gerais e administrativas".

10. INTANGÍVEL

a) Composição dos saldos

				Controladora	
				2012	2011
	Taxa anual de amortização - %	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software	5	13.929	(7.882)	6.047	3.364
		13.929	**(7.882)**	**6.047**	**3.364**

				Consolidado	
				2012	2011
	Taxa anual de amortização - %	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software	5	15.021	(8.267)	6.754	3.498
		15.021	**(8.267)**	**6.754**	**3.498**

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 é como segue:

					Controladora
	2010	Adições/ transferências	Baixas	Amortizações	2011
Software	2.713	2.211	-	(1.560)	3.364
	2.713	**2.211**	**-**	**(1.560)**	**3.364**

					Consolidado
	2010	Adições/ Transferências	Baixas	Amortizações	2011
Software	2.889	2.229	-	(1.620)	3.498
	2.889	**2.229**	**-**	**(1.620)**	**3.498**

A movimentação do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

					Controladora
	2011	Adições/ transferências	Baixas	Amortizações	2012
Software	3.364	8.209	(3.974)	(1.552)	6.047
	3.364	**8.209**	**(3.974)**	**(1.552)**	**6.047**

					Consolidado
	2011	Adições/ Transferências	Baixas	Amortizações	2012
Software	3.498	9.176	(4.158)	(1.762)	6.754
	3.498	**9.176**	**(4.158)**	**(1.762)**	**6.754**

O montante consolidado de amortização de R$ 1.762 (R$ 1.620 em 2011) foi registrado como "Despesas gerais e administrativas".

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora	Consolidado	
	2011	2012	2011
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:			
Variação do INCC	**-**	103.345	72.640
Variação do INPC, acrescido de juros de 8% ao ano	**-**	-	1.276
Variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano	2.422	-	2.666
Demais	-	40	7.400
	2.422	**103.385**	**83.982**
Passivo circulante	**2.422**	**98.817**	**66.759**
Passivo não circulante	**-**	**4.568**	**17.223**

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

	Consolidado	
	2012	2011
2013	-	2.217
2014	4.549	14.898
2015 em diante	19	108
	4.568	**17.223**

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Financiamento de terreno (i)	10.009	114.045	10.009	114.045
Crédito imobiliário (ii)	-	-	821.021	782.951
Capital de giro - FINAME (iii)	-	2.439	-	2.439
Cédula de Crédito Bancário - CCB (iv)	122.961	50.053	122.961	50.053
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (v)	84.841	76.800	84.841	76.800
Outros	2.214	-	2.214	**-**
	220.025	**243.337**	**1.041.046**	**1.026.288**
Circulante	**14.531**	**96.974**	**299.663**	**539.235**
Não circulante	**205.494**	**146.363**	**741.383**	**487.053**

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 CDI, acrescida de "spread" de 2% ao ano.

(ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 10% a 11% ao ano.

(iii) A operação de FINAME realizada com instituição financeira credenciada pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES está sujeita à taxa de juros de 4,5% ao ano.

(iv) A operação de Cédula de Crédito Bancário (CCB) está sujeita à variação de 114% a 115% da taxa do CDI ao mês.

(v) A operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) está sujeita à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,5% ao ano.

Os valores contábeis dos empréstimos do circulante e não circulante aproximam-se de seu valor justo.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2012	2011
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	510.110	246.024
Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)	38.077	303.349
Terrenos	15.298	60.619
	563.485	**609.992**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2013	-	7.666	-	280.391
2014	50.027	59.846	378.896	73.902
2015	81.515	1.434	233.805	49.157
2016 em diante	73.952	77.417	128.682	83.603
	205.494	**146.363**	**741.383**	**487.053**

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo têm cláusulas de vencimento antecipado no caso de não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no respectivo objeto, 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 CRI foram utilizados para liquidação da primeira parcela da segunda emissão das debêntures, aplicando-se a essa operação as mesmas condições restritivas aplicáveis às debêntures (item (b) a seguir).

b) Debêntures

	Controladora e consolidado	
	2012	2011
Primeira emissão	-	30.000
Segunda emissão	-	50.000
Terceira emissão	-	24.000
Quarta emissão	250.000	250.000
Quinta emissão	150.000	-
Principal	**400.000**	**354.000**
Custos de transação a apropriar	(2.200)	(3.059)
Operação de "swap" de taxas de juros	-	844
Juros a pagar	9.817	24.185
	407.617	**375.970**
Circulante	**9.140**	**74.170**
Não circulante	**398.477**	**301.800**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

Características das debêntures

	Primeira emissão	Segunda emissão	Terceira emissão	Quarta emissão	Quinta emissão
Data de registro	31/01/08	20/02/08	19/11/09	10/03/11	03/10/2012
Conversível em ações	Não	Não	Não	Não	Não
Datas de vencimento	01/10/13	15/10/11 (50%) e 15/10/12 (50%)	04/06/11 (20%), 04/06/13 (80%)	1ª série - 10/03/14 (50%) e 10/03/15 (50%) 2ª série - 10/03/14 (33,33%), 10/03/15 (33,33%) e 10/03/16 (33,33%)	03/10/2015 (33,33%) 03/10/2016 (33,33%) 03/10/2017 (33,33%)
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 1,85	IPCA + 8,75	CDI + 1,9	1ª série - CDI + 1,95% "spread" 2ª série - CDI + 2,20% "spread"	CDI + 1,6
Espécie de garantia	Subordinada	Subordinada	Subordinada	Subordinada	Subordinada
Valor nominal	10	10	1.000	10	10
Quantidade de títulos emitidos	15.000	10.000	75	25.000 (12.500 - 1ª série e 12.500 - 2ª série)	15.000
Montante emitido	150.000	100.000	75.000	250.000	150.000

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 de primeira emissão, substituindo a remuneração de CDI mais 1,85% para IPCA mais 7,64%. Após a liquidação antecipada das referidas debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o contrato de "swap" foi convertido e passou a ser apresentado na rubrica "Empréstimos e financiamentos", item a) desta nota até a sua quitação.

Movimentação do valor principal das debêntures:

	Controladora e consolidado	
	2012	2011
No início do exercício	354.000	305.000
Liquidação antecipada da primeira emissão	(30.000)	(100.000)
Liquidação antecipada da terceira emissão	(24.000)	(45.000)
Liquidação de saldo da primeira parcela da terceira emissão	-	(6.000)
Liquidação de 50% da segunda emissão	(50.000)	(50.000)
Captação da quarta emissão	-	250.000
Captação da quinta emissão	150.000	-
No final do exercício	**400.000**	**354.000**

No quarto trimestre de 2012, houve nova captação por meio da quinta emissão de debêntures, no montante de R$ 150.000. Dos recursos captados, R$ 104.000 foram utilizados para a liquidação antecipada das debêntures da primeira e terceira emissão, nos montantes de R$ 30.000 e R$ 24.000, respectivamente e para quitação do saldo remanescente da segunda emissão no montante de R$ 50.000.

Há condições restritivas, conforme definido nos prospectos definitivos de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia, datados de 10 de março de 2011 e 03 de outubro de 2012, 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. Adicionalmente as debêntures apresentam determinados *covernants* que são monitorados periodicamente pela Administração e estão sendo cumpridos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

Os custos de transação relacionados à quarta emissão das debêntures totalizaram R$ 2.200, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2012 será amortizado conforme a seguir demonstrado:

	R$
2013	677
2014	677
2015	677
2016	169
Custos de transação a amortizar	**2.200**

13. TRIBUTOS A PAGAR

Representados por tributos incidentes (Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - 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 das contas a receber, como a seguir apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Circulante	-	-	44.054	63.032
Não circulante	165	165	8.611	6.263
	165	**165**	**52.665**	**69.295**

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	2012	2011
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	7.095	3.715
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	(15.621)	-
Parcelas recebidas em espécie	17.601	-
	1.980	3.715
Saldo no fim do exercício	**9.075**	**3.715**

Quando as receitas a serem reconhecidas excedem os saldos a receber de clientes, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

Os valores referentes às permutas de terrenos por empreendimentos estão apresentados a seguir:

	Consolidado	
	2012	2011
Permuta por terrenos	451.822	294.900
Permuta por terrenos apropriada	(283.735)	(184.197)
Permuta por terrenos a apropriar	**168.087**	**110.703**

As permutas físicas tendo como objetivo a entrega de unidade a construir são contabilizadas como um componente do estoque de terrenos em contrapartida a uma redução do contas a receber para fins de divulgação.

15. DEMAIS CONTAS A PAGAR

				Consolidado	
				2012	2011
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Total	Total
	(a)	(b)	(c)		
Saldos iniciais	21.537	16.000	4.381	41.918	41.388
Debitado à demonstração do resultado	5.166	22.000	3.553	30.719	16.490
Pago no exercício	-	(15.858)	-	(15.858)	(15.960)
Creditado à demonstração do resultado (reversão)	-	(142)	(445)	(587)	-
Saldos finais	**26.703**	**22.000**	**7.489**	**56.192**	**41.918**

Os saldos apresentados acima são integrantes da rubrica "Demais contas a pagar" do passivo circulante no balanço patrimonial.

(a) Garantias

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

A constituição da provisão de garantia é registrada nas empresas controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra e após a sua entrega, inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora, e na data da prestação, reconhecidas no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

(b) Participação nos resultados

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 21.b. Em 31 de dezembro de 2012 o montante dessa participação registrada pela Controladora é de R$ 22.000 (R$ 16.000 em 2011).

(c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 46.240 (R$ 33.434 em 2011), as quais a Administração da Companhia, como corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável de R$ 18.815 (R$ 13.739 em 2011), possível de R$ 21.892 (R$ 19.582 em 2011) e remota de R$ 5.533 (R$ 113 em 2011), nas contestações apresentadas pela Companhia. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável monta, em 31 de dezembro de 2012, a R$ 4.839 (R$ 3.398 em 2011).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R$ 79.439 (R$ 24.763 em 2011), relacionados, principalmente, a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 2.650 (R$ 983 em 2011).

A provisão para riscos cíveis e trabalhistas em 31 de dezembro de 2012 totaliza R$ 7.489 (R$ 4.381 em 2011).

Considerações adicionais sobre riscos relacionados a atrasos na entrega de unidades:

- Em meados de 2011, a partir do TAC 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 pago na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não constituiu provisão para fazer face a tais riscos dado à irrelevância. A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente pelos adquirentes, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determinam provisões específicas para eles com base em análises individuais dos processos.

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

O Grupo possui as seguintes obrigações a tributar:

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 negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar. Em decorrência 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 pela 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 explicativa nº 2.16), cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	2012	2011
No início do exercício	61.350	54.350
Despesa no resultado	(14.034)	7.000
No fim do exercício	**47.316**	**61.350**

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 das contas a receber, como apresentado a seguir:

	2012	2011
No exercício seguinte	36.559	55.805
Em exercícios subsequentes	10.757	5.545
	47.316	**61.350**

17. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

Em abril de 2008, a Companhia implantou plano de previdência complementar na modalidade 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:

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

O plano está sendo administrado pela Itaú Vida & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R$ 300 (R$ 304 em 2011).

18. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Em empreendimentos:				
Duo Alto de Pinheiros	900	730	900	730
Particolare	190	50	190	50
Demais	204	(1.333)	1.029	(2.683)
	1.294	**(553)**	**2.119**	**(1.903)**
Mútuo com parceiros:				
Baucis Participações Ltda.	6	6	6	6
Brisa Empreendimentos Ltda.	784	784	784	784
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	168	71	168	71
Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.	6.947	3.964	6.947	3.964
Conx Empreendimentos Imobiliário	7.128	-	7.128	-
ARC Engenharia Ltda.	564	564	564	564
Melnick Participações Ltda.	15.775	15.079	37.467	28.792
Krill Empreendimentos Imobiliários Ltda.	761	761	761	761
	32.133	**21.229**	**53.825**	**34.942**
Em consórcios:				
Consórcio Roseira	10.115	11.769	10.115	16.945
Consórcio Rossi	-	-	3.907	3.085
Colinas do Morumbi	-	-	(6.886)	(7.704)
	10.115	**11.769**	**7.136**	**12.326**
	43.542	**32.445**	**63.080**	**45.365**
Ativo não circulante	**43.558**	**33.927**	**69.981**	**56.108**
Passivo circulante	**(15)**	**(1.482)**	**(6.901)**	**(10.743)**
	43.543	**32.445**	**63.080**	**45.365**

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 feitas e alocadas 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 não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão 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 os parceiros Melnick Participações Ltda. e Consórcio Roseira estão sujeitos à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros de 3,5% a 4% ao ano e 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., a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Consórcio Roseira, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

19. 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

19.1. Movimentação da quantidade de ações

	2012	2011
Saldos iniciais	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
Saldos finais	**233.293.408**	**233.293.408**

19.2. Opções de compra de ações

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

(a) 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.

(b) Aprovação das novas regras do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, que 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.

(c) Outorga de opções de compra de ações da Companhia.

(d) 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 sua emissão (das quais 1.946.438 a administradores), correspondente a 1,86% do seu capital social, pelo preço de exercício de cada ação estabelecido em R$ 5,71, as quais poderão ser exercidas pelos beneficiários após cumpridos os seguintes períodos de carência:

(i) 40% do total: 30 de junho de 2014, devendo ser exercidas até 31 de março de 2015.
(ii) 60% do total: 30 de junho de 2015, devendo ser 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 houve variações na quantidade de opções de compra de ações e em seus correspondentes preços médios ponderados, como apresentado a seguir:

	Preço médio de exercício por ação - R$	Opções
Em 31 de dezembro de 2011	5,71	4.239.207
Outorgadas	-	679.563
Rescisões de contrato de trabalho de beneficiários em que não transcorreu o prazo de carência	-	(208.111)
Em 31 de dezembro de 2012	**5,71**	**4.710.659**

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$ 10.929 foram apropriados até 31 de dezembro de 2012, estando apresentados 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 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 a R$ 23.490, integralmente apresentado em contrapartida do patrimônio líquido.

19.3. Dividendos

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

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é assim demonstrado:

	2012	2011
Lucro líquido do exercício	256.919	226.121
Constituição da reserva legal	(12.846)	(11.306)
Base de cálculo	244.073	214.815
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo proposto pela Administração - R$ 0,26 por ação (R$ 0,23 por ação em 2011)	**61.018**	**53.704**

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 18 de abril de 2012, foi aprovado o pagamento dos dividendos propostos pela Administração em 31 de dezembro de 2011, no montante de R$ 53.704 (que corresponde a R$ 0,23 por ação).

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

19.4. Reservas de lucros

a) Legal

A reserva legal é calculada com base em 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 explicativa nº 28, em 31 de dezembro de 2012 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas montam a R$ 1.178.067 (R$ 1.121.569 em 2011) e das unidades a comercializar R$ 733.670 (R$ 587.580 em 2011), representando um total de R$ 1.911.737 (R$ 1.720.249 em 2011) 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$ 183.055, seja destinado à reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

20. RECEITA

A reconciliação das vendas e dos serviços prestados brutos para a receita líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	9.024	1.091	2.176.168	1.948.771
Prestação de serviços	92.390	77.359	44.619	30.305
Deduções da receita bruta	(8.205)	(6.328)	(58.547)	(70.728)
Receita líquida operacional	**93.209**	**72.122**	**2.162.240**	**1.908.348**

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Terrenos	-	-	422.931	321.609
Obra	7.085	473	859.075	875.556
Incorporação	-	-	104.366	69.696
Manutenção em garantia	-	-	8.865	8.604
Gerenciamento de obra	98.211	77.223	63.374	39.549
Despesa financeira alocada ao custo (nota explicativa nº 10)	-	-	87.760	72.800
	105.297	**77.697**	**1.546.371**	**1.387.814**

b) Despesas comerciais, gerais e administrativas e remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 22)	79.785	70.947	88.124	74.548
Viagens e deslocamentos	2.716	2.518	2.912	2.583
Consultoria	17.822	15.652	21.417	19.070
Consumos diversos	18.637	17.526	21.690	19.031
Bônus (nota explicativa nº 15)	21.942	11.760	21.942	11.760
Despesas comerciais	8.337	9.419	112.597	103.784
	149.239	**127.822**	**268.682**	**230.776**

22. DESPESA DE BENEFÍCIOS A ADMINISTRADORES E EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Salários	42.803	37.380	47.471	39.653
Encargos	29.910	26.727	32.408	27.615
Treinamentos	296	1.055	483	1.128
Custos de planos de contribuição definida	194	218	194	218
Outros benefícios	6.582	5.567	7.568	5.934
	79.785	**70.947**	**88.124**	**74.548**
Número de empregados	**1.318**	**1.403**	**2.009**	**1.710**

23. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Contingências trabalhistas e tributárias	(3.554)	(500)	(3.554)	(500)
Acordos Judiciais	-	-	259	-
"Stock options" (nota explicativa nº 19.2.b)	(6.190)	(4.740)	(6.190)	(4.740)
Despesas de garantias	(12.524)	(8.125)	(10.802)	(5.716)
Outras receitas (despesas)	834	2.440	(621)	1.905
	(21.434)	**(10.925)**	**(20.908)**	**(9.051)**

24. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Despesas financeiras:				
Juros	(64.173)	(70.030)	(66.037)	(70.348)
Perdas - "swap" de taxa de juros	(1.354)	(1.235)	(1.354)	(1.235)
Outras despesas financeiras	(5.154)	(4.588)	(4.181)	(229)
	(70.681)	**(75.853)**	**(71.572)**	**(71.812)**
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	6.956	17.000	32.550	46.234
Juros recebidos	-	-	8.207	12.294
Encargos de contas a receber	-	-	18.265	19.299
Outras receitas financeiras	2.573	742	4.034	6.993
	9.529	**17.742**	**63.056**	**84.820**
Resultado financeiro	**(61.152)**	**(58.111)**	**(8.516)**	**13.008**

25. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Consolidado	
	2012	2011
Receitas de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	2.167.144	1.947.680
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (a)	(61.233)	(53.933)

	Controladora	
	2012	2011
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	256.919	227.222
Alíquota - 34% (b)	(87.352)	(77.255)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	171.400	145.744
Crédito fiscal não constituído	**84.048**	**68.489**

(a) A aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social no regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média de 3,08% e 2,87%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.
(b) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

26. LUCRO POR AÇÃO

a) Básico

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

	2012	2011
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	256.949	226.121
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares)	233.293	233.293
Lucro básico por ação	**1,10**	**0,97**

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.

	2012	2011
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	256.919	226.121
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	233.2931	233.293
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	7,38	7,33
Número médio ponderado de ações sujeitas à opção durante o ano	-	-
Preço de exercício para as ações sujeitas à opção durante o ano - R$	-	-
Número médio ponderado de ações que teriam sido emitidas ao preço médio de mercado	-	-
Lucro diluído por ação - R$	1,10	0,97

27. 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.

Nenhum empreendimento em construção estão sob cláusula resolutiva. Os resultados atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	2012	2011
Empreendimentos concluídos	546.318	480.789
Empreendimentos em construção	1.991.349	1.860.674
Receita apropriada	3.055.296	3.032.292
Parcelas recebidas	(1.063.947)	(1.171.618)
Permuta por terrenos apropriada	(283.735)	(184.196)
Permuta por terrenos	(451.822)	(294.900)
Permuta por terrenos a apropriar	168.087	110.704
Parcela classificada em adiantamento de clientes (nota explicativa nº 14)	(1.980)	-
Receita de vendas a apropriar (*)	1.702.425	1.681.134
Total de contas a receber	**3.954.377**	**3.838.401**

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

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	Consolidado	
	2012	2011
Receita de vendas a apropriar	1.702.425	1.681.134
Permuta por terrenos a apropriar	168.087	110.704
Receita de vendas a apropriar (i)	1.870.512	1.791.838
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas (ii)	(1.178.067)	(1.121.569)
	692.445	**670.269**

(i) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.
(ii) Não corresponde à informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

Os custos incorridos e a incorrer de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	2012	2011
Custo incorrido das unidades em estoque	676.481	428.409
Custo orçado (*) total a incorrer (unidades em estoque)	733.670	587.580
Custo a apropriar das unidades em estoque	1.410.151	1.015.989
Custo orçado (*) a incorrer das unidades vendidas	1.178.067	1.121.569
Total do custo a apropriar	**2.588.218**	**2.137.558**

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

Dos custos a incorrer, determinados gastos já estão contratados, como a seguir:

	Consolidado	
	2012	2011
Aquisição de elevadores	12.638	11.151
Outros custos	885.375	669.476
Total dos gastos contratados, mas ainda não incorridos	**898.013**	**680.627**

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R$ 596.738 (R$ 421.522 em 2011), dos quais R$ 443.839 (R$ 361.802 em 2011) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$ 152.898 (R$ 99.721 em 2011) se referem à participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

c) Compromissos com arrendamento mercantil operacional - companhia do Grupo como arrendatária

A Companhia arrenda os escritórios em que estão localizadas a matriz e as 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.

A Companhia tem de fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam a R$ 5.434 (R$ 3.775 em 2011).

28. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado	
	Ativo		Passivo		Ativo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Sociedades controladas de forma integral	**4.206**	**4.813**	**4.471**	**5.163**	**-**	**-**
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	-	3	-	-	-	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95	20	-	-	-	-
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	6	-	-	-	-
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.511	3.211	-	-	-	-
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89	87	-	-	-	-
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	12	-	-	-	-
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliário Ltda.	432	231	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	-	-	-	215	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	**4.148**	**3.577**	**-**	**215**	**-**	**-**
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	37	37	-	-	18	18
Parqueven Empreendimentos Ltda.	158	87	-	-	78	44
Cygnus Even Empreendimentos Ltda.	36	152	-	-	-	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	-	3.000	3.000	-	-
Sociedades controladas sob controle comum	**231**	**276**	**3.000**	**3.000**	**96**	**62**
Sociedades controladas	**8.585**	**8.666**	**7.471**	**8.378**	**96**	**62**
Demais partes relacionadas:						
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	-	-	-
ABC T&K Participações S.A.	7	7	-	-	7	7
Outras	1.420	3.000	412	469	1.810	3.000
	1.427	3.007	412	469	1.817	3.007
	10.012	11.673	7.883	8.847	1.913	3.069
Saldos apresentados no circulante	**-**	**-**	**7.883**	**8.847**	**-**	**-**
Saldos apresentados no não circulante	**10.012**	**11.673**	**-**	**-**	**1.913**	**3.069**

Os saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não têm 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 virtude de o 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:

	2012	2011
Conselho de Administração	208	468
Diretoria:		
Salários e encargos	6.469	5.525
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	35	40
Demais benefícios	245	186
	6.957	**6.219**
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 15 - parcela dos administradores)	13.600	6.400
Opção de compra de ações (nota explicativa nº 19.2)	3.217	4.740
	23.774	**17.359**

29. SEGUROS

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

a) Risco de engenharia: (i) básica - R$ 6.012.371 (R$ 6.573.808 em 2011); e (ii) outras - R$ 463.025 (R$ 458.938 em 2011).

(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$ 14.220 (R$ 11.475 em 2011).

30. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

30.1. Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo. Exceto pelo "swap" contratado e descrito na nota explicativa nº 2.7, o Grupo não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central do Grupo, a qual identifica e avalia os riscos 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 de o Grupo não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem depender significativamente 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 por ele mantidos e classificados no balanço patrimonial consolidado como mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os investimentos do Grupo em debêntures são basicamente em "conglomerados financeiros".

Com base 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$ 1.305.

(iii) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.(a), incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 4.

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, debêntures e cessão de recebíveis estão mencionadas nas notas explicativas nº 11, nº 12.(a), nº 12.(b) e nº 6.(b), respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa nº 30, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos está sujeita 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 explicativa nº 30.1.(d).

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (1) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (2) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um "hedge" natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (3) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais 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 de 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 está detalhada na nota explicativa nº 6.(c).

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais do Grupo e agregada pelo Departamento de Finanças, o qual 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, a qualquer momento, a fim de que o Grupo não quebre os limites ou as 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 o 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 anteriormente mencionadas.

Na tabela a seguir, análise dos 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 2012				
Empréstimos - crédito imobiliário	284.978	266.987	268.748	820.713
Empréstimos - financiamento de terreno	12.970	-	120.000	132.970
Empréstimos - créditos de recebíveis imobiliários	-	-	85.149	85.149
Arrendamento Mercantil	181	181	318	680
"Swap"	1.533	-	-	1.533
Contas a pagar por aquisição de imóveis	98.817	4.549	19	103.385
Debêntures	9.140	248.477	150.000	407.617
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

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

		2012		2011		2012	
Dados consolidados	**Ativo**	**Passivo**	**Ativo**	**Passivo**	**Provável**	**25%**	**50%**
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 9.(a)):	2.034.560	-	1.991.604	-	-	-	-
IGP-M/IPCA	500.764	-	480.789	-	39.119	29.339	19.560
INCC	1.533.796	-	1.510.815	-	111.387	83.540	55.694
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº9.(b)):	-	19.830	-	30.664	-	-	-
IGP-M/IPCA	-	19.830	-	30.664	(1.549)	(1.936)	(2.324)
Empréstimos (nota explicativa nº 15.(a)):	-	1.041.046	-	1.026.288	-	-	-
CDI	-	220.025	-	243.337	(18.475)	(23.094)	(27.713)
TR	-	821.021	-	782.951	(2.378)	(2.973)	(3.568)
Debêntures (nota explicativa nº 15.(b)):	-	400.000	-	354.000	-	-	-
IPCA	-	-	-	50.000	-	-	-
CDI	-	400.000	-	304.000	(33.588)	(41.985)	(50.381)
Mútuos (nota explicativa nº 20)-	52.106	-	33.320	-	-	-	-
CDI	52.106	-	33.320	-	4.375	3.281	1.641
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 14):	-	103.385	-	83.982	-	-	-
INCC	-	103.385	-	80.040	(7.508)	(9.385)	(11.262)
IGP-M	-	-	-	2.666	-	-	-
INPC	-	-	-	1.276	-	-	-

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2012. Nos cenários adicionais são contempladas, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem 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 explicativa nº 27(a)).

30.2. Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a 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, que 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 por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Em 2012, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2011, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2012	2011
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12.a e nº 12.b)	1.448.663	1.402.258
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6.b)	19.830	30.664
Caixa e equivalentes de caixa	(38.474)	(58.522)
Aplicações financeiras	(433.266)	(366.188)
Contas vinculadas	-	(2.409)
Dívida líquida	996.753	1.005.803
Total do patrimônio líquido	1.805.023	1.594.474
Total do capital	**2.801.776**	**2.600.277**
Índice de alavancagem financeira - %	**35,6**	**38,7**

30.3. 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 o 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 hierarquia de mensuração pelo valor justo a seguir:

- 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 (como preços) seja indiretamente (ou 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).

Na tabela a seguir estão apresentados 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 explicativa nº 4).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

				Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Em 31 de dezembro de 2012:				
Operações compromissadas:				
Debêntures de conglomerados financeiros	-	38.460	-	38.460
LFTs	36.301	-	-	36.301
Títulos de renda fixa				
LFTs	146.223	-	-	146.223
CDBs	-	211.178	-	211.178
Debêntures de conglomerados financeiros	-	222	-	222
Debêntures de empresas de energia	-	882	-	882
Total do ativo em 31 de dezembro de 2012	**182.524**	**250.742**	**-**	**433.266**
Em 31 de dezembro de 2011:				
Operações compromissadas:				
Debêntures de conglomerados financeiros	-	49.902	-	49.902
LFTs	39.609	-	-	39.609
Títulos de renda fixa				
LTNs	8.326	-	-	8.326
LFTs	57.348	-	-	57.348
CDBs	-	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**

O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

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 nas datas dos balanços. 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 esses preços representarem 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 maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que estão disponíveis e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 3.

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

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.
- O valor justo de "*swaps*" de taxa de juros calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.

31. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (notas explicativas nº 30.3 e nº 4), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

32. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Contas a receber de clientes:				
Sem alienação fiduciária	-	-	6.720	5.784
Com alienação fiduciária	3.752	23.036	2.029.587	1.987.563
Total de contas a receber de clientes	**3.752**	**23.036**	**2.036.307**	**1.993.347**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
CDBs	17.580	71.076	211.178	187.456
Lastreados por debêntures de conglomerados financeiros	25	17.078	38.682	49.902
Debêntures de empresas de "leasing" e energia	99	8.059	882	23.547
Lastreados por títulos privados	17.704	96.213	250.742	260.905
Lastreados por LTNs ou LFTs	14.520	36.031	182.524	105.283
Total dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**40.454**	**132.244**	**433.266**	**366.188**

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2012 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

				"Rating"
	Moody's	S&P	Fitch	Saldo
CDBs	Aaa	AAA	AAA	211.178
			AA+	9.787
			AAA	18.500
		AAA		10.395
Debêntures de conglomerados financeiros				38.682
Debêntures de empresas de "leasing" e energia			AA+	882
				250.742

Os recursos da Companhia e de suas controladas são aplicados de maneira que atenda aos limites de aplicação por escala de "rating" de risco estabelecida na política financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

33. 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 pela perspectiva regional. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre majoritariamente nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

A receita gerada pelos 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 resumido a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012 — R$

	SP	Demais praças	Total
Receita bruta operacional	1.652.185	568.602	2.220.787
Deduções da receita bruta	(47.641)	(10.906)	(58.547)
Receita líquida operacional	1.604.544	557.696	2.162.240
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.090.577)	(455.794)	(1.546.371)
Lucro bruto	513.967	101.902	615.869
Despesas comerciais	(82.797)	(29.800)	(112.597)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	**431.170**	**72.102**	**503.272**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011 — R$

	SP	Demais praças	Total
Receita bruta operacional	1.485.139	493.937	1.979.076
Deduções da receita bruta	(56.295)	(14.433)	(70.728)
Receita líquida operacional	1.428.844	479.504	1.908.348
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.002.230)	385.584	(1.387.814)
Lucro bruto	426.614	93.920	520.534
Despesas comerciais	(79.380)	(24.404)	(103.784)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	**347.234**	**69.516**	**416.750**

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

	Consolidado	
	2012	2011
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais:		
Segmento São Paulo ("SP")	407.955	338.818
Segmento demais praças	72.102	69.516
	480.057	**408.334**
Margem bruta de serviços prestados a sociedades controladas consolidadas proporcionalmente (não eliminado)	23.215	8.416
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(156.085)	(126.992)
Resultado financeiro	(8.516)	13.008
Outras despesas, líquidas	(20.908)	(9.051)
Imposto de renda e contribuição social	(47.199)	(60.933)
Lucro líquido do exercício	**270.564**	**232.782**

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:

	2012	2011
Segmento SP	2.784.749	2.476.661
Segmento demais praças	775.113	695.218
	3.559.862	**3.171.879**
Corporativo	213.818	317.201
Ativo total, conforme balanço patrimonial	**3.773.681**	**3.489.080**

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:

	2012	2011
Segmento SP	1.094.747	954.725
Segmento Demais praças	420.452	432.712
	1.515.199	**1.387.437**
Corporativo	453.388	507.169
Passivo total, conforme balanço patrimonial	**1.968.588**	**1.894.606**

34. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo Conselho de Administração em 1º de março de 2013.

A DIRETORIA

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

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembléia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 o Conselho Fiscal não foi instalado.

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 Deloitte Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 01 de março de 2013
Dany Muszkat
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

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 2012, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 01 de março de 2013
Dany Muszkat
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas 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 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 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 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 práticas 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 anteriormente 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 2012, o desempenho de suas operações, os resultados abrangentes 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 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)

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. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, 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).

Ênfases

a) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

b) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. 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) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria das informações contábeis, individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2011

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentadas para fins de comparação, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 9 de março de 2012, sem nenhuma modificação.

São Paulo, 1º de março de 2013

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

Deloitte.

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 2012 (4T12 x 3T12).

DESTAQUES DO PERÍODO

Introdução

Fechamos o quarto trimestre com lançamentos de R$ 1.161,7 milhões, vendas de R$ 505,6 milhões e aquisição de terrenos que perfazem R$ 341 milhões em VGV potencial - todos estes indicadores são referentes à parcela Even.

Nos ano de 2012 lançamos R$ 2.516,8 milhões, apresentamos vendas de R$ 1.758,3 milhões e adquirimos terrenos que totalizaram R$ 2.050,4 milhões em VGV potencial divididos em 38 empreendimentos, todos os indicadores referentes à parcela Even.

É importante lembrar que pelo terceiro ano consecutivo a Even atingiu seu *guidance* de Lançamentos estipulado no ano de 2010 (para 2010, 2011 e 2012). O *guidance* previsto para o ano de 2012 era de R$ 2,5 bilhões, comprovando mais uma vez a assertividade alicerçada pelo planejamento estratégico.

Mantivemos nossa estratégia de *high turnover*, pulverizando nossos lançamentos do trimestre em 16 empreendimentos com VGV médio de R$ 77,3 milhões, distribuídos em três das quatro praças em que atuamos (SP, RJ e RS).

Em R$ milhões (% Even)	1T12	2T12	3T12	4T12	LTM
Lançamentos	516	184	655	1.162	**2.517**
Vendas	525	322	407	505	**1.758**
Aquisição de Terrenos (VGV)	563	253	893	341	**2.050**
Entregas (VGV de Lançamento)	753	349	308	466	**1.876**

Apresentamos neste trimestre velocidade de vendas (VSO) de 20% e ROE LTM de 15,4%.

Enquanto isso **ROE anualizado foi de 22,2%**.

Sem considerar os efeitos do RET [1], apresentamos neste trimestre um ROE LTM de 13,2% e ROE anualizado de 13,9%.

[1] Detalhado no tópico Rentabilidade.

Desempenho Financeiro

Concluímos o ano de 2012 com uma posição de caixa de R$ 471,7 milhões e alavancagem de 54,1% (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido). Enfatizamos que 66% da nossa dívida bruta é composta por financiamento à produção e terrenos e 34% por dívida corporativa (debêntures e CRI's), sendo que a Companhia não possui vencimentos da dívida corporativa até o ano de 2014.

O *cash burn* do quarto trimestre (diferença de dívidas líquidas entre Set/12 e Dez/12) foi de R$ 48,9 milhões. **No ano de 2012 houve geração de caixa de R$ 52 milhões.**

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 (27/02/2013)
1T11	49%	66%	78%	**100%**
2T11	38%	67%	81%	**99%**
3T11	31%	55%	80%	**99%**
4T11	44%	69%	82%	**99%**
1T12	30%	64%	79%	**98%**
2T12	17%	33%	84%	**96%**
3T12	18%	30%	73%	**90%**
4T12	34%	N/A	N/A	**63%**

Conforme a tabela abaixo, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4T12 foi de R$ 478,3 milhões, mantendo a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira. No acumulado do ano de 2012 o recebimento total foi de R$ 1,95 bilhão.

	2011	1T12	2T12	3T12	4T12	2012
Unidades em obra	720.750	161.247	210.490	171.917	168.753	712.406
Unidades performadas (Concluídas)	869.762	332.756	316.321	282.766	309.571	1.241.414
Total	**1.590.512**	**494.002**	**526.811**	**454.683**	**478.324**	**1.953.820**

Land bank

Encerramos o quarto trimestre de 2012 com banco de terrenos equivalente à R$ 5,2 bilhões de VGV potencial de lançamento (R$ 4,5 bilhões sendo a parcela Even) pulverizado em 53 diferentes projetos ou fases com VGV médio de R$ 98 milhões, em linha com nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento. 54% no nosso *land bank* está localizado fora do estado de SP, além de possuir curto prazo de maturação garantindo a execução dos nossos lançamentos de 2013 e parte de 2014, alinhado à nossa estratégia de *high turnover*.

Rentabilidade

A Margem Bruta do 4T12, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), foi de 35,4%.

O resultado de 2012, mais especificamente do 4T12, foi positivamente impactado pela redução da carga tributária do RET (Regime Especial de Tributação) que a partir de 1 de janeiro de 2013 passou de 6% para 4%. Conforme quadro abaixo, podemos entender a redução da alíquota.

	Alíquota total	Alíquota proposta
PIS	0,56%	0,37%
COFINS	2,57%	1,71%
CSLL	0,98%	0,66%
IRPJ	1,89%	1,26%
Total	**6,00%**	**4,00%**

Portanto, esta alteração da alíquota de 6% para 4% no RET também foi aplicada ao imposto diferido, de modo que houve uma reversão no quarto trimestre que representa R$ 36,3 milhões.

Sem considerar o efeito da mudança da alíquota da tributação (RET) a nossa Margem Bruta no 4T12, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à produção), teria sido de 33,2%. O lucro líquido de R$ 97 milhões do 4T12 teria sido R$ 60,7 milhões sem considerar o efeito do RET.

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 o impacto 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.

Fortalecimento das Filiais

Mantivemos a 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 39% em dez/2011 para 54% em dez/2012.

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

	2010	2011	2012
Lançamentos	19%	33%	20%
Vendas	16%	33%	28%
Land bank	36%	39%	54%

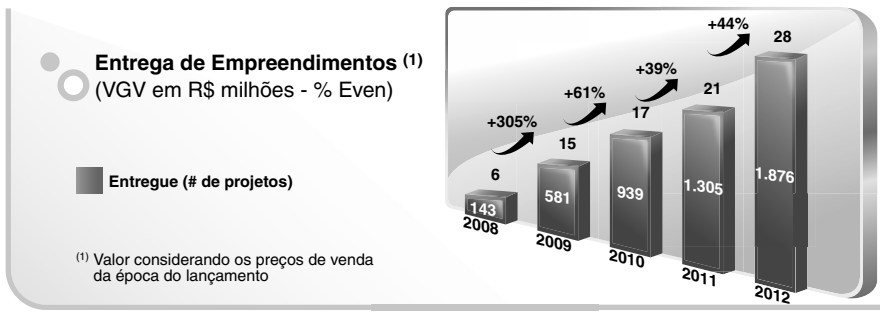
Capacidade de Execução

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

Nos anos de 2011 e 2012 tivemos 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. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada compatível aos *guidances* de lançamentos divulgados. No acumulado do ano de 2012 entregamos 28 projetos que equivalem a R$ 1,9 bilhão (VGV de lançamento parte Even) e 6.425 unidades.

	2009	2010	2011	2012
Canteiro de obras ativos	52	52	62	63
Empreendimentos entregues	15	17	21	28
Unidades entregues	1.688	2.204	2.932	6.425
VGV Total unidades entregues (R$ milhões) [1]	823	1.214	1.346	2.270
VGV parte Even unidades entregues (R$ milhões) [1]	581	939	1.305	1.876

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



Analisando o gráfico acima, observamos que as entregas de empreendimentos atingiu o volume de R$ 1.875,9 em 2012 em linha com a previsão de entregas para o ano. No ano de 2012 apresentamos um crescimento de 44% no número de entregas em relação ao ano anterior, demonstrando o equilíbrio da operação em todas as fases.

Cabe lembrar que somos hoje a 5ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em março do corrente ano; e **97% 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 o cálculo do POC (apropriação de receita em nossas demonstrações financeiras) contempla o custo orçado de nossas obras, sempre revisado mensalmente, refletindo assim a real performance da empresa.

Even Vendas

A Even vendas conta hoje com 509 corretores, e foi responsável por 57% das vendas dos lançamentos do ano de 2012 e 63% das vendas de remanescentes (empreendimentos lançados antes do ano de 2012) no mesmo período, em sua área de atuação (SP e RJ).

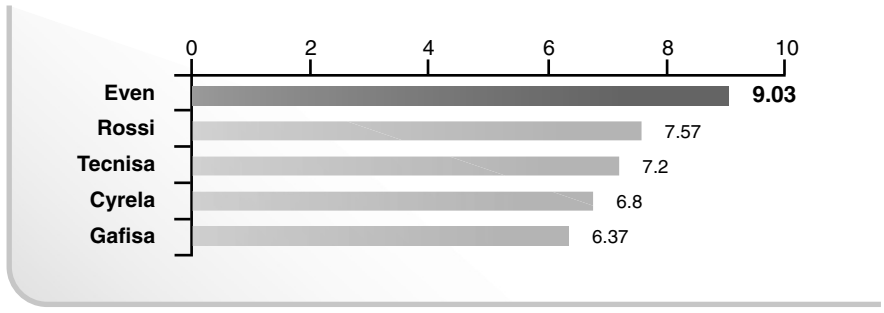
Encerramos o quarto trimestre com um estoque de R$ 2,1 bilhão em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 12,2 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre). O estoque pronto passou de 5% no 3T12 **para 2% no 4T12** (de R$ 68,7 milhões no 3T12 para R$ 49,3 milhões no 4T12). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 136 unidades de 39 diferentes projetos. **Além disso, 89% do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011 e 2012.**

Clientes

A Even Construtora e Incorporadora foi eleita a Empresa que Mais Respeita o Consumidor, pela revista Consumidor Moderno, com base em uma pesquisa realizada pela Shopper Experience. O instituto ouviu quase 4 mil consumidores, questionando os produtos que haviam consumido, os principais itens que demonstram respeito ao consumidor e solicitando que citassem o nome de uma empresa que consideravam respeitar o cliente.

A Even foi a primeira colocada entre todos os 42 setores do *ranking*, com média de 9,03. A segunda posição ficou com a rede de supermercados Zaffari, seguida pela Unilever e pela Apple. "Essa conquista reflete nosso esforço em aprimorar constantemente o relacionamento com o cliente. Nos últimos anos, trabalhamos em um projeto chamado *Customer Care*, que tem como premissa detectar pontos de melhoria e estabelecer planos de ação", afirma Paulo Otávio Gonçalves de Moura, diretor-executivo de Assuntos Corporativos.

O *ranking* específico das Construtoras e Incorporadoras pesquisadas mostra a Even com grande destaque em relação às demais empresas:



Entre os pontos fortes da Even, destacados pelos consumidores, estão a qualidade no atendimento ao consumidor e a comunicação honesta na mídia.

Categorias	Empresa	Média
Construtoras e Incorporadoras	**Even**	**9,03**
Varejo e Supermercados	Zaffari	8,87
Higiene Pessoal e Perfumaria	Unilever	8,5
Celulares e Computadores Pessoais	Apple	8,48 e 8,29
Companhias Aéreas	Azul	8,47
Calçados	Samello	8,44
Automóveis de Luxo	Audi	8,4
Artigos Esportivos	Nike	8,27
Farmacêuticas	Novartis	8,25
Refrigerantes	Coca-Cola	8,21
Seguros Residencial/Auto, Seguros e Planos de Saúde	Porto Seguro	8,19 e 7,11
Materiais de Construção	Tigre	8,19
Higiene e Limpeza	Bombril	8,18
Restaurantes/*Fast-Food/Quick Service*	Pizza Hut	8,18
Alimentos	Nestlé	8,12
Eletrodomésticos	Whirpool	8,12
Emissoras de TV	TV Record	8,05
Varejo - Comércio Eletrônico	Saraiva	8,03
Eletroeletrônicos	Sony	7,91
Jornais	Zero Hora	7,83
Varejo - Eletro	Ponto Frio	7,82
Varejo Têxtil	Riachuelo	7,8
Postos de Combustíveis	Petrobras Distribuidora	7,78
Cartões de Crédito	Mastercard	7,76
Farmácias	Pague Menos	7,7
Automóveis	Fiat	7,65
Editoriais	Editora Abril	7,63
Provedores de Internet	Uol	7,62
Benefícios - Refeição	Ticket	7,52
Telefonia Fixa	GVT	7,48
Cervejas	Grupo Petrópolis/Itaipava	7,47
Varejo - Material de Construção	Leroy Merlin	7,47
Bancos	Banco do Brasil	7,37
Serviços Públicos	Correios	7,37
Gás de Cozinha	Liquigás	7,35
TV por Assinatura	Sky	7,3
Varejo - Hipermercados	Walmart	6,97
Previdência Privada	Brasilprev	6,71
Fornecedores de Energia Elétrica	AES Eletropaulo	6,44
Gás Encanado	Comgás	6,39
Financeiras	BV Financeira	6,29
Operadora de Telefonia - Móvel	Vivo	5,79

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Destaques

O quadro abaixo apresenta a comparação dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados do 4T12 com o 3T12; e 2012 com 2011:

	4T12 (1)	3T12 (2)	Var. (%)	2012 (3)	2011 (3)	Var. (%)
Dados Financeiros						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	585.584	553.364	5,8%	2.162.240	1.908.348	13,3%
Lucro Bruto	185.678	163.299	13,7%	615.869	520.534	18,3%
Margem Bruta Ajustada (4)	35,4%	33,2%	2,2 p.p.	32,5%	31,1%	1,4 p.p.
EBITDA Ajustado	124.148	112.646	10,2%	424.615	359.941	18,0%
Margem EBITDA Ajustada	21,2%	20,4%	0,8 p.p.	19,6%	18,9%	0,7 p.p.
Lucro Líquido Ajustado	97.218	65.600	48,2%	256.919	226.121	13,6%
Margem Líq. Ajustada Antes da Part. de Minoritários	17,1%	12,4%	4,7 p.p.	12,5%	12,2%	0,3 p.p.
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.831.269	1.758.300	4,1%	1.831.269	1.730.474	5,8%
Lucro Bruto a Apropriar (5)	653.202	625.386	4,4%	653.202	581.204	12,4%
Margem dos Resultados a Apropriar (5)	35,7%	35,6%	0,1 p.p.	35,7%	33,6%	2,1 p.p.
Dívida Líquida (6)	976.923	927.989	5,3%	976.923	975.139	0,2%
Patrimônio Líquido	1.805.093	1.766.808	2,2%	1.805.093	1.594.474	13,2%
Ativos Totais	3.773.681	3.690.901	2,2%	3.773.681	3.489.080	8,2%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	16	9	77,8%	38	34	11,8%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) (7)	1.236.170	732.539	68,8%	2.800.709	2.444.130	14,6%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	1.161.698	655.311	77,3%	2.516.821	2.070.453	21,6%
Participação Even nos Lançamentos	94,0%	89,5%	4,5 p.p.	89,9%	84,7%	5,2 p.p.
Número de Unidades Lançadas	2.808	1.868	50,3%	6.359	6.332	0,4%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	185.693	277.532	-33,1%	587.803	388.551	51,3%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	7.007	8.874	-21,0%	8.127	7.584	7,2%
Preço Médio Unidade Lançada (R$/Unidade)	440	392	12,26%	440	386	14,1%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%) (8)	539.301	477.987	12,8%	2.028.567	1.992.483	1,8%
Vendas Contratadas (% Even)	505.620	407.404	24,1%	1.758.308	1.623.240	8,3%
Participação Even nas Vendas Contratadas	93,8%	85,2%	8,6 p.p.	86,7%	81,5%	5,2 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.002	1.056	-5,1%	3.849	3.198	20,4%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	93.965	63.960	46,9%	318.692	280.149	13,8%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	4.250	4.080	4,2%	6.548	5.132	27,6%
Preço Médio Unidade Vendida (R$/Unidade)	538	453	18,9%	527	623	-15,4%

(1) Quarto trimestre de 2012.
(2) Terceiro trimestre de 2012.
(3) Acumulado de 2011 e 2012.
(4) Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a terrenos e produção).
(5) Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
(6) Divergente da Nota 29.2 devido à exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.
(7) 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.
(8) 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).

O quadro abaixo apresenta a comparação dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados do 4T12 com o 3T12; e 2012 com 2011, **sem o efeito do RET:**

	4T12 (1)	3T12 (2)	Var. (%)	2012 (3)	2011 (3)	Var. (%)
Dados Financeiros						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	566.400	553.364	2,4%	2.143.056	1.908.348	12,3%
Lucro Bruto	166.494	163.299	2,0%	596.685	520.534	14,6%
Margem Bruta Ajustada (4)	33,2%	33,2%	0,0 p.p.	31,9%	31,1%	0,8 p.p.
EBITDA Ajustado	104.964	112.646	-6,8%	405.431	359.941	12,6%
Margem EBITDA Ajustada	18,5%	20,4%	-1,8 p.p.	18,9%	18,9%	0,1 p.p.
Lucro Líquido Ajustado	60.681	65.600	-7,5%	220.382	226.121	-2,5%
Margem Líq. Ajustada Antes da Part. de Minoritários	11,3%	12,4%	-1,1 p.p.	10,9%	12,2%	-1,3 p.p.
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.808.701	1.758.300	2,9%	1.808.701	1.730.474	4,5%
Lucro Bruto a Apropriar (5)	630.634	625.386	0,8%	630.634	581.204	8,5%
Margem dos Resultados a Apropriar (5)	34,9%	35,6%	-0,7 p.p.	34,9%	33,6%	1,3 p.p.
Dívida Líquida (6)	976.923	927.989	5,3%	976.923	975.139	0,2%
Patrimônio Líquido	1.805.093	1.766.808	2,2%	1.805.093	1.594.474	13,2%
Ativos Totais	3.773.681	3.690.901	2,2%	3.773.681	3.489.080	8,2%

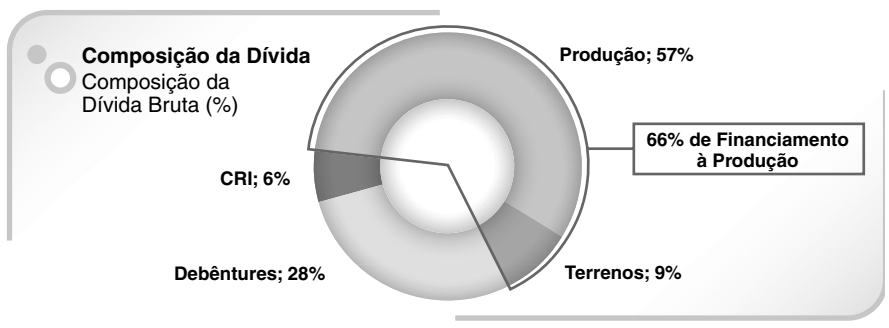
Estrutura Operacional - Indicadores e Diferenciais

	1T10	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12
Margem Bruta (LTM)	31,1%	31,4%	30,5%	30,9%	30,8%	30,7%	31,7%	31,1%	31,2%	31,3%	31,1%	32,6%
% lançamentos em SP	100%	80%	82%	61%	77%	73%	58%	64%	84%	59%	86%	80%
% lançamentos fora de SP	0%	20%	18%	39%	23%	27%	42%	36%	16%	41%	14%	20%
% obras próprias	98%	98%	98%	98%	95%	94%	94%	95%	95%	95%	95%	97%
# canteiros ativos	62	53	53	52	56	60	55	62	64	67	70	63
m² em construção (milhares) (1)	2.275				2.032				1.797			
# de empreendimentos entregues	4	2	4	7	5	7	5	4	6	7	4	12
# de unidades entregues	320	374	473	1.037	662	885	682	667	1.525	1.955	561	2.384
VGV entregue (parte Even em R$ milhões)	90	182	260	408	351	447	173	333	753	349	308	466

(1) Volume simultâneo em construção, considerando o pico do ano.

Estrutura Financeira

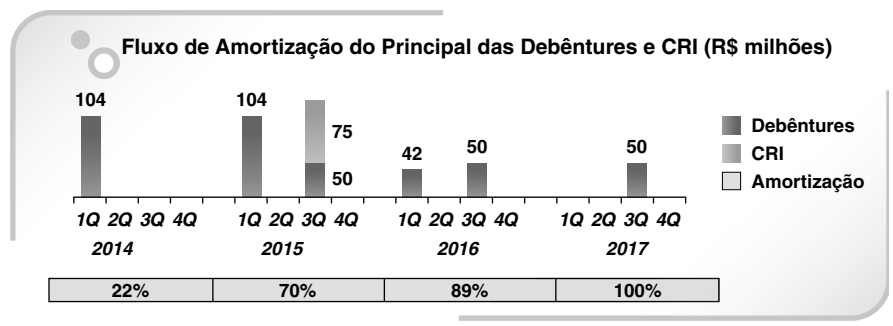
Concluímos o ano de 2012 com uma posição de caixa de R$ 471,7 milhões e alavancagem de 54,1% (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido). Enfatizamos que 66% da nossa dívida bruta é composta por financiamento à produção e terrenos e 34% por dívida corporativa (debêntures e CRI's), sendo que a Companhia não possui vencimentos da dívida corporativa até o ano de 2014.



Em outubro de 2012 a Even concluiu a 6ª Emissão de Debêntures, totalizando R$ 150 milhões. Com essa operação, a Companhia amortizou integralmente a 2ª, 3ª e 4ª Emissão de Debêntures que venceriam em outubro de 2013, outubro de 2012 e junho de 2013, respectivamente. Esta operação fez com que a Companhia não tivesse mais vencimentos da dívida corporativa até o ano de 2014, comprovando mais uma vez o conservadorismo da Companhia no tocante à estrutura de capital, alavancagem e política financeira.

É importante ressaltar que a integralidade destes recursos foi utilizada para pré-pagamento de dívidas da empresa. Ou seja, sem aumento do endividamento.

O novo cronograma de amortização da dívida corporativa está totalmente em linha com o fluxo de caixa projetado da empresa.



Destacamos no quadro abaixo, a Geração de Caixa Operacional no ano de 2012, ou seja, uma redução de dívidas líquidas entre Dez/11 e Dez/12.

Lançamentos

	4T12 (1)	3T12 (2)	Var. (%)	2012 (3)	2011 (3)	Var. (%)
Empreendimentos Lançados	16	9	77,8%	38	34	11,8%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	1.236.170	732.539	68,8%	2.800.709	2.444.130	14,6%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even) (7)	1.161.698	655.311	77,3%	2.516.821	2.070.453	21,6%
Participação Even nos Lançamentos	94,0%	89,5%	4,5 p.p.	89,9%	84,7%	5,2 p.p.
Número de Unidades Lançadas	2.808	1.868	50,3%	6.359	6.332	0,4%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	185.693	277.532	-33,1%	587.803	388.551	51,3%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	7.007	8.874	-21,0%	8.127	7.584	7,2%
Preço Médio Unidade Lançada (R$/Unidade)	440	392	12,26%	440	386	14,1%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%)(8)	539.301	477.987	12,8%	2.028.567	1.992.483	1,8%
Vendas Contratadas (% Even)	505.620	407.404	24,1%	1.758.308	1.623.240	8,3%
Participação Even nas Vendas Contratadas	93,8%	85,2%	8,6 p.p.	86,7%	81,5%	5,2 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.002	1.056	-5,1%	3.849	3.198	20,4%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	93.965	63.960	46,9%	318.692	280.149	13,8%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	4.250	4.080	4,2%	6.548	5.132	27,6%
Preço Médio Unidade Vendida (R$/Unidade)	538	453	18,9%	527	623	-15,4%

(1) Quarto trimestre de 2012.
(2) Terceiro trimestre de 2012.
(3) Acumulado de 2011 e 2012.
(4) Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a terrenos e produção).
(5) Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
(6) Divergente da Nota 29.2 devido à exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.
(7) 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.
(8) 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).

Desempenho dos Negócios

No quarto trimestre deste ano lançamos 16 empreendimentos, com VGV médio por empreendimento de R$ 77,3 milhões, distribuídos em 3 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 26% destes lançamentos dentro do próprio trimestre. É importante destacar que a maioria dos lançamentos ocorreu no final do trimestre.

No acumulado do ano de 2012 lançamos 38 empreendimentos, distribuídos em 3 das quatro praças em que atuamos, com VGV médio por empreendimento de R$ 74 milhões. Vendemos 43% destes lançamentos dentro do mesmo período.

Vendemos no trimestre R$ 506 milhões, dos quais 40% são provenientes de estoques (R$ 204 milhões) e 60% de lançamentos (R$ 301 milhões).

A Even Vendas foi responsável por 57% das vendas dos lançamentos do ano de 2012 e 63% das vendas de remanescentes (empreendimentos lançados antes do ano de 2012) no mesmo período, em sua área de atuação (SP e RJ). A velocidade de vendas (VSO) do trimestre foi 20%.

No ano de 2012 vendemos R$ 1.758 milhões, dos quais 38% são provenientes de estoque (R$ 667 milhões) e 62% de lançamentos (R$ 1.091 milhões).

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$ 2,1 bilhão em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 12,2 meses de vendas (no ritmo de vendas do 4º trimestre). O estoque pronto passou de 5% no 3T12 **para 2% no 4T12** (de R$ 68,7 milhões no 3T12 para R$ 49,3 milhões no 4T12). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 136 unidades de 39 diferentes projetos. **Além disso, 89% do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011 e 2012.**

Em 2012 entregamos 28 projetos que equivalem a R$ 1,87 bilhão (VGV de lançamento parte Even) e 6.425 unidades, em linha com a previsão de entregas para o ano.

Acreditamos que a consistência e solidez nos indicadores operacionais e financeiros da Even sejam apoiadas nos pilares da verticalização e crescimento sustentável, isto é, ter a capacidade que faça frente às necessidades da Companhia e em linha com os patamares de atuação.

A tabela abaixo mostra um histórico desde o 1º trimestre de 2010 (10 trimestres), comprovando a consistência operacional e estratégica da empresa. Destacamos o alto percentual de obras próprias e foco em apenas 4 praças (São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul).

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Geração de Caixa	2012 (R$ milhões)
Dívida Líquida (dez/11)	975,1
Dividendos pagos em abril de 2012	(53,7)
Dívida Líquida (dez/12)	976,9
Variação de dívidas líquidas - *Cash Burn*	**(52)**

Sendo assim, apresentamos no ano de 2012 uma **Geração de Caixa de R$ 52 milhões.**

Cash Burn	2012 (R$ milhões)	
1T12	(90)	
2T12 (*)	20	
3T12	(31)	
4T12	49	
Cash Burn	**(52)**	**Geração de Caixa**

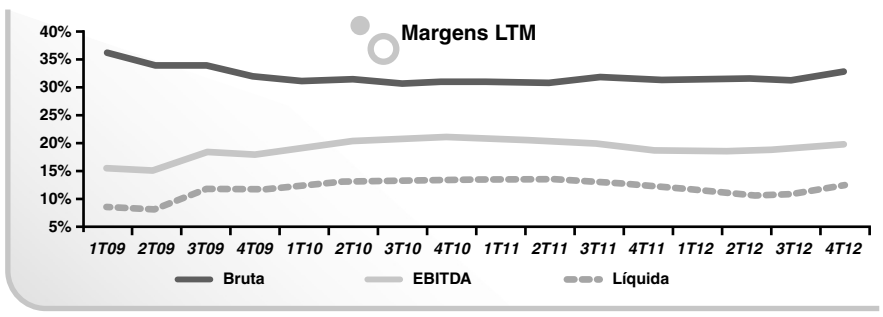
(*) Ex-dividendos.

A tabela abaixo indica a estrutura de capital em 31 dezembro, a alavancagem e o número de Recebíveis Performados:

	31/12 (R$ milhões)
Terrenos	133,7
Produção	821,0
CRI	84,8
Debêntures	409,1
Dívida Bruta	**1.448,7**
Caixa	**417,7**
Dívida Líquida	**976,9**
Patrimônio Líquido	1.805
Dívida Líquida/PL	**54,1%**
Recebíveis Performados em 31/dez (R$ milhões)	**548,9**

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 97% 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 o impacto 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 70,4% deixaram de ir para aterros sanitários em 2011. A Companhia investe também na capacitação dos profissionais, em projetos voltados à alfabetização, formação de mão de obra e campanhas de saúde e voluntariado.

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 2012 a quarta edição do nosso Relatório de Sustentabilidade, contemplado também informações econômico-financeiras, passando a se chamar Relatório Anual e de Sustentabilidade. Outra novidade importante é a inclusão de relatos de clientes, em que eles abordam aspectos positivos e pontos de melhoria no relacionamento com a empresa. Este relatório cumpriu os requisitos do nível B+ das diretrizes GRI (*Global Reporting Initiative*) e foi verificado pela BSD Consulting, 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 Anual e de Sustentabilidade de 2011, elaborado em 2012, favor acessar o *link*.

http://www.even.com.br/sustentabilidade

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. Em 2011, o inventário de emissões de gases de efeito estufa teve os indicadores revidados, sendo auditado pela KMPG. Também, todos os anúncios de propaganda trazem a estimativa de emissões de carbono que o empreendimento irá gerar. 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 4 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 2012/2013 é composto por 38 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial.

Em julho de 2012, a Even se tornou a primeira construtora e incorporadora da América Latina a receber a Certificação EMPREENDEDOR AQUA, Alta Qualidade Ambiental. Desta forma, assume o compromisso público de conceber e preparar para a certificação todos os seus produtos residenciais na cidade de São Paulo, que forem construídos pela própria empresa. A certificação é composta por três fases (Programa, Concepção e Realização) e abrange desde o planejamento do empreendimento, até a entrega das unidades habitacionais aos clientes.

Adaptada a partir da certificação francesa HQE (*Haute Qualité Environnementale*), o AQUA foi introduzido no Brasil em 2008 e é reconhecido internacionalmente por entidades que fazem parte da *Sustainable Building Alliance* - aliança internacional, que tem como propósito acelerar a adoção de práticas de construção sustentáveis. No Brasil, a responsável pela certificação é a Fundação Vanzolini.

Além das práticas sustentáveis já comuns nos empreendimentos da Even, os novos projetos vão privilegiar ainda mais as alternativas para economia de água e energia, as soluções para diminuir a influência sonora entre os cômodos de cada apartamento, bem como o conforto térmico, o visual e o olfativo, entre outras características.

DESEMPENHO OPERACIONAL

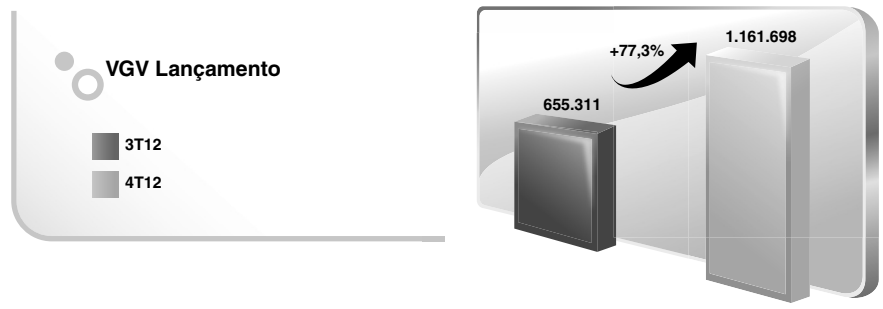
Incorporação

Lançamentos do Período

No 4T12 lançamos 16 novos empreendimentos sendo, 10 na Grande São Paulo, 1 no Rio de Janeiro e 5 no Rio Grande do Sul, totalizando R$ 1.236,2 milhões em VGV lançado (R$ 1.161,7 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

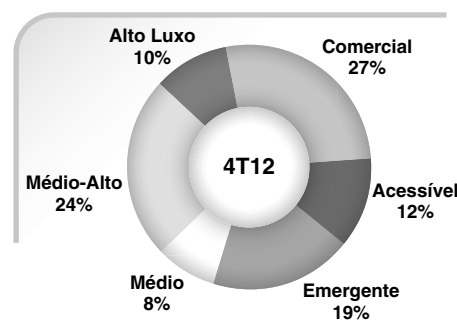
A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

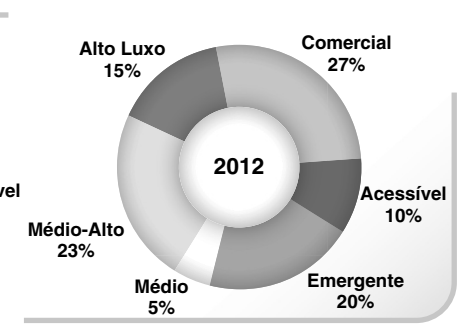
Empreendimento	Cidade	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Unidades	Valor Médio da Unidade
Essência Brooklin	São Paulo	96.237	96.237	98	982
Torre Pinheiros	São Paulo	75.420	75.420	114	662
Anália Franco Offices	São Paulo	89.853	89.853	254	354
Haddock Offices	São Paulo	92.381	92.381	165	560
Quatro Brooklin	São Paulo	83.069	83.069	79	1.052
London SP	São Paulo	181.552	181.552	380	478
Club Park Remédios	São Paulo	115.819	115.819	377	307
Grand Club - S.J. dos Campos - 2ª fase	São Paulo	91.152	91.152	160	570
Verano Clube Aric. (Torre B e D)	São Paulo	28.886	28.886	119	243
Bella Anhaia Mello (Torre B e D)	São Paulo	43.003	43.003	151	285
Riachuelo 366 Corporate	Rio de Janeiro	56.344	56.344	146	386
Viva Vida Club Canoas - Brita - 3ª fase	Sul	23.964	19.172	96	250
Clube Centro	Sul	75.621	60.497	233	325
Quartier Cabral	Sul	59.938	29.969	50	1.199
Hom Lindoia	Sul	71.358	57.086	213	335
Nine	Sul	51.573	41.258	173	298
		1.236.170	**1.161.698**	**2.808**	**440**



A tabela abaixo mostra os lançamentos agrupados por segmento:

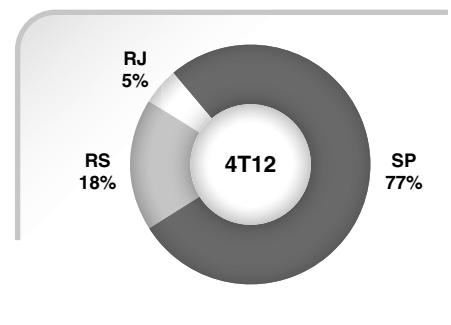
Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
VGV Lançado 4T12					
Acessível	144.705	144.705	29.463	496	12%
Emergente	265.519	221.016	58.702	866	19%
Médio	91.152	91.152	27.648	160	8%
Médio-Alto	277.789	277.789	25.932	478	24%
Alto Luxo	143.007	113.038	16.726	129	10%
Comercial	313.998	313.998	27.223	679	27%
	1.236.170	**1.161.698**	**185.693**	**2.808**	**100%**
VGV Lançado 12M12					
Acessível	296.249	250.309	254.393	1.533	10%
Emergente	552.022	500.240	117.564	1.832	20%
Médio	130.737	124.799	34.559	254	5%
Médio-Alto	652.570	600.625	73.041	986	23%
Alto Luxo	464.079	372.229	46.960	205	15%
Comercial	705.052	668.619	61.286	1.549	27%
	2.800.709	**2.516.821**	**587.803**	**6.359**	**100%**

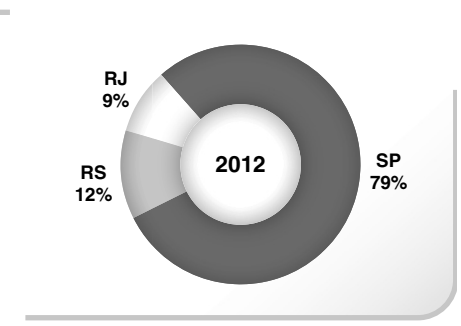




A tabela abaixo mostra os lançamentos agrupados por região:

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
Lançamentos 4T12 por Região		
São Paulo	897.372	897.372
Sul	282.454	207.982
Rio de Janeiro	56.344	56.344
	1.236.170	**1.161.698**
Lançamentos 2012 por Região		
São Paulo	2.181.443	2.000.989
Sul	397.576	300.080
Rio de Janeiro	221.689	215.752
	2.800.709	**2.516.821**





Comercialização

As vendas contratadas no trimestre somaram R$ 539,3 milhões (R$ 505,6 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia), sendo 60% oriundo de lançamentos do trimestre e 40% de estoque.

A abertura da comercialização por segmento de lançamento do produto pode ser verificada na tabela abaixo:

Segmento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Vendas 4T12					
Acessível	84.356	82.545	22.881	194	16%
Emergente	65.972	55.146	15.620	69	11%
Médio	57.961	53.660	18.680	92	11%
Médio-Alto	151.334	148.227	15.789	269	29%
Alto	(1.391)	509	174	(3)	0%
Alto Luxo	49.724	40.395	8.067	24	8%
Loteamento	1.672	293	580	1	0%
Comercial	129.673	124.846	12.175	356	25%
	539.301	**505.620**	**93.965**	**1.002**	**100%**

continua...

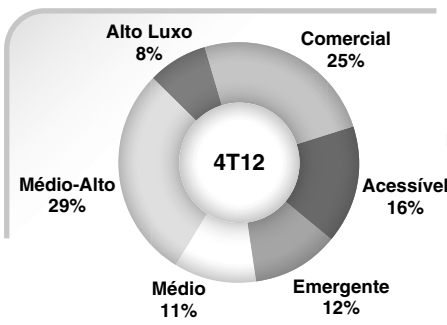
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

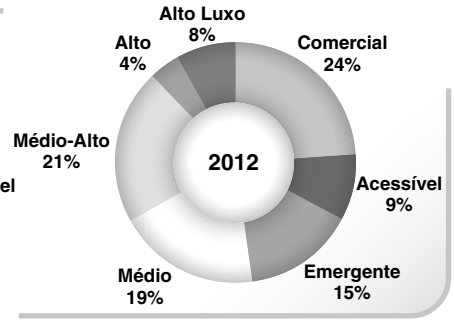
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Vendas 2012

Segmento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Acessível	202.967	166.620	37.514	704	9%
Emergente	297.846	269.042	66.881	775	15%
Médio	374.206	332.794	75.677	651	19%
Médio-Alto	407.098	376.614	50.943	538	21%
Alto	103.976	74.890	15.456	69	4%
Alto Luxo	171.813	113.719	21.316	53	8%
Loteamento	10.099	1.767	9.451	13	0%
Comercial	460.563	422.862	41.453	1.046	24%
	2.028.567	**1.758.308**	**318.692**	**3.849**	**100%**





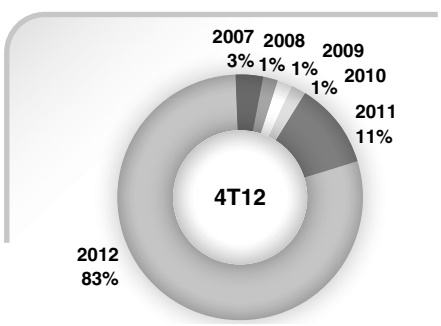
A abertura da comercialização por ano de lançamento do produto pode ser verificada na tabela abaixo:

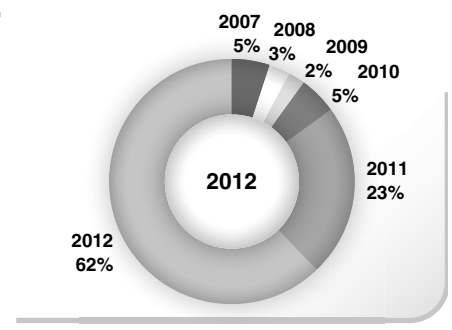
4T12

Ano Lançamento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Até 2006	-	-	-	-	0%
2007	14.418	14.067	27.614	15	3%
2008	11.442	7.217	1.164	12	1%
2009	5.780	5.635	501	24	1%
2010	2.742	3.472	811	3	1%
2011	60.003	55.379	(154)	111	11%
2012	444.916	419.849	64.029	837	83%
	539.301	**505.620**	**93.965**	**1.002**	**100%**

2012

Ano Lançamento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Até 2006	6.595	3.997	459	4	0%
2007	81.917	80.174	45.294	95	5%
2008	81.679	55.484	10.075	(7)	3%
2009	53.391	42.375	13.691	136	2%
2010	115.084	81.065	20.474	100	5%
2011	469.667	404.237	62.983	1.271	23%
2012	1.220.235	1.090.976	165.716	2.250	62%
	2.028.567	**1.758.308**	**318.692**	**3.849**	**100%**





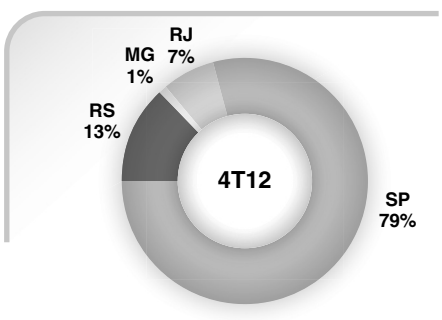
A abertura da comercialização por região de lançamento do produto pode ser verificada na tabela abaixo:

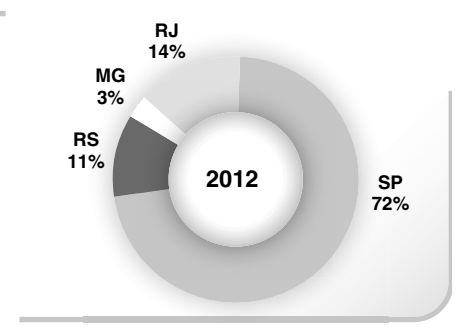
Vendas 4T12 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	414.259	400.225
Sul	85.968	66.485
Minas Gerais	4.148	3.875
Rio de Janeiro	34.927	35.035
	539.301	**505.620**

Vendas 2012 por Região

Região	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)
São Paulo	1.416.314	1.270.190
Sul	266.341	189.124
Minas Gerais	52.284	49.744
Rio de Janeiro	293.628	249.249
	2.028.567	**1.758.308**





Estoque de Unidades

Em 31 de setembro de 2012, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R$ 2.062 milhões em VGV (R$ 2.385 milhões se considerada a parcela total).

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

	VGV Total	VGV Even	Unidades	%
Até 2007	26.741	20.055	47	1%
2008	60.964	28.770	132	3%
2009	30.558	22.259	85	1%
2010	139.528	73.500	222	6%
2011	701.758	630.438	1578	29%
2012	1.425.774	1.286.590	2932	60%
	2.385.324	**2.061.612**	**4.996**	**100%**

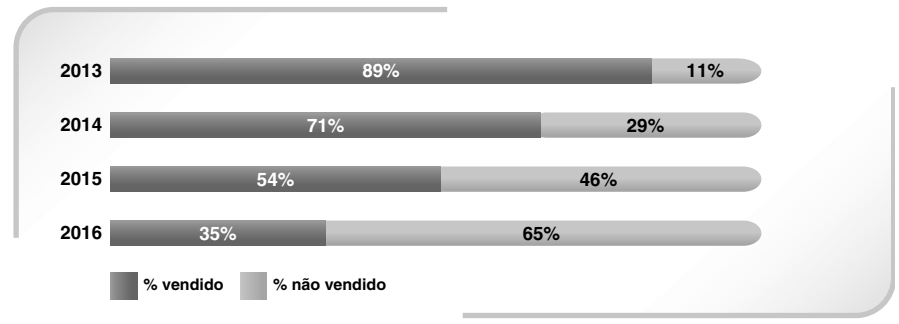
Uma outra forma de analisar o nosso estoque é separando pelo ano de previsão de conclusão. Esta análise está ilustrada na tabela abaixo (em milhares de reais):

Ano de Previsão de Entrega	Estoque a Valor de Mercado	% do Estoque
Unidades Entregues	49.336	2%
2013	140.262	7%
2014	693.450	34%
2015	863.747	42%
2016	314.817	15%
Total	**2.061.612**	**100%**

Temos apenas 2% do nosso estoque (R$ 49,3 milhões em VGV) de unidades de empreendimentos entregues e não vendidas, dividido em 39 diferentes empreendimentos e que representam 136 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 2013, estamos com 89% vendidos.



Adicionalmente, 89% do VGV do nosso estoque é composto por unidades lançadas em 2011 e 2012, indicando que o nosso estoque de unidades para comercializar é muito jovem.

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 32,2%, 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$ 47,8 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 trabalha 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 em todas as praças em que atuamos. São elas: São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Minas Gerais.

Os terrenos totalizam 2.767.059 m², que permitem à Companhia lançar aproximadamente R$ 5,2 bilhões em produtos imobiliários (R$ 4,5 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado) e representam potencial para 53 lançamentos. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2012:

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ mil) Total	VGV Esperado (R$ mil) Even
Atlantida. F1	Rio Grande do Sul	mai-10	31.742	3.925	88	67.426	26.970
Atlantida. F2	Rio Grande do Sul	mai-10	31.742	3.925	88	67.426	26.970
Atlantida. F3	Rio Grande do Sul	mai-10	30.762	3.797	86	65.345	26.138
Coliseu. F1	Bahia	jan-08	4.660	13.663	108	48.788	48.788
Coliseu. F2	Bahia	jan-08	4.660	13.663	108	48.788	48.788
Monterosso	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	137.496	137.496
Nações Unidas. Riverside	São Paulo	jan-07	13.300	25.560	674	532.265	266.132
Paranasa. DUO	Minas Gerais	jul-07	8.228	16.317	131	113.572	96.536
Saturnino II - Quadra H	Rio Grande do Sul	jun-08	5.562	4.067	129	34.298	17.149
Taubaté - F2	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	58.817	49.995
Vale do Sereno F2	Minas Gerais	jun-08	6.741	9.354	55	65.639	55.793
Vale do Sereno F3	Minas Gerais	jun-08	7.930	11.005	83	77.220	65.637
Terreno I	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	114.764	114.764
Terreno II	Rio Grande do Sul	jul-11	2.784	2.674	72	27.918	22.335
Terreno III	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	114.764	114.764
Terreno IV	Minas Gerais	jul-09	4.237	5.913	72	43.926	43.926
Terreno V	Rio Grande do Sul	out-12	1.523	2.719	12	24.232	19.386
Terreno VI	São Paulo	set-12	2.236	6.863	140	106.263	106.263
Terreno VII	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	114.764	114.764
Terreno VIII	Rio de Janeiro	jan-12	11.753	18.425	239	102.920	102.920
Terreno IX	São Paulo	out-12	1.415	4.763	120	65.921	65.921
Terreno X	São Paulo	dez-12	6.474	11.173	212	68.157	68.157
Terreno XI	Rio Grande do Sul	ago-11	8.366	11.169	198	49.562	39.650
Terreno XII	São Paulo	dez-12	1.612	4.228	78	50.076	50.076
Terreno XIII	Rio Grande do Sul	out-10	10.828	18.110	391	109.044	87.235
Terreno XIV	Rio Grande do Sul	mai-10	1.008.410	180.660	389	193.663	154.931
Terreno XV	Rio Grande do Sul	mai-10	603.245	108.073	243	115.852	92.682
Terreno XVI	Rio Grande do Sul	mai-10	603.245	108.073	243	115.852	92.682
Terreno XVII	São Paulo	nov-10	10.727	21.287	192	149.141	149.141
Terreno XVIII	Rio Grande do Sul	out-10	10.828	18.110	391	109.044	87.235
Terreno XIX	São Paulo	jun-11	4.976	12.923	190	75.603	75.603
Terreno XX	Rio de Janeiro	set-12	19.385	23.552	386	115.406	115.406
Terreno XXI	Rio de Janeiro	set-12	14.260	17.325	284	84.894	84.894
Terreno XXII	Rio de Janeiro	set-12	14.260	17.325	284	84.894	84.894
Terreno XXIII	São Paulo	nov-10	5.420	12.444	309	90.096	90.096
Terreno XXIV	São Paulo	nov-10	7.798	27.042	473	129.642	129.642
Terreno XXV	São Paulo	nov-10	5.199	18.028	316	86.428	86.428
Terreno XXVI	Rio Grande do Sul	ago-11	6.348	3.824	72	18.670	14.936
Terreno XXVII	Rio de Janeiro	jul-12	21.185	34.580	400	205.303	205.303
Terreno XXVIII	Rio Grande do Sul	jul-12	2.350	3.187	19	38.028	30.422
Terreno XXIX	Rio Grande do Sul	set-12	4.809	8.411	161	50.904	40.723
Terreno XXX	São Paulo	nov-11	5.653	12.581	241	77.181	77.181
Terreno XXXI	São Paulo	dez-11	20.273	49.672	400	343.433	343.433
Terreno XXXII	Rio de Janeiro	jun-11	11.045	20.835	282	110.642	110.642
Terreno XXXIII	Rio de Janeiro	jun-11	8.400	15.696	186	84.143	84.143
Terreno XXXIV	Rio de Janeiro	jun-11	19.723	36.531	468	197.577	197.577
Terreno XXXV	Rio Grande do Sul	set-10	33.287	8.350	198	93.254	37.302
Terreno XXXVI	Rio Grande do Sul	set-10	12.848	2.479	83	35.993	14.397
Terreno XXXVII	São Paulo	dez-11	4.209	7.059	116	44.515	40.063
Terreno XXXVIII	São Paulo	dez-10	1.671	6.007	170	54.615	54.615
Terreno XXXIX	Minas Gerais	ago-11	13.325	12.013	252	49.792	49.792
Terreno XL	São Paulo	fev-11	18.005	14.510	227	101.694	101.694
Valor da Soma			**2.767.059**	**1.092.880**	**11.421**	**5.189.932**	**4.486.692**

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 2012:

Nota *Release*	R$ mil
Adiantamento para aquisição de terrenos (1)	98.997
Estoque de terrenos *on balance* (2)	255.301
Estoque de terrenos *off-balance* (3)	596.738
Land bank	**951.036**
Dívida de terrenos *on balance* (4)	(16.543)
Dívida de terrenos *off-balance* (5) (inclui permuta financeira *off-balance*)	(152.899)
Permuta *off-balance* (física)	(443.839)
***Land bank* (Líquido de dívidas e compromissos)**	**337.755**

(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 na Demonstração Financeira Padrão do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, 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:

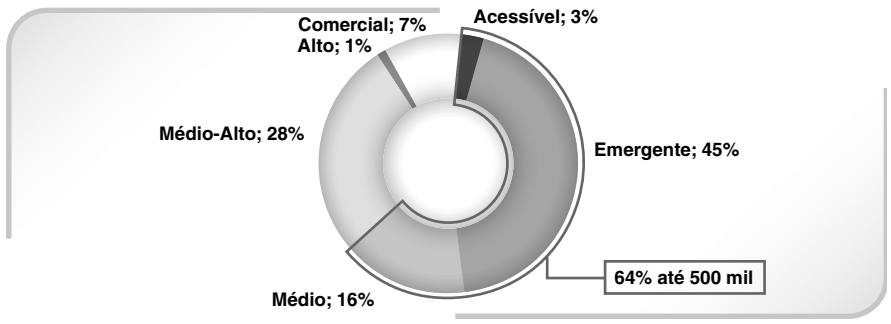
Produto	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Área Útil	Unidades	VGV Total	VGV Even	%
Acessível	3	26.705	31.827	587	123.635	113.723	3%
Emergente	23	253.991	381.843	6.340	2.120.045	2.040.912	45%
Médio	9	2.295.775	475.452	1.842	901.419	738.797	16%
Médio Alto	15	173.266	169.004	1.789	1.419.925	1.242.090	28%
Alto	1	2.350	3.187	19	38.028	30.422	1%
Comercial	2	14.971	31.567	844	586.880	320.748	7%
Total	**53**	**2.767.059**	**1.092.880**	**11.421**	**5.189.932**	**4.486.692**	**100%**

continua...

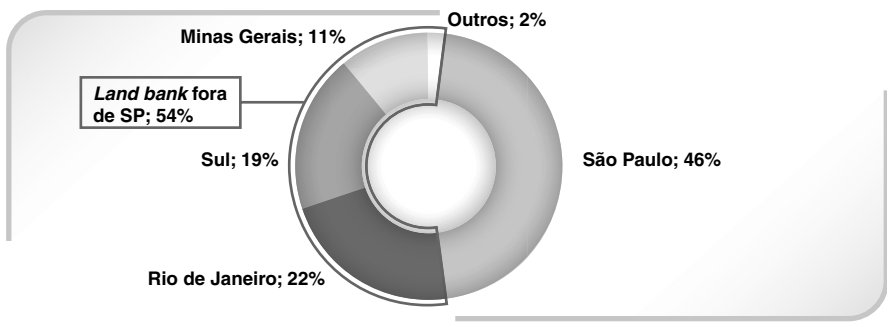
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO



Produto	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Área Útil	Unidades	VGV Total	VGV Even	%
São Paulo	19	173.039	306.656	4.979	2.343.604	2.073.020	46%
Rio de Janeiro	8	120.011	184.269	2.529	985.780	985.780	22%
Sul	17	2.408.677	491.550	2.862	1.216.510	831.142	19%
Minas Gerais	7	56.012	83.079	837	546.462	499.174	11%
Outros	2	9.319	27.325	215	97.576	97.576	2%
Total	**53**	**2.767.059**	**1.092.880**	**11.421**	**5.189.932**	**4.486.692**	**100%**



Construção

Capacidade Operacional

Nos anos de 2011 e 2012 tivemos 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. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada compatível aos *guidances* divulgados referentes aos volumes de lançamentos. Em 2012 entregamos 28 projetos que equivalem a R$ 1,9 bilhão (VGV de lançamento parte Even) e 6.425 unidades.

	2009	2010	2011	2012
Canteiro de obras ativos	52	52	62	63
Empreendimentos entregues	15	17	21	28
Unidades entregues	1.688	2.204	2.932	6.425
VGV Total unidades entregues (R$ milhões) (1)	823	1.214	1.346	2.270
VGV parte Even unidades entregues (R$ milhões) (1)	581	939	1.305	1.876

(1) Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

Cabe lembrar que somos hoje a 5ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em março do corrente ano; e **97% 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, sempre revisado mensalmente, refletindo assim a real performance da empresa.

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)
2013	678,8	299,1	977,9
2014	403,1	306,5	709,6
2015	95,6	127,3	222,9
2016	0,5	0,8	1,3
Total	**1.178,10**	**733,7**	**1.911,70**

(1) Incluindo custo total dos empreendimentos faseados (R$ 47,8 milhões).

Crédito, Cobrança e Custeio Operacional

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R$ 3.954,4 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R$ 1,041,3 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)
2013	612,4
2014	337,8
2015	91,1
2016	-
Total	**1.041,3**

A parcela de R$ 2.913,1 milhões teria o seguinte cronograma de recebimento caso considerássemos a hipótese de recebimento integral na data da entrega dos empreendimentos:

Ano	Valor (R$ milhões)
2013	1.442,3
2014	910,2
2015	453,2
2016	107,3
Total	**2.913,1**

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

Financiamento à Produção

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 97% contam com financiamento contratado e o restante em vias de contratação.

Em 2012 aprovamos 26 contratos que somam R$ 676,7 milhões (parte Even R$ 595,7 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$ 1.578,0 milhões (parte Even R$ 1.436,2 milhões).

Somente no 4º trimestre de 2012, aprovamos 12 contratos que somam R$ 429,9 milhões (parte Even R$ 412,3 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R$ 1.133,4 milhões e R$ 1.092,4 milhões, respectivamente.

É importante destacar que destes contratos de financiamentos, há parcelas ainda não desembolsadas, o que ocorrerá de acordo com o andamento da obra destes projetos.

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 (27/02/2013)
1T11	49%	66%	78%	**100%**
2T11	38%	67%	81%	**99%**
3T11	31%	55%	80%	**99%**
4T11	44%	69%	82%	**99%**
1T12	30%	64%	79%	**98%**
2T12	17%	33%	84%	**96%**
3T12	18%	30%	73%	**90%**
4T12	34%	N/A	N/A	**63%**

Recebimentos

Conforme a tabela a seguir, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4T12 foi de R$ 478,3 milhões, mantendo a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira.

	2011	1T12	2T12	3T12	4T12	2012
Unidades em obra	720.750	161.247	210.490	171.917	168.753	712.406
Unidades performadas (Concluídas)	869.762	332.756	316.321	282.766	309.571	1.241.414
Total	**1.590.512**	**494.002**	**526.811**	**454.683**	**478.324**	**1.953.820**

Distratos e Inadimplência

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos. 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.

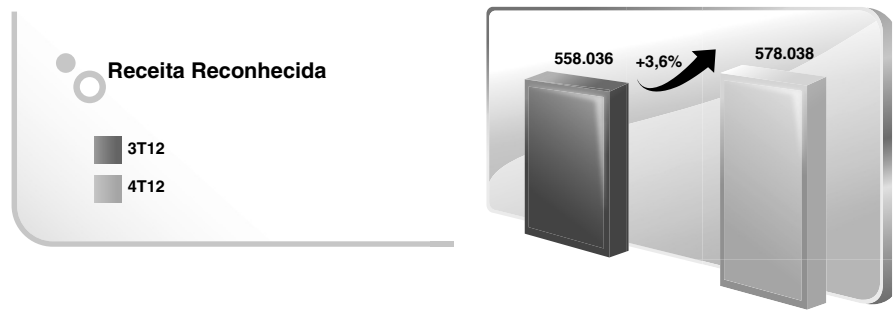
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita de Vendas e Serviços

No 4T12, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$ 587,2 milhões, o que representou um aumento de R$ 14,0 milhões (+2,4%) em relação à receita bruta operacional do terceiro trimestre de 2012.

No ano de 2012 obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$ 2.220,8 milhões, o que representou um aumento de R$ 241,7 milhões (+12,2%) em relação à receita bruta operacional do ano de 2011.

Ano de Lançamento	4T12 Receita Reconhecida (R$ milhares)	%	3T12 Receita Reconhecida (R$ milhares)	%
Até 2009	62.200	10,80%	123.481	22,10%
2010	144.941	25,10%	181.668	32,60%
2011	148.642	25,70%	140.315	25,10%
2012	222.255	38,40%	112.572	20,30%
Total	**578.038**	**100,00%**	**558.036**	**100,00%**



Incidiram sobre a receita bruta operacional no 4T12 impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R$ 1,7 milhões. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 0,3% sobre a receita bruta operacional, a qual apresentou uma redução de -3,2 p.p. Sem o efeito do RET os impostos sobre serviços e receitas teriam sido de R$ 20,8 milhões (3,6% sobre a receita bruta operacional) com aumento de 0,1 p.p. em relação ao 3T12.

No acumulado do ano de 2012 tais impostos representaram 2,6% da receita bruta operacional com redução de 0,9 p.p. em relação a 2011. Sem o efeito do RET tais impostos representariam 3,5% da receita bruta operacional, com redução de 0,1 p.p. em relação a 2011.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R$ 585,6 milhões no 4T12, com aumento de R$ 32,2 milhões em comparação com a receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2012. Expurgando o efeito do RET a receita operacional líquida seria de R$ 566,4 milhões no 4T12, com aumento de R$ 13,0 milhões em comparação com a receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2012.

No acumulado de 2012 a receita operacional líquida seria de R$ 2.162,2 milhões, com aumento de R$ 253,9 milhões (+13,3%) em relação a 2011. Sem o efeito do RET, a receita operacional líquida de 2012 seria de R$ 2.143,1 milhões, com aumento de R$ 234,7 milhões (+12,3%) em relação a 2011.

Lucro Bruto

O lucro bruto foi de R$ 185,7 milhões no 4T12, com aumento de R$ 22,4 milhões (+13,7%) em comparação com o lucro bruto do terceiro trimestre de 2012. Sem o efeito do RET o lucro bruto seria de R$ 166,5 milhões com aumento de R$ 3,2 milhões em relação ao 3T12.

No acumulado de 2012 o lucro bruto foi de R$ 615,9 milhões, com aumento de R$ 95,3 milhões (+18,3%) em relação a 2011, expurgando o efeito do RET o lucro bruto seria de R$ 596,7 milhões, com aumento de R$ 76,2 milhões (+14,6%) em relação a 2011.

A margem bruta da empresa no 4T12 foi de 35,4%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), apresentando um aumento de 2,2 p.p. em comparação ao 3T12(1) (cuja margem bruta foi de 33,2%). Excluindo o efeito do RET a margem bruta da empresa no 4T12 seria de 33,2%, mantendo-se estável em relação aos 33,2% reportados no 3T12 (1).

No acumulado de 2012 a margem bruta da empresa foi de 32,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), apresentando um aumento de 1,4 p.p. em relação a 2011 (cuja margem bruta foi de 31,1%). Excluindo o efeito do RET a margem bruta da empresa em 2012 seria de 31,9%, com aumento de 0,8 p.p. em relação aos 31,1% reportados em 2011.

Margem Bruta (ex-financiamentos)

1T11	2T11 (1)	3T11 (1)	4T11	2011	1T11	2T12 (1)	3T12 (1)	4T12
30,5%	30,0%	33,9%	30,0%	31,1%	31,0%	30,2%	33,2%	35,4%

(1) Lembramos que a margem bruta reportada no terceiro trimestre reflete o efeito positivo do INCC elevado que incidiu na carteira de cobrança do período. Este efeito se dá por conta do impacto do dissídio, que incide na base de custo, refletindo o aumento de custo de mão-de-obra no setor, ocorrido no mês de maio. Portanto, o indexador utilizado para ajustar a carteira de cobrança (INCC) possui uma defasagem de dois meses. Ou seja, o efeito positivo do dissídio impacta os resultados do terceiro trimestre e o efeito negativo impacta os resultados do segundo.

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 o impacto 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 4T12)	Margem Bruta sem o efeito do RET	Margem Bruta	Margem REF (1)	Margem Bruta do Estoque (2)
Receita Líquida	**566,4**	**585,6**	**1.831,3**	**2.008,5**
CPV	**(399,9)**	**(399,9)**	**(1.178,1)**	**(1.401,7)**
Construção e Terreno	(378,4)	(378,4)	(1.178,1)	(1.362,3)
Financiamento à Produção	(15,6)	(15,6)	-	(7,4)
Dívida corporativa	(5,9)	(5,9)	-	(31,9)
Lucro Bruto	**166,5**	**185,7**	**653,2**	**606,8**
MB%	29,4%	31,7%	35,7%	30,2%
MB% ex-financiamentos (produção + corporativo)	**33,2%**	**35,4%**	**35,7%**	**32,2%**

(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$ 47,8 milhões.

Resultados Operacionais

O SG&A (despesas comerciais, gerais e administrativas) da Companhia no 4T12 apresentou um aumento em relação ao 3T12 de R$ 12,4 milhões, passando assim de R$ 66,9 milhões (12,1% sobre a Receita Líquida) para R$ 79,3 milhões (13,5% sobre a Receita).

O SG&A (despesas comerciais, gerais e administrativas) da Companhia no acumulado de 2012 apresentou um aumento em relação a 2011 de R$ 37,9 milhões, passando assim de R$ 230,8 milhões (12,1% sobre a Receita Líquida) para R$ 268,7 milhões (12,4% sobre a Receita Líquida).

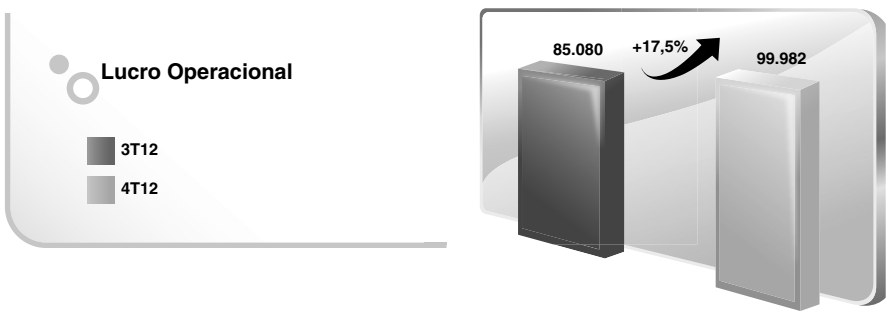
O resultado financeiro líquido no 4T12 foi negativo em R$ 0,2 milhões, enquanto que no 3T12 o resultado financeiro líquido havia sido negativo em R$ 4,5 milhões.

continua...

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 ano de 2012 o resultado financeiro líquido foi negativo em R$ 8,5 milhões, enquanto que em 2011 o resultado financeiro líquido foi positivo em R$ 13,0 milhões.

O lucro operacional de 4T12 foi de R$ 100,0 milhões, R$ 14,9 milhões superior ao resultado operacional de 3T12. Excluindo o efeito do RET o lucro operacional seria de R$ 80,8 milhões, R$ 4,3 milhões menor que o lucro operacional do 3T12.

No acumulado de 2012 o lucro operacional foi de R$ 317,8 milhões, R$ 24,0 milhões superior ao resultado operacional de 2011. Excluindo o efeito do RET o lucro operacional seria de R$ 298,6 milhões, R$ 4,9 milhões maior que o lucro operacional de 2011.

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2012 foi de R$ 124,1 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 21,2% no quarto trimestre de 2012, 0,8 p.p. maior quando comparada aos 20,4% apurados no terceiro trimestre de 2012. Expurgando o efeito do RET o EBITDA teria sido de R$ 105,0 milhões e a margem EBITDA de 18,5%, 1,82 p.p. menor do que a margem EBITDA do 3T12.

Em 2012 o EBITDA foi de R$ 424,6 milhões. A margem EBITDA foi de 19,6%, 0,7 p.p. maior quando comparada aos 18,9% apurados em 2011. Expurgando o efeito do RET o EBITDA teria sido de R$ 405,4 milhões e a margem EBITDA de 18,9%, 0,1 p.p. maior do que a margem EBITDA de 2011.

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o quarto trimestre de 2012:

	4T12	3T12	Var. (%)	2012	2011	Var. (%)
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	99.982	85.080	17,5%	317.763	293.715	8,2%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	213	4.457	-95,2%	8.516	(13.008)	-165,5%
(+) Depreciação e Amortização	2.467	2.909	-15,2%	10.576	5.524	91,5%
(+) Despesas apropriadas ao custo	21.486	20.199	6,4%	87.760	73.710	19,1%
EBITDA	**124.148**	**112.646**	**10,2%**	**424.615**	**359.941**	**18,0%**
% sobre a Receita Líquida	**21,2%**	**20,4%**	**0,8 p.p.**	**19,6%**	**18,9%**	**0,7 p.p.**

Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2012 apresentou lucro líquido de R$ 97,2 milhões, o que representou um aumento de R$ 31,6 milhões em relação ao terceiro trimestre de 2012, atingindo uma margem líquida de 17,1% (*), com aumento de 4,7 p.p.

Excluindo o efeito do RET o lucro líquido teria sido de R$ 60,7 milhões, com redução de R$ 4,9 milhões em relação ao 3T12, atingindo uma margem líquida de 11,3% (*).

Em 2012 o lucro líquido foi de R$ 256,9 milhões, o que representou um aumento de R$ 30,8 milhões em relação a 2011, atingindo uma margem líquida de 12,5%*, com aumento de 0,3 p.p.

Excluindo o efeito do RET o lucro líquido em 2012 teria sido de R$ 220,4 milhões, com redução de R$ 5,7 milhões em relação a 2011, atingindo uma margem líquida de 10,9% (*).

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

ANÁLISE PATRIMONIAL

Disponibilidades

O saldo de Disponibilidades em 31 de dezembro de 2012 foi de R$ 471,7 milhões, 11,1% maior quando comparado a 31 de dezembro de 2011.

Contas a Receber

Encerramos o quarto trimestre com R$ 548,9 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 se manteve estável em R$ 2,0 bilhões em 31 de dezembro de 2012, quando comparado a 31 de dezembro de 2011. 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 se mantiveram em R$ 1,4 bilhão em 31 de dezembro de 2012 quando comparado a 31 de dezembro de 2011.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido incluindo participação de minoritários em 31 de dezembro de 2012 foi de R$ 1.805,1 milhões, apresentando um aumento de 13,2% quando comparado a 31 de dezembro de 2011. Esse aumento está substancialmente representado pelo resultado auferido no período.

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2012 em comparação a 30/09/2012:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2012	30/09/2012	31/12/2012	30/09/2012
Icon (São Paulo)	2T03	50%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	100%	100%	100%	100%
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%	100%	100%	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%	100%	100%	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%	100%	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%	100%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	100%	100%	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%	100%	100%	100%
L'essence	3T07	100%	100%	100%	100%	100%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	100%	98%	100%	100%
Vitá Araguaia	3T07	100%	99%	99%	100%	100%
Du Champ	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	96%	94%	77%	79%
Villagio Monteciello	4T07	100%	98%	99%	100%	100%
Terrazza Mooca	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Veranda Mooca	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Signature	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Up Life	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	100%	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%	100%	100%	100%	100%
Weekend	1T08	100%	99%	98%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Double	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	98%	98%	100%	98%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	94%	93%	79%	79%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	2T08	100%	0%	0%	79%	79%
Magnifique	2T08	100%	96%	93%	100%	100%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08	50%	96%	96%	100%	100%
Paulistano	2T08	30%	92%	92%	87%	81%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Cinecittá - (1ª fase)	3T08	85%	99%	98%	94%	96%
Incontro	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Montemagno	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Timing	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	100%	98%	100%	100%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%	99%	99%	100%	100%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	98%	98%	100%	100%
Montemagno - 2ª fase	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Plaza Mayor Ipiranga - 2ª fase	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	100%	100%	100%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	99%	99%	100%	100%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	100%	100%	100%	100%
Shop Club Guarulhos - (1ª fase)	1T09	100%	100%	99%	100%	100%
Cinecittá - (2ª fase)	2T09	85%	98%	98%	94%	96%
Shop Club Guarulhos - (2ª fase)	2T09	100%	99%	99%	100%	100%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	37%	37%	100%	100%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	99%	97%	100%	100%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	100%	100%	100%	100%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	97%	95%	100%	100%
Atual Santana	2T09	100%	97%	97%	100%	100%
Spazio Vittá Vila Ema - (2ª fase)	3T09	100%	100%	99%	100%	100%
Oscar Freire Office	3T09	100%	99%	99%	100%	100%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	95%	95%	100%	100%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	24%	24%	100%	100%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	97%	96%	100%	100%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	100%	100%	100%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100%	100%	100%	100%	100%
The One	4T09	100%	100%	100%	100%	100%
Alegria	4T09	100%	100%	99%	100%	98%
Ideal	4T09	100%	100%	100%	100%	100%
Near	4T09	100%	97%	97%	100%	94%
Praça Jardim	4T09	100%	99%	99%	100%	93%
Novitá Butantã	4T09	100%	99%	97%	100%	100%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	88%	88%	90%	99%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	99%	99%	100%	94%
Novitá Butantã - 2ª fase	1T10	100%	99%	95%	100%	100%
Code	1T10	100%	100%	98%	84%	77%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	99%	100%	92%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	100%	92%
Montemagno - 3ª fase	1T10	100%	100%	100%	100%	100%
Passeio	1T10	35%	100%	100%	100%	100%
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%	100%	80%	69%
VV Clube Moinho	2T10	50%	98%	100%	80%	84%
Passione	2T10	100%	99%	99%	100%	100%
Bela Cintra	2T10	50%	98%	99%	92%	81%
Code Berrini	2T10	80%	100%	100%	85%	76%
Concept	2T10	100%	70%	68%	85%	73%
Caminhos da Barra	2T10	100%	100%	100%	100%	100%
Dream	2T10	50%	95%	95%	100%	100%
Sena Madureira	3T10	100%	100%	100%	100%	100%
Royal Blue	3T10	50%	42%	100%	79%	70%
Ideal Brooklin	3T10	67%	100%	100%	78%	70%
Passione Duo	3T10	100%	93%	96%	100%	85%
Fascinio Vila Mariana	3T10	100%	100%	100%	90%	81%
Cube	3T10	100%	99%	98%	60%	53%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	98%	96%	95%	84%
True	3T10	100%	100%	100%	87%	78%
Ponta da Figueira	3T10	18%	77%	77%	82%	83%
Arte Bela Vista	4T10	50%	79%	82%	49%	49%
Vivace Castelo	4T10	100%	86%	86%	73%	55%
Moratta Vila Ema	4T10	100%	90%	91%	87%	76%
Giardino	4T10	100%	100%	100%	95%	83%
Diseño Campo Belo	4T10	100%	100%	100%	85%	69%
Hom	4T10	50%	99%	99%	64%	62%
L'Essence - 2ª fase	4T10	100%	100%	100%	100%	100%
Royal Blue (Disa Catisa) - 2ª fase	4T10	50%	54%	100%	79%	70%
Arizona 701	1T11	80%	88%	87%	64%	56%
Design Campo Belo	1T11	70%	69%	67%	50%	45%
Airport Office	1T11	100%	91%	97%	61%	52%
MDL	1T11	45%	99%	99%	32%	32%
Bravo Saturnino II	1T11	50%	38%	38%	76%	65%
Arte Bela Vista - 2ª fase	1T11	50%	79%	82%	49%	49%
Level Alto da Lapa	2T11	100%	55%	52%	60%	51%
Campo Grande Office & Mall	2T11	100%	79%	78%	68%	46%
Panorama Vila Mariana	2T11	100%	95%	87%	54%	42%
Praças da Lapa	2T11	100%	96%	93%	58%	45%
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	50%	48%	47%	43%
Art Pompéia	2T11	90%	31%	31%	60%	49%
New Age	2T11	100%	84%	77%	54%	49%
Ideale Offices	2T11	100%	87%	87%	49%	37%
Ária	2T11	50%	65%	65%	54%	51%
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	81%	80%	46%	43%
Caminhos da Barra Mais	3T11	50%	99%	98%	61%	48%
Arq. Escritórios Moema	3T11	100%	37%	37%	59%	51%
Vitrine Offices Pompéia	3T11	100%	91%	91%	63%	53%
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	45%	38%	48%	39%

continua...

...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	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2012	30/09/2012	31/12/2012	30/09/2012
NY SP	3T11	100%	78%	76%	43%	39%
Viva Vida Club Canoas - Brita	4T11	80%	72%	70%	32%	31%
Baltimore	4T11	80%	83%	83%	56%	54%
Spot Office Moema	4T11	100%	81%	81%	62%	59%
Cenário da Vila	4T11	100%	71%	67%	48%	43%
Window Belém	4T11	100%	56%	56%	37%	29%
Prime Design	4T11	100%	85%	84%	34%	26%
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	58%	56%	59%	46%
Pateo Pompéia	4T11	88%	53%	51%	41%	37%
Edifício Red Tatuapé	4T11	100%	37%	35%	47%	42%
Viverde Residencial	4T11	85%	87%	88%	31%	24%
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	33%	33%	52%	40%
Cobal - Rubi	4T11	80%	72%	67%	46%	44%
Altto Campo Belo	1T12	50%	89%	82%	40%	39%
Vista Mariana	1T12	100%	100%	100%	36%	30%
Estilo Bom Retiro	1T12	100%	100%	100%	31%	25%
Viva Vida Club Canoas - 2ª fase	1T12	80%	44%	35%	32%	31%
Supreme	1T12	80%	62%	57%	50%	46%
Alameda Santos	1T12	100%	75%	75%	73%	69%
Mosaico Vila Guilherme	1T12	100%	64%	63%	44%	33%
Vitalis	1T12	100%	47%	44%	48%	36%
Paulista Tower	1T12	100%	95%	100%	55%	52%
Viverde Residencial - 2ª fase	1T12	85%	81%	80%	31%	24%
Haddock Businness	2T12	50%	31%	29%	41%	40%
Boreal Santana	2T12	100%	14%	13%	31%	31%
Plenna Vila Prudente	2T12	100%	62%	58%	31%	31%
Air Campo Belo	3T12	100%	74%	46%	40%	34%
Acervo Pinheiros	3T12	100%	26%	14%	45%	43%
Arcos 123	3T12	100%	95%	82%	30%	29%
Verano Clube Aricanduva	3T12	100%	55%	45%	27%	27%
Braz Leme Offices	3T12	50%	34%	27%	29%	31%
Bella Anhaia Mello	3T12	100%	52%	67%	38%	36%
Somma Brooklin	3T12	100%	32%	18%	46%	46%
Design Offece Center	3T12	80%	79%	62%	43%	41%
Roseira	3T12	46%	37%	N/A	95%	N/A
Essência Brooklin	4T12	100%	21%	N/A	43%	N/A
Torre Pinheiros	4T12	100%	44%	N/A	52%	N/A
Anália Franco Offices	4T12	100%	32%	N/A	29%	N/A
Haddock Offices	4T12	100%	40%	N/A	43%	N/A
Quatro Brooklin	4T12	100%	18%	N/A	43%	N/A
London SP	4T12	100%	41%	N/A	42%	N/A
Club Park Remédios	4T12	100%	44%	N/A	37%	N/A
Riachuelo 366 Corporate	4T12	100%	40%	N/A	36%	N/A
Viva Vida Club Canoas - Brita - 3ª fase	4T12	80%	4%	N/A	32%	N/A
Clube Centro	4T12	80%	26%	N/A	32%	N/A
Quartier Cabral	4T12	50%	46%	N/A	48%	N/A
Hom Lindoia	4T12	80%	30%	N/A	36%	N/A
Nine	4T12	80%	45%	N/A	32%	N/A

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos, comparativamente ao 4T11:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Icon (São Paulo)	2T03	50%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	100%	100%	100%	100%
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%	100%	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%	100%	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%	100%	100%	100%
The Gift	2T07	50%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	100%	100%	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%	100%	100%	100%
L'essence	3T07	100%	100%	89%	100%	100%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100%	100%	91%	100%	100%
Vitá Araguaia	3T07	100%	99%	99%	100%	100%
Du Champ	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Grand Club Vila Ema	4T07	100%	96%	92%	77%	75%
Villagio Monteciello	4T07	100%	98%	78%	100%	100%
Terrazza Mooca	4T07	100%	100%	99%	100%	100%
Veranda Mooca	4T07	100%	100%	98%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Signature	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Up Life	4T07	100%	99%	97%	100%	100%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	100%	99%	100%	100%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Sophistic	1T08	100%	100%	99%	100%	100%
Weekend	1T08	100%	99%	99%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	100%	96%	100%	100%
Double	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	98%	96%	100%	97%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	94%	91%	79%	78%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	2T08	100%	0%	0%	79%	78%
Magnifique	2T08	100%	96%	72%	100%	100%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08	50%	96%	91%	100%	84%
Paulistano	2T08	30%	92%	78%	87%	63%
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Cinecittá - (1ª fase)	3T08	85%	99%	96%	94%	87%
Incontro	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Montemagno	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	100%	100%	100%	100%
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%	99%	100%	100%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	98%	97%	100%	99%
Montemagno - 2ª fase	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Plaza Mayor Ipiranga - 2ª fase	4T08	100%	100%	100%	100%	100%
Honoré Bela Vista	1T09	50%	100%	100%	100%	100%
Spot Cidade Baixa	1T09	50%	99%	97%	100%	100%
Terra Nature - Ipê	1T09	46%	100%	100%	100%	91%
Shop Club Guarulhos - (1ª fase)	1T09	100%	100%	98%	100%	95%
Cinecittá - (2ª fase)	2T09	85%	98%	96%	94%	87%
Shop Club Guarulhos - (2ª fase)	2T09	100%	99%	98%	100%	95%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46%	37%	50%	100%	99%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	99%	96%	100%	95%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	100%	99%	100%	97%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100%	97%	99%	100%	100%
Atual Santana	2T09	100%	97%	81%	100%	100%
Spazio Vittá Vila Ema - (2ª fase)	3T09	100%	100%	99%	100%	97%
Oscar Freire Office	3T09	100%	99%	100%	100%	99%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	95%	87%	100%	86%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	24%	32%	100%	96%
Duo Alto da Lapa	3T09	100%	97%	100%	100%	92%
Altto Pinheiros	3T09	100%	100%	100%	100%	81%
Allegro Jd. Avelino	3T09	100%	100%	100%	100%	88%
The One	4T09	100%	100%	89%	100%	89%
Alegria	4T09	100%	100%	92%	100%	79%
Ideal	4T09	100%	100%	100%	100%	73%
Near	4T09	100%	97%	100%	100%	65%
Praça Jardim	4T09	100%	99%	94%	100%	57%
Novitá Butantã	4T09	100%	99%	100%	100%	94%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	88%	68%	90%	67%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	99%	91%	100%	86%
Novitá Butantã - 2ª fase	1T10	100%	99%	100%	100%	94%
Code	1T10	100%	100%	91%	84%	49%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	100%	68%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	100%	100%	100%	68%
Montemagno - 3ª fase	1T10	100%	100%	100%	100%	100%
Passeio	1T10	35%	100%	100%	100%	80%
Nouveau Vila da Serra	2T10	43%	100%	100%	80%	47%
VV Clube Moinho	2T10	50%	98%	96%	80%	54%
Passione	2T10	100%	99%	100%	100%	67%
Bela Cintra	2T10	50%	98%	98%	92%	50%
Code Berrini	2T10	80%	100%	100%	85%	52%
Concept	2T10	100%	70%	64%	85%	47%
Caminhos da Barra	2T10	100%	100%	97%	100%	75%
Dream	2T10	50%	95%	95%	100%	49%
Sena Madureira	3T10	100%	100%	100%	100%	65%
Royal Blue	3T10	50%	42%	95%	79%	35%
Ideal Brooklin	3T10	67%	100%	77%	78%	47%
Passione Duo	3T10	100%	93%	99%	100%	48%
Fascinio Vila Mariana	3T10	100%	100%	100%	90%	46%
Cube	3T10	100%	99%	93%	60%	39%
Park Club Bairro Jardim	3T10	50%	98%	100%	95%	43%
True	3T10	100%	100%	73%	87%	51%
Ponta da Figueira	3T10	18%	77%	72%	82%	56%
Arte Bela Vista	4T10	50%	79%	67%	49%	40%
Vivace Castelo	4T10	100%	86%	89%	73%	34%
Moratta Vila Ema	4T10	100%	90%	91%	87%	41%
Giardino	4T10	100%	100%	100%	95%	49%
Diseño Campo Belo	4T10	100%	100%	98%	85%	38%
Hom	4T10	50%	99%	98%	64%	39%
L'Essence - 2ª fase	4T10	100%	100%	98%	100%	100%
Royal Blue (Disa Catisa) - 2ª fase	4T10	50%	54%	100%	79%	35%
Arizona 701	1T11	80%	88%	75%	64%	38%
Design Campo Belo	1T11	70%	69%	42%	50%	32%
Airport Office	1T11	100%	91%	100%	61%	35%
MDL	1T11	45%	99%	99%	32%	32%
Bravo Saturnino II	1T11	50%	38%	24%	76%	23%
Arte Bela Vista - 2ª fase	1T11	50%	79%	67%	49%	40%
Level Alto da Lapa	2T11	100%	55%	44%	60%	35%
Campo Grande Office & Mall	2T11	100%	79%	58%	68%	17%
Panorama Vila Mariana	2T11	100%	95%	70%	54%	26%
Praças da Lapa	2T11	100%	96%	83%	58%	23%
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	50%	42%	47%	34%
Art Pompeia	2T11	90%	31%	26%	60%	31%
New Age	2T11	100%	84%	60%	54%	27%
Ideale Offices	2T11	100%	87%	74%	49%	25%
Ária	2T11	50%	65%	29%	54%	39%
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	81%	74%	46%	33%
Caminhos da Barra Mais	3T11	50%	99%	47%	61%	18%
Arq. Escritórios Moema	3T11	100%	37%	28%	59%	41%
Vitrine Offices Pompéia	3T11	100%	91%	58%	63%	41%
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	45%	26%	48%	31%
NY SP	3T11	100%	78%	56%	43%	34%
Viva Vida Club Canoas - Brita	4T11	80%	72%	10%	32%	21%
Baltimore	4T11	80%	83%	51%	56%	44%
Spot Office Moema	4T11	100%	81%	71%	62%	56%
Cenário da Vila	4T11	100%	71%	42%	48%	36%
Window Belém	4T11	100%	56%	52%	37%	27%
Prime Design	4T11	100%	85%	50%	34%	20%
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	58%	47%	59%	35%
Pateo Pompéia	4T11	88%	53%	26%	41%	32%
Edifício Red Tatuapé	4T11	100%	37%	23%	47%	38%
Viverde Residencial	4T11	85%	87%	19%	31%	20%
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	33%	20%	52%	30%
Cobal - Rubi	4T11	80%	72%	37%	46%	41%
Altto Campo Belo	1T12	50%	89%	N/A	40%	N/A
Vista Mariana	1T12	100%	100%	N/A	36%	N/A
Estilo Bom Retiro	1T12	100%	100%	N/A	31%	N/A
Viva Vida Club Canoas - 2ª fase	1T12	80%	44%	N/A	32%	N/A
Supreme	1T12	80%	62%	N/A	50%	N/A
Alameda Santos	1T12	100%	75%	N/A	73%	N/A
Mosaico Vila Guilherme	1T12	100%	64%	N/A	44%	N/A
Vitalis	1T12	100%	47%	N/A	48%	N/A
Paulista Tower	1T12	100%	95%	N/A	55%	N/A
Viverde Residencial - 2ª fase	1T12	85%	81%	N/A	31%	N/A
Haddock Businness	2T12	50%	31%	N/A	41%	N/A
Boreal Santana	2T12	100%	14%	N/A	31%	N/A
Plenna Vila Prudente	2T12	100%	62%	N/A	31%	N/A
Air Campo Belo	3T12	100%	74%	N/A	40%	N/A
Acervo Pinheiros	3T12	100%	26%	N/A	45%	N/A
Arcos 123	3T12	100%	95%	N/A	30%	N/A
Verano Clube Aricanduva	3T12	100%	55%	N/A	27%	N/A
Braz Leme Offices	3T12	50%	34%	N/A	29%	N/A
Bella Anhaia Mello	3T12	100%	52%	N/A	38%	N/A
Somma Brooklin	3T12	100%	32%	N/A	46%	N/A
Design Offece Center	3T12	80%	79%	N/A	43%	N/A
Roseira	3T12	46%	37%	N/A	95%	N/A
Essência Brooklin	4T12	100%	21%	N/A	43%	N/A
Torre Pinheiros	4T12	100%	44%	N/A	52%	N/A
Anália Franco Offices	4T12	100%	32%	N/A	29%	N/A
Haddock Offices	4T12	100%	40%	N/A	43%	N/A
Quatro Brooklin	4T12	100%	18%	N/A	43%	N/A
London SP	4T12	100%	41%	N/A	42%	N/A
Club Park Remédios	4T12	100%	44%	N/A	37%	N/A
Riachuelo 366 Corporate	4T12	100%	40%	N/A	36%	N/A
Viva Vida Club Canoas - Brita - 3ª fase	4T12	80%	4%	N/A	32%	N/A
Clube Centro	4T12	80%	26%	N/A	32%	N/A
Quartier Cabral	4T12	50%	46%	N/A	48%	N/A
Hom Lindoia	4T12	80%	30%	N/A	36%	N/A
Nine	4T12	80%	45%	N/A	32%	N/A

continua...

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

Ativos	Nota explicativa	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	1.745	38.474	58.522
Aplicações financeiras	4	40.454	132.244	433.266	366.188
Contas vinculadas	5	-	-	-	2.409
Contas a receber	6.a	1.696	822	1.701.883	1.811.587
Imóveis a comercializar	7	58.188	42.673	987.885	760.923
Impostos e contribuições a compensar		3.419	16.526	7.619	28.278
Demais contas a receber		664	3.943	80.399	60.960
Total dos ativos circulantes		**104.421**	**197.953**	**3.249.526**	**3.088.867**
Não circulantes					
Contas a receber	6.a	2.056	20.471	332.677	180.017
Imóveis a comercializar	7	-	-	75.849	129.404
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	18	43.558	33.927	69.981	56.108
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8.f	314.097	260.774	-	-
Transações com partes relacionadas	28	10.012	11.673	1.913	3.069
Demais contas a receber		12.057	1.064	14.156	1.597
Investimentos	8	2.008.563	1.779.940	11	11
Ágio	8	536	892	-	-
Imobilizado	9	16.422	17.643	22.814	26.509
Intangível	10	6.047	3.364	6.754	3.498
Total dos ativos não circulantes		**2.413.348**	**2.129.748**	**524.155**	**400.213**
Total dos ativos		**2.517.769**	**2.327.701**	**3.773.681**	**3.489.080**

Passivos e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Circulantes					
Fornecedores		3.950	2.098	68.896	43.885
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	2.422	98.817	66.759
Empréstimos e financiamentos	12.a	14.531	96.974	299.663	539.235
Cessão de recebíveis	6.b	-	954	16.633	7.443
Debêntures	12.b	9.140	74.170	9.140	74.170
Impostos e contribuições a recolher		18.403	29.846	42.463	55.518
Tributos a pagar	13	-	-	44.054	63.032
Adiantamentos de clientes	14	-	-	9.075	3.715
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	18	15	1.482	6.901	10.743
Transações com partes relacionadas	28	7.883	8.847	-	-
Dividendos propostos	19.3	61.018	53.704	61.018	53.704
Demais contas a pagar	15	29.974	24.314	108.376	79.492
Total dos passivos circulantes		**144.914**	**294.811**	**765.036**	**997.696**
Não circulantes					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	4.568	17.223
Tributos a pagar	13	165	165	8.611	6.263
Empréstimos e financiamentos	12.a	205.494	146.363	741.383	487.053
Cessão de recebíveis	6.b	-	18.003	3.197	23.221
Debêntures	12.b	398.477	301.800	398.477	301.800
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16	-	-	47.316	61.350
Total dos passivos não circulantes		**604.136**	**466.331**	**1.203.552**	**896.910**
Patrimônio líquido					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	19	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	19.2	23.490	17.301	23.490	17.301
Reservas de lucros		678.459	482.488	678.459	482.488
		1.769.440	**1.567.280**	**1.769.440**	**1.567.280**
Participação dos não controladores		**(721)**	**(721)**	**35.653**	**27.194**
Total do patrimônio líquido		**1.768.719**	**1.566.559**	**1.805.093**	**1.594.474**
Total dos passivos e patrimônio líquido		**2.517.769**	**2.327.701**	**3.773.681**	**3.489.080**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Operações					
Receita	20	93.209	72.122	2.162.240	1.908.348
Custo incorrido das vendas realizadas	21.a	(105.297)	(77.697)	(1.546.371)	(1.387.814)
(Prejuízo) lucro bruto		**(12.088)**	**(5.575)**	**615.869**	**520.534**
Despesas operacionais					
Comerciais	21.b	(8.337)	(9.419)	(112.597)	(103.784)
Gerais e administrativas	21.b	(133.945)	(112.184)	(149.128)	(120.773)
Remuneração da Administração	21.b e 28.b	(6.957)	(6.219)	(6.957)	(6.219)
Outras despesas operacionais, líquidas	23	(21.434)	(10.925)	(20.908)	(9.051)
		(170.673)	**(138.747)**	**(289.590)**	**(239.827)**
(Prejuízo) lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro		**(182.761)**	**(144.322)**	**326.279**	**280.707**
Resultado das participações societárias	8				
Equivalência patrimonial		504.118	427.558	-	-
(Constituição) reversão de provisão para perdas em sociedades controladas		(2.696)	1.705	-	-
Amortização do ágio		(590)	(709)	-	-
		500.832	**428.554**	**-**	**-**
Resultado financeiro					
Despesas financeiras		(70.681)	(75.853)	(71.572)	(71.812)
Receitas financeiras		9.529	17.742	63.056	84.820
	24	**(61.152)**	**(58.111)**	**(8.516)**	**13.008**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**256.919**	**226.121**	**317.763**	**293.715**
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	25	-	-	(61.233)	(53.933)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos		-	-	14.034	(7.000)
Lucro líquido do exercício		**256.919**	**226.121**	**270.564**	**232.782**
Lucro líquido do exercício atribuível a Acionistas da Companhia		-	-	256.919	226.121
Participação dos não controladores		-	-	13.645	6.661
		-	**-**	**270.564**	**232.782**
Lucro por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício - R$					
Lucro básico por ação	26	1,10	0,97		
Lucro diluído por ação	26	1,10	0,97		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Lucro líquido do exercício	**256.919**	**226.121**	**270.564**	**232.782**
Outros resultados abrangentes	**-**	**-**	**-**	**-**
Resultado abrangente do exercício	**256.919**	**226.121**	**270.564**	**232.782**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2012	Controladora 2011	Consolidado 2012	Consolidado 2011
Receita				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	101.414	78.450	2.220.787	1.979.076
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(32.514)	(9.734)	(1.473.588)	(1.319.851)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(52.168)	(41.146)	(156.832)	(137.653)
	(84.682)	**(50.880)**	**(1.630.420)**	**(1.457.504)**
Valor adicionado bruto	**16.732**	**27.570**	**590.367**	**521.572**
Retenções				
Depreciações e amortizações	(4.985)	(4.711)	(10.576)	(5.524)
Amortização de ágio em controladas	(591)	(709)	-	-
	(5.576)	**(5.420)**	**(10.576)**	**(5.524)**
Valor adicionado produzido pela Companhia	**11.156**	**22.150**	**579.791**	**516.048**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	504.118	427.558	-	-
(Constituição) reversão de provisão para perdas em sociedades controladas	(2.696)	1.706	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	9.529	17.741	63.056	84.820
	510.951	**447.005**	**63.056**	**84.820**
Valor adicionado total a distribuir	**522.107**	**469.155**	**642.847**	**600.868**
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(118.695)	(104.509)	(127.034)	(108.109)
Participação dos empregados nos lucros	(22.000)	(16.000)	(22.000)	(16.000)
Plano de opção de ações	(6.189)	(4.740)	(6.190)	(4.740)
Remuneração da Administração	(6.957)	(6.219)	(6.957)	(6.219)
Impostos, taxas e contribuições	(35.121)	(30.655)	(132.986)	(156.146)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(70.681)	(75.853)	(71.572)	(71.814)
Aluguéis	(5.545)	(5.058)	(5.544)	(5.058)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(13.645)	(6.661)
Dividendos	(61.018)	(53.704)	(61.018)	(53.704)
Lucros retidos	(195.901)	(172.417)	(195.901)	(172.417)
	(522.107)	**(469.155)**	**(642.847)**	**(600.868)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

continua...

...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 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

		Atribuível aos acionistas da controladora								
					Reservas de lucros					
	Nota explicativa	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
Saldos 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	19.2.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	19.3	-	-	-	-	-	(53.704)	(53.704)	-	(53.704)
Reserva de retenção de lucros	19.4	-	-	-	-	161.111	(161.111)	-	-	-
Saldos 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**
Operações com não controladores:										
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	5.760	5.760
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	(11.812)	(11.812)
Outros movimentos de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	866	866
Plano de opção de ações	19.2.b	-	-	6.189	-	-	-	6.189	-	6.189
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	256.919	256.919	13.645	270.564
Destinação do lucro:										
Reserva legal		-	-	-	12.846	-	(12.846)	-	-	-
Dividendos propostos - R$ 0,26 por ação	19.3	-	-	-	-	-	(61.018)	(61.018)	-	(61.018)
Reversão de dividendos não reclamados	19.3	-	-	-	-	70	-	70	-	70
Reserva de retenção de lucros	19.4	-	-	-	-	183.055	(183.055)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012		**1.083.266**	**(15.775)**	**23.490**	**45.138**	**633.321**	**-**	**1.769.440**	**35.653**	**1.805.093**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	256.919	226.121	317.763	293.715
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa (aplicados nas) gerados pelas operações				
Amortização de ágio	591	709	-	-
Equivalência patrimonial	(504.118)	(427.558)	-	-
Depreciação e amortização	4.985	4.711	10.576	5.524
Baixas de ativo imobilizado	4.678	-	6.114	-
Provisão para perdas em sociedades investidas	2.696	(1.706)	-	-
Plano de opção de ações	6.189	4.740	6.189	4.740
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	3.108	-	3.108	-
Juros provisionados	64.264	69.142	68.902	137.351
	(160.688)	**(123.841)**	**412.653**	**441.330**
Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes				
Contas vinculadas	-	-	2.409	13.004
Contas a receber	17.541	2.759	(42.956)	(243.126)
Imóveis a comercializar	(15.515)	13.268	(173.407)	(284.584)
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(11.098)	4.689	(17.715)	(2.967)
Impostos e contribuições a compensar	13.107	(5.967)	20.659	(13.242)
Demais ativos	(7.714)	10.287	(31.997)	24.351
Fornecedores	1.852	(3.605)	25.011	(6.184)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(2.422)	(3)	19.403	28.603
Adiantamentos de clientes	-	(175)	5.360	1.727
Impostos e contribuições a recolher	(11.443)	12.413	(29.685)	22.782
Desconto de recebíveis	(18.957)	(980)	(10.834)	-
Demais passivos	2.551	(11.486)	25.776	(1.441)
Participação de acionistas não controladores	-	-	(5.186)	819
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	**(192.787)**	**(102.641)**	**199.490**	**(18.928)**
Juros pagos	(56.088)	(52.785)	(56.088)	(112.845)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(61.233)	(53.933)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	**(248.875)**	**(155.426)**	**82.169**	**(185.706)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Diminuição (aumento) em ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	91.790	31.271	(67.078)	120.448
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(11.125)	(6.696)	(16.252)	(13.695)
Aumento dos investimentos	(207.212)	(416.889)	-	-
Lucros recebidos	474.547	419.661	-	-
Parcela recebida na alienação de participação em investimento, líquida de pagamentos na aquisição	7.926	18.339	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(56.019)	64.202	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	**299.907**	**109.888**	**(83.330)**	**106.753**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros:				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros	-	-	-	(2.684)
Ingresso pela emissão de debêntures	150.000	370.921	150.000	370.921
Pagamento de debêntures	(104.000)	-	(104.000)	-
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	72.369	-	762.414	497.373
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(118.209)	(222.039)	(774.823)	(683.081)
	160	**148.882**	**33.590**	**182.529**
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	697	(43.079)	1.156	(11.500)
Dividendos pagos, líquido de dividendos não reclamados	(53.634)	(59.967)	(53.634)	(59.967)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**(52.777)**	**45.836**	**(18.888)**	**111.062**
(Redução) aumento líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.745)**	**298**	**(20.048)**	**32.109**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	**1.745**	**1.447**	**58.522**	**26.413**
No final do exercício	**-**	**1.745**	**38.474**	**58.522**
	(1.745)	**298**	**(20.048)**	**32.109**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

A Companhia e suas sociedades controladas ("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.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor 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 práticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 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 (IFRSs) 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, as quais consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC, que trata do reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.19.

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 CPC e aprovadas pela CVM e são publicadas com as demonstrações financeiras consolidadas.

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) 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 da metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem a ela 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 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.

Transações entre companhias e 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 práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo.

b) 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 as 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 a seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas são avaliadas 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 informações por segmento

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 real (R$) como moeda funcional, que também é 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

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações de liquidez imediata, 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 na rubrica "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas 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.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

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 for 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) circulantes.

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 as datas dos balanços (que são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures, cessão de recebíveis, contas a receber de clientes, demais contas a receber, caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que 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 vencem ou são 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 por meio 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 por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou na 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 a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.6.4. "Impairment" de ativos financeiros

O Grupo avalia no fim 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 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 de 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 ele esteja cumprindo suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de "impairment" a existência de atrasos nas 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 original em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a 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, em aberto em 31 de dezembro de 2012 (vide nota explicativa nº 12.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 a perda relacionado com a parcela efetiva dos "swaps" são reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica "Despesas financeiras".

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 a porcentagem de conclusão (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo o montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é 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 créditos de liquidação duvidosa ("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, sobre as contas a receber incidem 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 o 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 desta.

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 apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é 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.

Visto 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 é revisada e ajustada, se apropriado, no fim 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 ao empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado (nota explicativa nº 2.12).

2.12. "Impairment" de ativos não financeiros

Os ativos 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 contábil do ativo que 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). A Administração do grupo concluiu pela não necessidade de registro de "impairment" em 2012 e 2011.

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

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a 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 subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão 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 as datas dos balanços.

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

2.15. Provisões

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 que 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 despesas financeiras.

2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, 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 nas datas dos balanços. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas declarações de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e 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%, e 9% respectivamente, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e 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 se aplicam as alíquotas regularas 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 a contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas). Em 28 de dezembro de 2012, a Medida Provisória nº 601 revisou as alíquotas do RET e a partir de 1º de janeiro de 2013 passará a vigorar as alíquotas de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

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

O imposto de renda diferido ativo e passivo é compensado quando há um direito legalmente exequível de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando o imposto de renda diferido ativo e passivo se relaciona com o imposto de renda incidente pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis em que há intenção de liquidar os saldos em uma 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 às condições estipuladas para ingresso. 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 empregados e executivos, que é reconhecido no decorrer do exercício, sendo o montante revisado à medida que possa ser mensurado cada vez de maneira mais confiável pela Administração da Companhia, conforme a proximidade do encerramento do exercício.

c) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado com suas ações, 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 das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devam 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, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.18. Capital social

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

Na venda 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 as normas estabelecidos pelo CPC 30 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes 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 em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são 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, pela evolução financeira do empreendimento.

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é 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 das 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 Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - 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 passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos 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 2012 de 5,84% ao ano (6,5% ao ano em 2011). 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 aplicada 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 são 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 inerentes à sua propriedade são transferidos.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pelo IPCA e passam 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 pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de serviços

A controladora vende serviços de administração de obra para suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de 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 as 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 em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.21. Reservas de lucros

A reserva legal é calculada com base em 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 explicativa nº 27.a)), o qual será submetido à aprovação da 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, classificada 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. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.24. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não adotadas:

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (c).
- IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas (a).
- IFRS 11 - Negócios em Conjunto (a).
- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades (a).
- IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo (a).
- Modificações à IFRS 7 - Divulgação - Compensação de Ativos Financeiros e Passivos Financeiros (a).
- Modificações à IFRS 9 e IFRS 7 - Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (c).
- Modificações às IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 - Demonstrações Financeiras Consolidadas, Negócios em Conjunto e Divulgações de Participações em Outras Entidades: Guia de Transição (a).
- IAS 19 (revisada em 2011) - Benefícios a Empregados (a).
- IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas (a).
- IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e "Joint Ventures" (a).
- Modificações à IAS 32 - Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (b).

(a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
(b) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.
(c) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

2.25. Novos normativos e revisões sobre consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações

Em maio de 2011, um pacote de cinco normas de consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações foi emitido, incluindo a IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revisada em 2011) e IAS 28 (revisada em 2011).

As principais exigências dessas cinco normas estão descritas a seguir:

A IFRS 10 substitui as partes da IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas que tratam das demonstrações financeiras consolidadas. A SIC-12 Consolidação - Sociedades de Propósito Específico será retirada com a aplicação da IFRS 10. De acordo com a IFRS 10, existe somente uma base de consolidação, ou seja, o controle. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Orientações abrangentes foram incluídas na IFRS 10 para abordar cenários complexos.

A IFRS 11 substitui a IAS 31 Participações em *Joint Ventures*. A IFRS 11 aborda como um acordo de participação onde duas ou mais partes têm controle conjunto deve ser classificada. A SIC-13 *Joint Ventures* - Contribuições Não-Monetárias de Investidores será retirada com a aplicação da IFRS 11. De acordo com a IFRS 11, os acordos de participação são classificados como operações conjuntas ou *joint venture*s, conforme os direitos e as obrigações das partes dos acordos. Por outro lado, de acordo com a IAS 31, existem três tipos de acordos de participação: entidades controladas em conjunto, ativos controlados em conjunto e operações controladas em conjunto. Adicionalmente, de acordo com a IFRS 11, as *joint venture*s devem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto as entidades controladas em conjunto, de acordo com a IAS 31, podem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ou pelo método de contabilização proporcional.

A IFRS 12 é uma norma de divulgação aplicável a entidades que possuem participações em controladas, acordos de participação, coligadas e/ou entidades estruturadas não consolidadas. De um modo geral, as exigências de divulgação de acordo com a IFRS 12 são mais abrangentes do que as normas atuais.

Em junho de 2012, as modificações às IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 foram emitidas para esclarecer certas regras de transição na aplicação destas IFRSs pela primeira vez.

Essas cinco normas, juntamente com as respectivas modificações relacionadas às regras de transição, são aplicáveis a períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013. A Administração espera que a aplicação dessas cinco normas terão um efeito significativo sobre os valores reportados nas demonstrações financeiras. Por exemplo, caso determinada empresa seja consolidada como controlada do Grupo, os ativos líquidos, bem como as receitas e despesas, serão apresentados separadamente na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou em outros resultados abrangentes, respectivamente, em vez de serem apresentados em uma única conta nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo. A Administração realizará uma revisão detalhada para determinar os efeitos da adoção da IFRS 10.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS RELEVANTES

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 podem não serem iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar 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 desse método requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a 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$ 58.473; caso a diferença fosse 10% inferior, a receita reconhecida no exercício aumentaria em R$ 65.141.

3.2. Julgamentos críticos na aplicação das práticas contábeis do Grupo

a) Transferência continuada de riscos e benefícios

O Grupo segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo, para o qual o Grupo avaliou as discussões dos temas considerados no âmbito de um grupo de trabalho coordenado pela CVM, em que o Grupo estava representado por meio da Associação Brasileira das Companhias Abertas - ABRASCA, culminando com a apresentação ao CPC de minuta da orientação OCPC 04, que foi por ele aprovada e norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Caso a orientação 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 fossem transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos afetariam o patrimônio líquido e o 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 explicativa nº 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 no contrato com ele firmado nem a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A Administração da Companhia vem acompanhando, com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo às empresas de corretagem que conste, nas propostas para aquisição de imóvel, informação clara e precisa de que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta - TAC 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

Em meados de 2011, a partir do TAC 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 pago na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente pelos adquirentes que tenham recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da tolerância mencionada, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determinam provisões específicas para eles com base em análises individuais dos processos (nota explicativa nº 15). Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, a fim de reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e depósitos bancários	-	1.745	38.474	58.522

Aplicações financeiras:

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros e são compostas da seguinte forma.

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Aplicações Financeiras				
Fundos de investimento - renda variável (a)	448	7.308	76.519	46.995
Fundo de investimento - "stone" (a)	40.006	101.070	356.747	295.327
Operações compromissadas (b)	-	23.866	-	23.866
	40.454	**132.244**	**433.266**	**366.188**

(a) As aplicações de recursos financeiros da Companhia e de suas controladas em fundos de investimento foram remuneradas por 91,51% a 102,79% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.
(b) As operações compromissadas foram remuneradas por 100% do CDI, acrescidos de juros de 1,6% ao ano.

Fundos de investimento e operações compromissadas:

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Operações compromissadas:				
Debêntures de conglomerados financeiros	4.313	17.078	38.460	49.902
Letras do Tesouro Nacional - LTN	-	13.556	-	39.609
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	3.917	-	36.301	-
	8.230	30.634	74.761	89.511
Títulos de renda fixa				
Letras do Tesouro Nacional - LTN	-	2.849	-	8.326
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	14.520	19.626	146.223	57.348
Certificados de Depósito Bancário - CDB	17.580	71.076	211.178	187.456
Debêntures de conglomerados financeiros	25	-	222	-
Debêntures de empresas de "leasing" e energia	99	8.059	882	23.547
	32.224	**101.610**	**358.505**	**276.677**
	40.454	**132.244**	**433.266**	**366.188**

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" 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 na rubrica "Receitas financeiras" no resultado (nota explicativa nº 24).

O valor justo de todas as debêntures de empresas, LFTs e LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo.

Os saldos são mantidos como aplicações financeiras, em função de que na data dos respectivos investimentos, a intenção da Administração da Companhia era de resgate por período superior a 90 dias, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de papel.

5. CONTAS VINCULADAS - CONSOLIDADO

Em 31 de dezembro de 2011 eram representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais foram disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

6. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Empreendimentos concluídos	3.752	23.036	546.318	480.789
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	3.055.296	3.032.292
Ajuste a valor presente	-	-	(49.538)	(53.216)
Parcelas recebidas	-	-	(1.063.947)	(1.171.618)
Permutas por terrenos	-	-	(451.822)	(294.900)
	-	**-**	**1.489.989**	**1.512.558**
Contas a receber apropriadas	3.752	23.036	2.036.307	1.993.347
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(1.743)	(1.747)	(1.743)
	3.752	**21.293**	**2.034.560**	**1.991.604**
Circulante	**1.696**	**822**	**1.701.883**	**1.811.587**
Não circulante	**2.056**	**20.471**	**332.677**	**180.017**

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

As contas a receber estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, a parcela que não foi recebida por meio de repasse de financiamento obtido diretamente pelos clientes das instituições financeiras é atualizada pela variação do IGP-M ou pelo IPCA, acrescida 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 as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas 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 explicativa nº 2.19.a)), líquida das parcelas já recebidas. O saldo de contas a receber não circulante é composto pela parcela apropriada com vencimento superior a um ano. 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 explicativa nº 2.19.a)), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Vencidas	848	3.948	33.483	31.319
A vencer:				
2012	-	1.287	-	1.841.132
2013	848	1.842	2.021.221	961.053
2014	219	1.356	1.248.037	622.457
2015	219	14.603	545.121	382.440
2016 em diante	1.618	-	106.515	-
	3.752	**23.036**	**3.954.377**	**3.838.401**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, o risco de perdas nos casos de inadimplência durante o período de construção é avaliado como imaterial, em face da garantia real de recuperação das unidades comercializadas.

A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Vencidas:				
Até três meses	-	174	3.027	3.545
De três a seis meses	-	873	1.775	1.745
Acima de seis meses	848	2.901	15.723	14.919
Imóveis concluídos	**848**	**3.948**	**20.525**	**20.209**
Vencidas:				
Até três meses	-	-	7.964	5.355
De três a seis meses	-	-	1.518	2.241
Acima de seis meses	-	-	3.476	3.514
Imóveis em construção	**-**	**-**	**12.958**	**11.110**

Em 31 de dezembro de 2012, contas a receber de clientes no consolidado, no total de R$ 4.066 (R$ 2.286 em 2011), apresentavam dúvidas quanto à realização, pois se referem ao saldo de contas a receber de clientes cujas unidades já foram entregues e com parcelas vencidas há mais de 180 dias. Para os contratos que não preveem alienação fiduciária do bem negociado (abrange determinadas operações de vendas ocorridas em período anterior a 2008), a Companhia constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa e o saldo da provisão é de R$ 1.747 em 31 de dezembro de 2012 (R$ 1.743 em 2011).

A Administração da Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor contábil de cada classe de contas a receber mencionada anteriormente.

	Consolidado	
	2012	**2011**
Saldos iniciais	1.743	1.743
Complemento de provisão	4	-
Saldos finais	**1.747**	**1.743**

O complemento da provisão para contas a receber "impaired" foi registrado no resultado do exercício na rubrica "Despesas comerciais".

a) Principais informações das participações societárias mantidas

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(268)	(1.070)	(938)	(670)	-	-
City Projects Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	(1.862)	7.216	3.007	6.848	3.007	6.848
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(510)	(262)	2.366	2.876	2.366	2.876
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(425)	(74)	646	1.071	646	1.071
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	73	558	2.586	3.103	2.585	3.103
Even - SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	769	1.756	5.879	1.651	5.879	1.649
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(86)	138	172	1.018	172	1.018
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	141	355	835	1.694	835	1.694
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	333	1.389	948	3.845	948	3.843
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	762	1.013	2.900	4.179	2.901	4.178
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	147	446	311	1.164	311	1.163
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	326	806	562	3.406	562	3.406
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	663	1.667	3.446	5.782	3.446	5.776
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	381	1.745	1.257	3.125	1.258	3.115
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	354	1.145	398	244	398	241
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	125	68	249	124	249	124
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	440	4.284	14.048	16.554	14.048	16.552
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	121	140	332	712	331	711
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33	813	31	2.237	30	2.238
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	119	356	50	1.361	50	1.361
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	202	376	447	596	448	595
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	292	1.503	905	4.314	904	4.312
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(385)	828	429	3.018	430	3.010
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	493	(391)	714	2.922	714	2.922
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.550	15.308	8.046	48.531	8.047	48.509
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	220	2.453	852	3.139	851	3.131
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.727	(481)	9.578	2.259	9.577	2.260
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	586	5.124	1.604	3.798	1.603	3.787
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	189	190	189	190
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.965	6.524	26.169	16.720	26.170	16.719
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.410	4.838	29.105	21.196	29.104	21.176
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	14	14	14	14
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	948	948	948	948
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.044	6.332	1.138	10.306	1.138	10.287
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(113)	16.987	5.347	60.186	5.345	60.155
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	402	347	809	706	808	706
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.000	1.076	983	3.980	984	3.976
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.513	11.680	3.894	7.380	3.894	7.347
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	428	11.448	1.986	19.341	1.987	19.341
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	58	59	58	59
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	133	3.117	1.020	5.097	1.020	5.087
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	535	1.578	3.729	15.110	3.729	15.110
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(11.086)	(3.751)	40.755	48.283	40.757	48.264
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.838	6.820	44.620	29.390	44.620	29.378
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	86	86	86	86
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	587	1.715	1.944	3.065	1.944	3.056
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	435	2.645	8	4.862	7	4.852
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	151	152	152	152
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	471	470	471	470
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	411	413	412	412
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.412)	(4.140)	9.889	23.610	9.888	23.605
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	204	204	204	204
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.094)	2.460	18.298	23.893	18.299	23.873
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.809	10.913	22.659	22.374	22.660	22.339
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	430	446	1.700	4.811	1.700	4.810
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	229	229	229	229
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.397	(1.458)	12.956	16.397	12.957	16.380
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.803	3.039	1.192	11.510	1.193	11.495
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.756)	380	21.076	24.356	21.076	24.356
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	(1)	571	567	571	567
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.747	11.843	10.229	16.370	10.229	16.367

b) Cessão de recebíveis

Os recursos obtidos nas operações de cessão de recebíveis, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios, no montante de R$ 19.830 no consolidado (R$ 30.664 em 2011), estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) e correspondem a desconto de contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA. O saldo de R$ 18.957 em 31 de dezembro de 2011 na controladora foi baixado no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Adicionalmente, em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente. Durante o ano de 2012 foram cedidos créditos para determinada instituição financeira sem coobrigação no montante de R$ 15.992, já baixados do ativo.

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Contas a receber de clientes	3.752	23.036	2.036.307	1.993.347
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(1.743)	(1.747)	(1.743)
	3.752	**21.293**	**2.034.560**	**1.991.604**
Unidades entregues:				
Com alienação fiduciária	3.752	23.036	539.598	473.160
Sem alienação fiduciária	-	-	6.720	5.784
Unidades em construção -				
Com alienação fiduciária	**-**	**-**	**1.488.242**	1.512.660
	3.752	**23.036**	**2.034.560**	**1.991.604**

7. 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	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Adiantamentos para aquisição de terrenos	43.150	18.062	98.997	98.843
Terrenos	14.470	24.044	255.301	318.533
Imóveis em construção	-	-	676.481	428.409
Adiantamento a fornecedores	-	-	10.268	6.736
Imóveis concluídos	568	567	22.687	37.806
	58.188	**42.673**	**1.063.734**	**890.327**
Circulante	**58.188**	**42.673**	**987.885**	**760.923**
Não circulante	**-**	**-**	**75.849**	**129.404**

A parcela classificada no não circulante corresponde a terrenos e empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

O saldo de adiantamentos para aquisição de terrenos, no valor de R$ 43.150, refere-se principalmente à aquisição de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC em 24 de abril de 2012 no leilão da BM&FBOVESPA.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 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 explicativa nº 2.9), pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	2012	**2011**
Saldo nos estoques no início do exercício	40.263	36.643
Encargos financeiros incorridos no exercício (*)	86.826	76.420
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(87.760)	(72.800)
Saldo nos estoques no fim do exercício	**39.329**	**40.263**

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

8. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Em sociedades controladas e controladas em conjunto	2.008.552	1.779.929	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
Investimentos	**2.008.563**	**1.779.940**	**11**	**11**

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	127	127	127	127
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	177	1.216	1.489	5.021	1.490	5.013
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.412	5.566	7.156	6.497	7.155	6.495
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	996	4.506	1.172	14.610	1.174	14.591
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(406)	5.502	525	5.440	525	5.430
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.906	737	11.638	10.127	11.638	10.113
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	57	57	57	57
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	17	17	17	17
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.421	7.374	11.994	20.846	11.994	20.827
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	53	53	53	53
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.952	432	13.381	12.193	13.379	12.182
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.796	(623)	10.857	7.143	10.856	7.142
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.268	1.275	13.643	11.807	13.643	11.776
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.363	1.264	10.713	8.266	10.712	8.260
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	662	5.095	4.940	7.384	4.941	7.380
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.670	3.999	22.705	12.999	22.704	12.998
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7	(2)	746	739	746	739
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.900	21.553	13.487	32.491	13.487	32.489
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.779	9.634	36.388	28.882	36.388	28.881
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.217	3.373	17.211	15.344	17.212	15.343
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.487)	(1.756)	16.212	13.760	16.212	13.756
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2.123)	(3.274)	17.794	3.459	17.794	3.450
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(682)	(222)	13.258	257	13.258	450
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5.251)	3.682	17.528	18.695	17.528	18.691
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.001	1.633	6.652	2.427	6.652	2.421
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	617	2.140	735	4.261	734	4.258
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.315	152	9.445	6.100	9.444	6.100
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(41)	(204)	11.245	11.280	11.244	11.281
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.604	(783)	13.326	8.699	13.325	8.699
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	422	(406)	(785)	2.029	(98)	2.023
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5.390)	6.275	8.793	18.193	8.792	18.176
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	19	19	19	19
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	101	26	101	26
Polar Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	578	3.497	2.105	3.639	2.104	3.627
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.135	1.794	14.452	7.638	14.452	7.631
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.893)	232	10.737	12.629	10.736	12.629
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	503	4.589	2.228	6.268	2.228	6.265
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.717	(4)	6.413	4.176	6.413	4.176
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	22	25	22	25
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.773	5.987	13.072	13.041	13.072	13.036
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.827	6.636	27.900	12.983	27.899	12.964
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.941	1.273	24.827	10.211	24.825	10.176
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	150	926	16.558	11.545	16.556	11.542
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.884	5.309	22	7.565	21	7.546
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.802	18.568	19.227	35.910	19.226	35.909
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.615	(324)	10.389	3.772	10.389	3.765
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	2	2	2
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.544	6.163	17.316	27.304	17.316	27.298
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.389	(21)	10.537	7.631	10.537	7.631
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(50)	7.042	6.126	15.718	6.125	15.718
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	251	16.083	6.732	16.196	6.732	16.196
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	2	2	2
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.110	(633)	19.452	11.160	19.451	11.160
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(59)	(4)	17.955	9.618	17.954	9.618
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	117	(25)	11.560	9.288	11.561	9.288
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.154	(650)	13.814	8.012	13.813	8.012
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	3	3	3	3
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.547)	(400)	3.723	5.935	3.648	5.935
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	2	2	2
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(723)	(1.808)	2.018	(1.567)	2.018	-
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	171	-	15.822	4.625	15.822	4.625
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10	-	70	50	70	50
Eta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(533)	-	(532)	1	(532)	1
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.220	(1)	22.363	11.721	22.363	11.721
Elk Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.650	1.343	10.805	13.907	10.805	13.893
Manatee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Otter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	891	299	7.826	6.705	7.826	6.696
Falcon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.132)	(1)	6.949	6.991	6.949	6.991
Apus Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Andromeda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Omega Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Áquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	286	(1)	29.006	149	29.006	149
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(87)	869	7.834	9.197	7.833	9.187
Aquarius Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even Rio 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	-	-	(0)	-	-	-
Even Rio 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	9	-	8	-	8	-
Even Rio 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	-	-	1	-	1	-
Even Rio 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	-	-	(0)	-	-	-
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	1.453	-	1.453	-	1.454	-
Even MG 05/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	(5)	(2)	-	-
Even MG 06/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(2)	-	-
Even - SP 84/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	54	-	54	-	77	-
Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.085	5.615	15.042	18.528	15.042	18.527
Evenpar Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	5	6	5	6
Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.911	2.264	9.890	10.126	9.891	10.121
SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.969	162	17.472	16.961	17.473	16.950
SP 06/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
SP 07/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
SP 09/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.526	1.788	12.814	14.119	12.815	14.101
SP 10/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1	-	1
Even - SP 11/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.215	(493)	13.698	11.017	13.699	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	13.620	3.083	31.934	19.675	31.933	19.676
Even - SP 14/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.172	(1)	15.980	10.235	15.980	10.235
Even - SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	712	661	712	661
Even - SP 16/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(2)	29	29	29	29
Even - SP 17/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	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	5.843	2.414	7.658	7.686	7.658	7.672
Even - SP 21/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 23/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 24/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.165	3.467	37.091	22.628	37.092	22.590
Even - SP 25/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	461	418	36.958	31.749	36.958	31.733
Even - MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	2	4	2	4
Even - MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	2	4	2	4
Even - MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	2	4	2	4
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.063	-	4.064	1	4.064	1
Even - SP 27/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 28/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	118	-	3.025	2	3.024	2
Even - SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.764	7.870	19.063	14.982	19.064	14.931
Even - SP 30/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	32	32	32	32
Even - SP 31/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 32/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	-	95	1	95	1
Evenpar II Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	19	20	19	20
Even - SP 33/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	21	1	21	1
Even - SP 34/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.995	(659)	11.172	4.891	11.172	4.891
Even - SP 36/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 37/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	108	14	15.811	10.963	15.810	10.963
Even - SP 38/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.647	(821)	8.525	7.197	8.524	7.197
Even - SP 39/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 40/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.811	(1)	42.762	31.789	42.761	31.789
Even - SP 42/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 44/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 45/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	35	-	3.301	992	3.302	992

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	136	-	12.566	10.030	12.566	10.030
Even - SP 47/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	262	(259)	9.260	6.200	9.259	6.195
Even - SP 48/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17	-	12.616	70	12.617	70
Even - SP 49/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8	-	79	1	79	1
Even - SP 52/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	20	-	20	-
Even - SP 53/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	41	-	41	-
Even - SP 54/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.029	656	10.038	656	10.038	649
Even - SP 55/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.757	-	32.023	-	32.023	-
Even - SP 56/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.876	-	23.912	-	23.911	-
Even - SP 57/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 58/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.941	-	26.867	-	26.865	-
Even - SP 60/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.127	-	54.739	-	54.739	-
Even - SP 61/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	47	-	47	-	47	-
Even - SP 62/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 63/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	623	-	13.284	-	13.284	-
Even - SP 64/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	-	171	-	171	-
Even - SP 65/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.722	-	4.723	-	4.723	-
Even - SP 67/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 68/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 69/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 70/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 71/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1.001	-	1.001	-
Even - SP 72/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 73/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 74/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - SP 75/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
Even - MG 04/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	-	(1)	(3)	-	-
Even - SP 85/11 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	-	(7)	-	408	-	408	-
							1.486.535	**1.355.348**
Sociedades controladas com participação de terceiros								
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	1.034	1.936	7.838	6.801	5.228	4.531
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	(307)	2.779	3.604	8.915	2.702	6.685
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	835	2.253	2.863	2.034	2.433	1.727
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(17)	(5)	115	126	97	112
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(6.289)	7.161	11.413	17.725	9.697	15.045
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	-	-	43	43	37	38
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(23)	(17)	(2.209)	(2.203)	122	101
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(10.204)	2.563	(4.306)	5.903	(227)	5.013
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	80	124	596	508	507	439
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(1)	-	(8)	(7)	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	603	1.199	4.707	3.491	4.000	3.488
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(1)	(3)	(11)	(10)	-	-
Carp Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,00	66,00	21.141	5.911	29.873	28.078	19.700	18.512
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	6.779	379	26.611	17.065	22.612	17.059
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	358	825	3.612	5.172	2.322	3.325
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	88,00	453	1.043	15.911	14.518	13.999	12.770
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	88,00	1.490	(2.429)	15.011	10.908	13.208	9.591
GD-VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	4.989	(463)	18.636	15.670	13.038	10.958
Irigny Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00	80,00	13.771	4.938	29.605	35.934	23.674	28.773
							133.149	**138.167**
Sociedades sob controle comum (*)								
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	63.990	47.188	168.464	132.005	84.276	66.070
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	252	167	606	354	242	141
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	1.238	6.389	9.802	20.576	4.892	10.276
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	550	-	(202)	3.102	(100)	1.555
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	4.801	9.946	32.844	48.039	16.421	24.023
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	37.802	16.915	66.004	51.172	33.002	25.600
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	37.298	9.712	61.314	43.988	30.643	22.005
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	22.556	10.296	44.476	39.335	35.580	31.465
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(5)	(52)	8.746	8.183	4.373	4.424
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(1.826)	3.314	4.179	7.329	1.914	1.684
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(18)	(3)	148	429	68	103
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(13)	(105)	390	776	179	179
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	909	(722)	1.057	940	484	215
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(491)	(87)	1.084	4.306	497	981
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(307)	(820)	(195)	(110)	(89)	(22)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	33,88	(22)	(3)	183	537	84	188
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	40	-	53.770	1	26.885	1
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(1.879)	(3)	7.984	9.867	3.991	4.933
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	6.433	(443)	41.318	16.508	20.643	8.254
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(634)	1	7.369	8.006	3.687	4.003
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22,90	(1.159)	3.459	1.472	3.928	674	902
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	50,00	9.137	5.630	20.951	14.424	10.475	7.212
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	35,00	5.684	12.523	21.271	40.361	7.444	14.126
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	-	2.657	4.356	1.328	2.178
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	5	(1)	3.925	7.016	1.963	3.510
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	80,00	17.765	17.022	54.945	17.122	43.928	13.635
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	45,00	15.661	4.262	28.241	15.345	12.700	6.890
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	13.893	19.102	85.406	63.808	42.684	31.883
							388.868	**286.414**
							2.008.552	**1.779.929**

(*) Consolidadas de forma proporcional.

b) Principais informações das participações societárias indiretas

	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
Empresas	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,00	50,00	1.032	1.936	7.833	6.801
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00	50,00	28.195	10.916	55.050	32.854
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25	46,25	5.968	5.146	18.455	12.488
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00	50,00	22.367	28.209	56.877	44.010
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00	50,00	(7.391)	44	(7.670)	(279)
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	50,00	507	(400)	202	(305)
Melnick Even Esmeralda Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	14	33	(3)	(17)
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(2.712)	6.144	11.512	14.048
Melnick Even Citrino Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	4.769	5.762	12.588	6.642
Melnick Even Quartzo Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	-	-	10	11
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	12,50	12,50	2.303	2.578	5.954	5.651
Eixo M Engenharia Ltda. (iii)	50,00	50,00	5.266	1.799	1.893	586
Melnick Even Ametista Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(2.856)	(3.545)	(1.969)	886
Melnick Even Lima e Silva Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(2.997)	934	2.329	7.719
Melnick Even Jade Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(2.494)	7.477	4.826	7.320
Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	3.944	3.339	8.629	5.685
Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	66	636	2.173	672
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	(413)	(1.722)	529	1.392
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	5.337	52	7.000	1.663
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	3.453	4.076	8.813	6.360
Melnick Even Brasalto Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	50,00	50,00	676	-	605	(81)
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	80,00	80,00	11.893	9.354	19.621	9.364
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	8	(3)	15	7
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	(15)	118	6.153	128
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	40,00	1.547	-	9.688	(107)
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	2.317	(1.280)	4.543	(1.270)
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	(608)	-	6.678	6.206
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	33	63	107	73
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	3.414	-	3.414	-
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	3.968	(1.192)	5.530	(1.182)
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	(46)	-	(46)	-
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	80,00	4.556	-	7.903	3.900
Melnick Even Granito Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	(18)	-	(17)	-
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	7.789	-	7.789	-
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	3	-	3	-
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	80,00	-	2.333	-	2.333	-

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

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

c) Ágio a amortizar

	Controladora	
	2012	2011
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	286	286
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	367
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	140
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	23
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	69
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	211	-
Demais sociedades	2	5
	536	**892**

Oriundo de operações realizadas em período anterior à data de transição para os novos CPCs (1º de janeiro de 2009), o ágio corresponde, basicamente, à mais-valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao respectivo custo contábil. 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 explicativa nº 7).

d) Movimentação dos investimentos no exercício

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No final do exercício
Sociedades controladas com participação de terceiros	169.634	4.333	(38.538)	45.205	(8.881)	171.753
Sociedades controladas sob controle comum	254.948	20.338	(55.388)	108.150	(1.645)	326.403
Sociedades controladas de forma integral	1.355.347	180.306	(378.621)	350.763	2.601	1.510.396
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012	**1.779.929**	**204.977**	**(472.547)**	**504.118**	**(7.925)**	**2.008.552**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011	**1.373.482**	**416.305**	**(419.661)**	**427.558**	**(17.755)**	**1.779.929**

(*) No primeiro trimestre de 2012, foi vendida parcela da participação societária da Even-SP 51/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 80% na sociedade, tendo a parcela remanescente do referido investimento, no montante de R$ 5.700, sido reclassificada para controladas sob controle comum.

No segundo trimestre de 2012, foram vendidas parcelas da participação societária da Omicron Even Rio Empreendimento Imobiliário Ltda., reduzindo a participação de 100% para 85% na sociedade, e da Goian Empreendimento Imobiliário Ltda., reduzindo a participação de 100% para 90% na sociedade, tendo a parcela remanescente dos referidos investimentos, nos montantes de R$ 2.900 e R$ 320, respectivamente, sido reclassificadas para 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 quarto trimestre de 2012, foi vendida parcela da participação societária da Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 50% na sociedade, tendo a parcela remanescente do referido investimento sido reclassificada para controladas sob controle comum.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foram transferidos recursos das sociedades controladas para a Companhia, por meio de distribuição de lucros ou redução de capital, esta última quando não disponíveis lucros para distribuição.

e) 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

		Ativo			
	Participação - %	Circulante	Demais não circulantes	Investimentos e imobilizado	Total
Em 31 de dezembro de 2012:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	985	-	-	985
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	354.243	14.226	306	368.775
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.376	-	-	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.264	-	-	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	21.407	-	-	21.407
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	10.830	16	-	10.846
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	9.454	129	-	9.583
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	25.648	11.168	-	36.816
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	126.224	-	-	126.224
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	124.447	-	-	124.447
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	26.780	-	-	26.780
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	229.198	71.134	2.299	302.631
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	25.565	-	-	25.565
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	466	-	23	489
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.805	-	-	2.805
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	15.906	6	-	15.912
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	4.121	-	500	4.621
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.805	-	-	2.805
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	535	-	24	559
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	25.526	27	-	25.553
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	18.022	10.868	-	28.890
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	21.038	5.252	-	26.290
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	20.849	4.727	-	25.576
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	37.075	-	-	37.075
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	39.014	(244)	-	38.770
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A.	80,00	224.785	100.791	3.323	328.899
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	77.519	-	-	77.519
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	177.318	34.217	916	212.451
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 Ltda.	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
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	19.298	-	-	19.298
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	13.415	-	-	13.415
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	33.421	-	-	33.421
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	70.349	-	-	70.349
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A.	80,00	199.426	-	2.074	201.500
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	21.586	-	-	21.586

		Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2012:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	366	13	606	985
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	19.673	180.538	168.565	368.776
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.025	559	(208)	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.895	2.713	2.656	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	16.415	1.074	3.918	21.407
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	542	490	9.814	10.846
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	1.731	43	7.817	9.591
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.548	1.427	32.840	36.815
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	55.292	4.957	65.975	126.224
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.213	58.957	61.276	124.446
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	18.697	260	7.833	26.790
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	183.849	33.339	85.445	302.633
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	19.998	1.392	4.175	25.565
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	328	-	160	488
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.385	37	383	2.805
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	14.037	819	1.057	15.913
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	3.040	-	1.590	4.630
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.327	682	(205)	2.804
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	365	-	195	560
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	22.607	1.479	1.466	25.552
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	1.262	871	26.759	28.892
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	4.193	6.439	15.658	26.290
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	9.719	856	15.001	25.576
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	3.856	12.268	20.951	37.075
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	4.039	13.461	21.271	38.771
Melnick Desenvolvimento	80,00	239.611	34.202	55.087	328.900
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	11.707	37.558	28.256	77.521
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 Ltda.	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
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

		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 2012:							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	525	(141)	(210)	16	-	61	251
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	234.756	(165.923)	(2.344)	2.290	(610)	(4.179)	63.990
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	550	-	-	-	-	-	550
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	-	-	-	5
Parqueven Empreendimentos Ltda.	7.087	(2.104)	(1.530)	45	(2.211)	(50)	1.237
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	-	141	(18)	921	-	(23)	1.021

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

						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
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.054	(4.473)	(1.265)	83	(29)	(572)	4.798
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	82.145	(42.872)	(532)	345	-	(1.284)	37.802
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	119.997	(80.050)	(953)	705	-	(2.402)	37.297
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	(260)	523	(199)	(1)	-	-	63
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	75.839	(57.946)	(5.369)	1.160	3	(2.301)	11.386
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.619	(5.475)	(120)	367	-	(218)	(1.827)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	-	-	-	5
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(185)	191	(34)	6	-	4	(18)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.689	(1.858)	(77)	331	-	(176)	909
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	19	(38)	-	-	-	(19)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(503)	222	(35)	(5)	-	14	(307)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-	-	-	2
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.897	(7.823)	(198)	250	-	(284)	(1.158)
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.617	(18.527)	(4.746)	130	-	(694)	6.780
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.890	(8.239)	(1.083)	95	-	(210)	453
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.192	(4.140)	(443)	10	-	(128)	1.491
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	25.471	(15.738)	(608)	830	-	(819)	9.136
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	14.361	(5.963)	(1.197)	(1.061)	-	(454)	5.686
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	147.105	(105.405)	(23.033)	1.875	(82)	(2.697)	17.763
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63.591	(43.487)	(97)	(2.469)	110	(1.985)	15.663
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 Empreendimentos Ltda.	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 Ltda.	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)
Quadicity Zacaria 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 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

f) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital efetuados e ainda não capitalizados envolvem as seguintes sociedades controladas:

	Ativo	
	Controladora	
	2012	2011
Sociedades controladas com participação de terceiros	64.738	45.784
Sociedades controladas sob controle comum	69.884	**65.885**
Sociedades controladas de forma integral	186.579	**153.518**
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	**(7.104)**	**(4.413)**
	314.097	**260.774**

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

9. IMOBILIZADO

a) Composição dos saldos e taxas de depreciação

		Controladora			
				2012	2011
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10	7.270	(1.926)	5.344	6.161
Móveis e utensílios	10	4.555	(1.624)	2.931	3.148
Computadores	20	5.225	(2.958)	2.267	2.412
Instalações	10	480	(229)	251	298
Benfeitorias em imóveis	50	5.464	(3.125)	2.339	2.931
Demais		3.498	(208)	3.290	2.693
		26.492	**(10.070)**	**16.422**	**17.643**

		Consolidado			
				2012	2011
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10	7.879	(2.111)	5.768	6.617
Móveis e utensílios	10	5.644	(2.033)	3.611	3.769
Computadores	20	6.177	(3.563)	2.614	2.753
Instalações	10	1.787	(620)	1.167	771
Benfeitorias em imóveis	50	5.927	(3.403)	2.524	3.254
Estandes de vendas	(*)	14.547	(11.253)	3.294	6.213
Demais		4.071	(235)	3.836	3.132
		46.032	**(23.218)**	**22.814**	**26.509**

(*) 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, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 é como segue:

			Controladora		
	2010	Adições/ transferências	Baixas	Depreciações	2011
Máquinas e equipamentos	6.750	136	-	(725)	6.161
Móveis e utensílios	2.693	846	-	(391)	3.148
Computadores	1.781	1.378	-	(747)	2.412
Instalações	347	-	-	(49)	298
Benfeitorias em imóveis	2.488	1.657	-	(1.214)	2.931
Demais	2.249	469	-	(25)	2.693
	16.308	**4.486**	**-**	**(3.151)**	**17.643**

			Consolidado		
	2010	Adições/ Transferências	Baixas	Depreciações	2011
Máquinas e equipamentos	7.218	180	-	(781)	6.617
Móveis e utensílios	3.361	887	-	(479)	3.769
Computadores	2.154	1.476	-	(877)	2.753
Instalações	892	-	-	(121)	771
Benfeitorias em imóveis	2.501	2.101	-	(1.348)	3.254
Estandes de vendas	469	6.005	-	(261)	6.213
Demais	2.352	817	-	(37)	3.132
	18.947	**11.466**	**-**	**(3.904)**	**26.509**

A movimentação do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

			Controladora		
	2011	Adições/ transferências	Baixas	Depreciações	2012
Máquinas e equipamentos	6.161	24	(155)	(686)	5.344
Móveis e utensílios	3.148	299	(87)	(429)	2.931
Computadores	2.412	808	(177)	(777)	2.266
Instalações	298	-	-	(48)	251
Benfeitorias em imóveis	2.931	931	(50)	(1.472)	2.339
Demais	2.693	854	(234)	(22)	3.292
	17.643	**2.915**	**(703)**	**(3.432)**	**16.422**

			Consolidado		
	2011	Adições/ Transferências	Baixas	Depreciações	2012
Máquinas e equipamentos	6.617	90	(188)	(751)	5.768
Móveis e utensílios	3.769	669	(268)	(559)	3.611
Computadores	2.753	1.345	(481)	(1.003)	2.614
Instalações	771	655	(74)	(185)	1.167
Benfeitorias em imóveis	3.254	1.254	(368)	(1.616)	2.524
Estandes de vendas	6.213	1.749	-	(4.668)	3.294
Demais	3.132	1.314	(578)	(32)	3.836
	26.509	**7.076**	**(1.957)**	**(8.814)**	**22.814**

Dos montantes consolidados de depreciação de R$ 8.814 (R$ 3.904 em 2011): (i) R$ 4.668 (R$ 260 em 2011) foram registrados como “Despesas comerciais”; e (ii) R$ 4.146 (R$ 3.644 em 2011) como “Despesas gerais e administrativas”.

10. INTANGÍVEL

a) Composição dos saldos

				Controladora	
				2012	2011
	Taxa anual de amortização - %	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software	5	13.929	(7.882)	6.047	3.364
		13.929	**(7.882)**	**6.047**	**3.364**

				Consolidado	
				2012	2011
	Taxa anual de amortização - %	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software	5	15.021	(8.267)	6.754	3.498
		15.021	**(8.267)**	**6.754**	**3.498**

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 é como segue:

			Controladora		
	2010	Adições/ transferências	Baixas	Amortizações	2011
Software	2.713	2.211	-	(1.560)	3.364
	2.713	**2.211**	**-**	**(1.560)**	**3.364**

			Consolidado		
	2010	Adições/ Transferências	Baixas	Amortizações	2011
Software	2.889	2.229	-	(1.620)	3.498
	2.889	**2.229**	**-**	**(1.620)**	**3.498**

A movimentação do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

			Controladora		
	2011	Adições/ transferências	Baixas	Amortizações	2012
Software	3.364	8.209	(3.974)	(1.552)	6.047
	3.364	**8.209**	**(3.974)**	**(1.552)**	**6.047**

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

	Consolidado				
	2011	Adições/ Transferências	Baixas	Amortizações	2012
Software	3.498	9.176	(4.158)	(1.762)	6.754
	3.498	**9.176**	**(4.158)**	**(1.762)**	**6.754**

O montante consolidado de amortização de R$ 1.762 (R$ 1.620 em 2011) foi registrado como "Despesas gerais e administrativas".

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora	Consolidado	
	2011	2012	2011
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:			
Variação do INCC	-	103.345	72.640
Variação do INPC, acrescido de juros de 8% ao ano	-	-	1.276
Variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano	2.422	-	2.666
Demais	-	40	7.400
	2.422	**103.385**	**83.982**
Passivo circulante	**2.422**	**98.817**	**66.759**
Passivo não circulante	**-**	**4.568**	**17.223**

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

	Consolidado	
	2012	2011
2013	-	2.217
2014	4.549	14.898
2015 em diante	19	108
	4.568	**17.223**

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Financiamento de terreno (i)	10.009	114.045	10.009	114.045
Crédito imobiliário (ii)	-	-	821.021	782.951
Capital de giro - FINAME (iii)	-	2.439	-	2.439
Cédula de Crédito Bancário - CCB (iv)	122.961	50.053	122.961	50.053
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (v)	84.841	76.800	84.841	76.800
Outros	2.214	-	2.214	-
	220.025	**243.337**	**1.041.046**	**1.026.288**
Circulante	**14.531**	**96.974**	**299.663**	**539.235**
Não circulante	**205.494**	**146.363**	**741.383**	**487.053**

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 CDI, acrescida de "spread" de 2% ao ano.

(ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 10% a 11% ao ano.

(iii) A operação de FINAME realizada com instituição financeira credenciada pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES está sujeita à taxa de juros de 4,5% ao ano.

(iv) A operação de Cédula de Crédito Bancário (CCB) está sujeita à variação de 114% a 115% da taxa do CDI ao mês.

(v) A operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) está sujeita à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,5% ao ano.

Os valores contábeis dos empréstimos do circulante e não circulante aproximam-se de seu valor justo.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2012	2011
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	510.110	246.024
Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)	38.077	303.349
Terrenos	15.298	60.619
	563.485	**609.992**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2013	-	7.666	-	280.391
2014	50.027	59.846	378.896	73.902
2015	81.515	1.434	233.805	49.157
2016 em diante	73.952	77.417	128.682	83.603
	205.494	**146.363**	**741.383**	**487.053**

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo têm cláusulas de vencimento antecipado no caso de não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no respectivo objeto, 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 CRI foram utilizados para liquidação da primeira parcela da segunda emissão das debêntures, aplicando-se a essa operação as mesmas condições restritivas aplicáveis às debêntures (item (b) a seguir).

b) Debêntures

	Controladora e consolidado	
	2012	2011
Primeira emissão	-	30.000
Segunda emissão	-	50.000
Terceira emissão	-	24.000
Quarta emissão	250.000	250.000
Quinta emissão	150.000	-
Principal	**400.000**	**354.000**
Custos de transação a apropriar	(2.200)	(3.059)
Operação de "swap" de taxas de juros	-	844
Juros a pagar	9.817	24.185
	407.617	**375.970**
Circulante	**9.140**	**74.170**
Não circulante	**398.477**	**301.800**

Características das debêntures

	Primeira emissão	Segunda emissão	Terceira emissão	Quarta emissão	Quinta emissão
Data de registro	31/01/08	20/02/08	19/11/09	10/03/11	03/10/2012
Conversível em ações	Não	Não	Não	Não	Não
Datas de vencimento	01/10/13	15/10/11 (50%) e 15/10/12 (50%)	04/06/11 (20%), 04/06/13 (80%)	1ª série - 10/03/14 (50%) e 10/03/15 (50%) 2ª série - 10/03/14 (33,33%), 10/03/15 (33,33%) e 10/03/16 (33,33%)	03/10/2015 (33,33%) 03/10/2016 (33,33%) 03/10/2017 (33,33%)
Remuneração (taxas anuais) - %	CDI + 1,85	IPCA + 8,75	CDI + 1,9	1ª série - CDI + 1,95% "spread" 2ª série - CDI + 2,20% "spread"	CDI + 1,6
Espécie de garantia	Subordinada	Subordinada	Subordinada	Subordinada	Subordinada
Valor nominal	10	10	1.000	10	10
Quantidade de títulos emitidos	15.000	10.000	75	25.000 (12.500 - 1ª série e 12.500 - 2ª série)	15.000
Montante emitido	150.000	100.000	75.000	250.000	150.000

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 de primeira emissão, substituindo a remuneração de CDI mais 1,85% para IPCA mais 7,64%. Após a liquidação antecipada das referidas debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o contrato de "swap" foi convertido e passou a ser apresentado na rubrica "Empréstimos e financiamentos", item a) desta nota até a sua quitação.

Movimentação do valor principal das debêntures:

	Controladora e consolidado	
	2012	2011
No início do exercício	354.000	305.000
Liquidação antecipada da primeira emissão	(30.000)	(100.000)
Liquidação antecipada da terceira emissão	(24.000)	(45.000)
Liquidação de saldo da primeira parcela da terceira emissão	-	(6.000)
Liquidação de 50% da segunda emissão	(50.000)	(50.000)
Captação da quarta emissão	-	250.000
Captação da quinta emissão	150.000	-
No final do exercício	**400.000**	**354.000**

No quarto trimestre de 2012, houve nova captação por meio da quinta emissão de debêntures, no montante de R$ 150.000. Dos recursos captados, R$ 104.000 foram utilizados para a liquidação antecipada das debêntures da primeira e terceira emissão, nos montantes de R$ 30.000 e R$ 24.000, respectivamente e para quitação do saldo remanescente da segunda emissão no montante de R$ 50.000.

Há condições restritivas, conforme definido nos prospectos definitivos de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia, datados de 10 de março de 2011 e 03 de outubro de 2012, 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. Adicionalmente as debêntures apresentam determinados *covernants* que são monitorados periodicamente pela Administração e estão sendo cumpridos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

Os custos de transação relacionados à quarta emissão das debêntures totalizaram R$ 2.200, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2012 será amortizado conforme a seguir demonstrado:

	R$
2013	677
2014	677
2015	677
2016	169
Custos de transação a amortizar	**2.200**

13. TRIBUTOS A PAGAR

Representados por tributos incidentes (Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - 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 das contas a receber, como a seguir apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Circulante	-	-	44.054	63.032
Não circulante	165	165	8.611	6.263
	165	**165**	**52.665**	**69.295**

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	2012	2011
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	7.095	3.715
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	(15.621)	-
Parcelas recebidas em espécie	17.601	-
	1.980	3.715
Saldo no fim do exercício	**9.075**	**3.715**

Quando as receitas a serem reconhecidas excedem os saldos a receber de clientes, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

Os valores referentes às permutas de terrenos por empreendimentos estão apresentados a seguir:

	Consolidado	
	2012	2011
Permuta por terrenos	451.822	294.900
Permuta por terrenos apropriada	(283.735)	(184.197)
Permuta por terrenos a apropriar	**168.087**	**110.703**

As permutas físicas tendo como objetivo a entrega de unidade a construir são contabilizadas como um componente do estoque de terrenos em contrapartida a uma redução do contas a receber para fins de divulgação.

15. DEMAIS CONTAS A PAGAR

				Consolidado	
				2012	2011
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Total	Total
	(a)	(b)	(c)		
Saldos iniciais	21.537	16.000	4.381	41.918	41.388
Debitado à demonstração do resultado	5.166	22.000	3.553	30.719	16.490
Pago no exercício	-	(15.858)	-	(15.858)	(15.960)
Creditado à demonstração do resultado (reversão)	-	(142)	(445)	(587)	-
Saldos finais	**26.703**	**22.000**	**7.489**	**56.192**	**41.918**

Os saldos apresentados acima são integrantes da rubrica "Demais contas a pagar" do passivo circulante no balanço patrimonial.

(a) Garantias

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

A constituição da provisão de garantia é registrada nas empresas controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra e após a sua entrega, inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora, e na data da prestação, reconhecidas no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

(b) Participação nos resultados

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 21.b. Em 31 de dezembro de 2012 o montante dessa participação registrada pela Controladora é de R$ 22.000 (R$ 16.000 em 2011).

(c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 46.240 (R$ 33.434 em 2011), as quais a Administração da Companhia, como corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável de R$ 18.815 (R$ 13.739 em 2011), possível de R$ 21.892 (R$ 19.582 em 2011) e remota de R$ 5.533 (R$ 113 em 2011), nas contestações apresentadas pela Companhia. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável monta, em 31 de dezembro de 2012, a R$ 4.839 (R$ 3.398 em 2011).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R$ 79.439 (R$ 24.763 em 2011), relacionados, principalmente, a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 2.650 (R$ 983 em 2011).

A provisão para riscos cíveis e trabalhistas em 31 de dezembro de 2012 totaliza R$ 7.489 (R$ 4.381 em 2011).

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

Considerações adicionais sobre riscos relacionados a atrasos na entrega de unidades:

- Em meados de 2011, a partir do TAC 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 pago na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não constituiu provisão para fazer face a tais riscos dado à irrelevância. A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente pelos adquirentes, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determinam provisões específicas para eles com base em análises individuais dos processos.

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

O Grupo possui as seguintes obrigações a tributar:

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 negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar. Em decorrência 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 pela 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 explicativa nº 2.16), cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	2012	**2011**
No início do exercício	61.350	54.350
Despesa no resultado	(14.034)	7.000
No fim do exercício	**47.316**	**61.350**

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 das contas a receber, como apresentado a seguir:

	2012	**2011**
No exercício seguinte	36.559	55.805
Em exercícios subsequentes	10.757	5.545
	47.316	**61.350**

17. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

Em abril de 2008, a Companhia implantou plano de previdência complementar na modalidade 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:

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

O plano está sendo administrado pela Itaú Vida & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R$ 300 (R$ 304 em 2011).

18. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Em empreendimentos:				
Duo Alto de Pinheiros	900	730	900	730
Particolare	190	50	190	50
Demais	204	(1.333)	1.029	(2.683)
	1.294	**(553)**	**2.119**	**(1.903)**
Mútuo com parceiros:				
Baucis Participações Ltda.	6	6	6	6
Brisa Empreendimentos Ltda.	784	784	784	784
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	168	71	168	71
Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.	6.947	3.964	6.947	3.964
Conx Empreendimentos Imobiliário	7.128	-	7.128	-
ARC Engenharia Ltda.	564	564	564	564
Melnick Participações Ltda.	15.775	15.079	37.467	28.792
Krill Empreendimentos Imobiliários Ltda.	761	761	761	761
	32.133	**21.229**	**53.825**	**34.942**
Em consórcios:				
Consórcio Roseira	10.115	11.769	10.115	16.945
Consórcio Rossi	-	-	3.907	3.085
Colinas do Morumbi	-	-	(6.886)	(7.704)
	10.115	**11.769**	**7.136**	**12.326**
	43.542	**32.445**	**63.080**	**45.365**
Ativo não circulante	**43.558**	**33.927**	**69.981**	**56.108**
Passivo circulante	**(15)**	**(1.482)**	**(6.901)**	**(10.743)**
	43.543	**32.445**	**63.080**	**45.365**

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 feitas e alocadas 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 não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão 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 os parceiros Melnick Participações Ltda. e Consórcio Roseira estão sujeitos à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros de 3,5% a 4% ao ano e 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., a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Consórcio Roseira, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

19. 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.

19.1. Movimentação da quantidade de ações

	2012	**2011**
Saldos iniciais	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
Saldos finais	**233.293.408**	**233.293.408**

19.2. Opções de compra de ações

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

(a) 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.

(b) Aprovação das novas regras do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, que 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.

(c) Outorga de opções de compra de ações da Companhia.

(d) 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 sua emissão (das quais 1.946.438 a administradores), correspondente a 1,86% do seu capital social, pelo preço de exercício de cada ação estabelecido em R$ 5,71, as quais poderão ser exercidas pelos beneficiários após cumpridos os seguintes períodos de carência:

(i) 40% do total: 30 de junho de 2014, devendo ser exercidas até 31 de março de 2015.

(ii) 60% do total: 30 de junho de 2015, devendo ser 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 houve variações na quantidade de opções de compra de ações e em seus correspondentes preços médios ponderados, como apresentado a seguir:

	Preço médio de exercício por ação - R$	**Opções**
Em 31 de dezembro de 2011	5,71	4.239.207
Outorgadas	-	679.563
Rescisões de contrato de trabalho de beneficiários em que não transcorreu o prazo de carência	-	(208.111)
Em 31 de dezembro de 2012	**5,71**	**4.710.659**

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$ 10.929 foram apropriados até 31 de dezembro de 2012, estando apresentados 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 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 a R$ 23.490, integralmente apresentado em contrapartida do patrimônio líquido.

19.3. Dividendos

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

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é assim demonstrado:

	2012	**2011**
Lucro líquido do exercício	256.919	226.121
Constituição da reserva legal	(12.846)	(11.306)
Base de cálculo	244.073	214.815
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo proposto pela Administração - R$ 0,26 por ação (R$ 0,23 por ação em 2011)	**61.018**	**53.704**

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 18 de abril de 2012, foi aprovado o pagamento dos dividendos propostos pela Administração em 31 de dezembro de 2011, no montante de R$ 53.704 (que corresponde a R$ 0,23 por ação).

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

19.4. Reservas de lucros

a) Legal

A reserva legal é calculada com base em 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 explicativa nº 28, em 31 de dezembro de 2012 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas montam a R$ 1.178.067 (R$ 1.121.569 em 2011) e das unidades a comercializar R$ 733.670 (R$ 587.580 em 2011), representando um total de R$ 1.911.737 (R$ 1.720.249 em 2011) 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$ 183.055, seja destinado à reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

20. RECEITA

A reconciliação das vendas e dos serviços prestados brutos para a receita líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	9.024	1.091	2.176.168	1.948.771
Prestação de serviços	92.390	77.359	44.619	30.305
Deduções da receita bruta	(8.205)	(6.328)	(58.547)	(70.728)
Receita líquida operacional	**93.209**	**72.122**	**2.162.240**	**1.908.348**

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Terrenos	-	-	422.931	321.609
Obra	7.085	473	859.075	875.556
Incorporação	-	-	104.366	69.696
Manutenção em garantia	-	-	8.865	8.604
Gerenciamento de obra	98.211	77.223	63.374	39.549
Despesa financeira alocada ao custo (nota explicativa nº 10)	-	-	87.760	72.800
	105.297	**77.697**	**1.546.371**	**1.387.814**

b) Despesas comerciais, gerais e administrativas e remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 22)	79.785	70.947	88.124	74.548
Viagens e deslocamentos	2.716	2.518	2.912	2.583
Consultoria	17.822	15.652	21.417	19.070
Consumos diversos	18.637	17.526	21.690	19.031
Bônus (nota explicativa nº 15)	21.942	11.760	21.942	11.760
Despesas comerciais	8.337	9.419	112.597	103.784
	149.239	**127.822**	**268.682**	**230.776**

22. DESPESA DE BENEFÍCIOS A ADMINISTRADORES E EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Salários	42.803	37.380	47.471	39.653
Encargos	29.910	26.727	32.408	27.615
Treinamentos	296	1.055	483	1.128
Custos de planos de contribuição definida	194	218	194	218
Outros benefícios	6.582	5.567	7.568	5.934
	79.785	**70.947**	**88.124**	**74.548**
Número de empregados	**1.318**	**1.403**	**2.009**	**1.710**

23. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Contingências trabalhistas e tributárias	(3.554)	(500)	(3.554)	(500)
Acordos Judiciais	-	-	259	-
"Stock options" (nota explicativa nº 19.2.b)	(6.190)	(4.740)	(6.190)	(4.740)
Despesas de garantias	(12.524)	(8.125)	(10.802)	(5.716)
Outras receitas (despesas)	834	2.440	(621)	1.905
	(21.434)	**(10.925)**	**(20.908)**	**(9.051)**

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

24. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Despesas financeiras:				
Juros	(64.173)	(70.030)	(66.037)	(70.348)
Perdas - "swap" de taxa de juros	(1.354)	(1.235)	(1.354)	(1.235)
Outras despesas financeiras	(5.154)	(4.588)	(4.181)	(229)
	(70.681)	**(75.853)**	**(71.572)**	**(71.812)**
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	6.956	17.000	32.550	46.234
Juros recebidos	-	-	8.207	12.294
Encargos de contas a receber	-	-	18.265	19.299
Outras receitas financeiras	2.573	742	4.034	6.993
	9.529	**17.742**	**63.056**	**84.820**
Resultado financeiro	**(61.152)**	**(58.111)**	**(8.516)**	**13.008**

25. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Consolidado	
	2012	2011
Receitas de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	2.167.144	1.947.680
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (a)	(61.233)	(53.933)

	Controladora	
	2012	2011
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	256.919	227.222
Alíquota - 34% (b)	(87.352)	(77.255)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	171.400	145.744
Crédito fiscal não constituído	**84.048**	**68.489**

(a) A aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social no regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média de 3,08% e 2,87%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

(b) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

26. LUCRO POR AÇÃO

a) Básico

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

	2012	2011
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	256.949	226.121
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares)	233.293	233.293
Lucro básico por ação	**1,10**	**0,97**

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.

	2012	2011
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	256.919	226.121
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	233.2931	233.293
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	7,38	7,33
Número médio ponderado de ações sujeitas à opção durante o ano	-	-
Preço de exercício para as ações sujeitas à opção durante o ano - R$	-	-
Número médio ponderado de ações que teriam sido emitidas ao preço médio de mercado	-	-
Lucro diluído por ação - R$	1,10	0,97

27. 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.

Nenhum empreendimento em construção estão sob cláusula resolutiva. Os resultados atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	2012	2011
Empreendimentos concluídos	546.318	480.789
Empreendimentos em construção	1.991.349	1.860.674
Receita apropriada	3.055.296	3.032.292
Parcelas recebidas	(1.063.947)	(1.171.618)
Permuta por terrenos apropriada	(283.735)	(184.196)
Permuta por terrenos	(451.822)	(294.900)
Permuta por terrenos a apropriar	168.087	110.704
Parcela classificada em adiantamento de clientes (nota explicativa nº 14)	(1.980)	-
Receita de vendas a apropriar (*)	1.702.425	1.681.134
Total de contas a receber	**3.954.377**	**3.838.401**

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

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	Consolidado	
	2012	2011
Receita de vendas a apropriar	1.702.425	1.681.134
Permuta por terrenos a apropriar	168.087	110.704
Receita de vendas a apropriar (i)	1.870.512	1.791.838
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas (ii)	(1.178.067)	(1.121.569)
	692.445	**670.269**

(i) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

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

Os custos incorridos e a incorrer de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	2012	2011
Custo incorrido das unidades em estoque	676.481	428.409
Custo orçado (*) total a incorrer (unidades em estoque)	733.670	587.580
Custo a apropriar das unidades em estoque	1.410.151	1.015.989
Custo orçado (*) a incorrer das unidades vendidas	1.178.067	1.121.569
Total do custo a apropriar	**2.588.218**	**2.137.558**

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

Dos custos a incorrer, determinados gastos já estão contratados, como a seguir:

	Consolidado	
	2012	2011
Aquisição de elevadores	12.638	11.151
Outros custos	885.375	669.476
Total dos gastos contratados, mas ainda não incorridos	**898.013**	**680.627**

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R$ 596.738 (R$ 421.522 em 2011), dos quais R$ 443.839 (R$ 361.802 em 2011) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$ 152.898 (R$ 99.721 em 2011) se referem à participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

c) Compromissos com arrendamento mercantil operacional - companhia do Grupo como arrendatária

A Companhia arrenda os escritórios em que estão localizadas a matriz e as 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.

A Companhia tem de fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam a R$ 5.434 (R$ 3.775 em 2011).

28. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado	
	Ativo		Passivo		Ativo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Sociedades controladas de forma integral	**4.206**	**4.813**	**4.471**	**5.163**	**-**	**-**
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	-	3	-	-	-	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95	20	-	-	-	-
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	6	-	-	-	-
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.511	3.211	-	-	-	-
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89	87	-	-	-	-
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	12	-	-	-	-
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliário Ltda.	432	231	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	-	-	-	215	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	**4.148**	**3.577**	**-**	**215**	**-**	**-**
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	37	37	-	-	18	18
Parqueven Empreendimentos Ltda.	158	87	-	-	78	44
Cygnus Even Empreendimentos Ltda.	36	152	-	-	-	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	-	3.000	3.000	-	-
Sociedades controladas sob controle comum	**231**	**276**	**3.000**	**3.000**	**96**	**62**
Sociedades controladas	**8.585**	**8.666**	**7.471**	**8.378**	**96**	**62**
Demais partes relacionadas:						
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	-	-	-
ABC T&K Participações S.A.	7	7	-	-	7	7
Outras	1.420	3.000	412	469	1.810	3.000
	1.427	3.007	412	469	1.817	3.007
	10.012	11.673	7.883	8.847	1.913	3.069
Saldos apresentados no circulante	**-**	**-**	**7.883**	**8.847**	**-**	**-**
Saldos apresentados no não circulante	**10.012**	**11.673**	**-**	**-**	**1.913**	**3.069**

Os saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não têm 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 virtude de o 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:

	2012	2011
Conselho de Administração	208	468
Diretoria:		
Salários e encargos	6.469	5.525
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	35	40
Demais benefícios	245	186
	6.957	**6.219**
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 15 - parcela dos administradores)	13.600	6.400
Opção de compra de ações (nota explicativa nº 19.2)	3.217	4.740
	23.774	**17.359**

29. SEGUROS

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

a) Risco de engenharia: (i) básica - R$ 6.012.371 (R$ 6.573.808 em 2011); e (ii) outras - R$ 463.025 (R$ 458.938 em 2011).

(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$ 14.220 (R$ 11.475 em 2011).

30. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

30.1. Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo. Exceto pelo "swap" contratado e descrito na nota explicativa nº 2.7, o Grupo não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central do Grupo, a qual identifica e avalia os riscos 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 de o Grupo não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem depender significativamente 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 por ele mantidos e classificados no balanço patrimonial consolidado como mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os investimentos do Grupo em debêntures são basicamente em "conglomerados financeiros".

Com base 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$ 1.305.

(iii) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.(a), incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 4.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, debêntures e cessão de recebíveis estão mencionadas nas notas explicativas nº 11, nº 12.(a), nº 12.(b) e nº 6.(b), respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa nº 30, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos está sujeita 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 explicativa nº 30.1.(d).

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (1) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (2) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um "hedge" natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (3) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais 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 de 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 está detalhada na nota explicativa nº 6.(c).

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais do Grupo e agregada pelo Departamento de Finanças, o qual 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, a qualquer momento, a fim de que o Grupo não quebre os limites ou as 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 o 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 anteriormente mencionadas.

Na tabela a seguir, análise dos 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 2012				
Empréstimos - crédito imobiliário	284.978	266.987	268.748	820.713
Empréstimos - financiamento de terreno	12.970	-	120.000	132.970
Empréstimos - créditos de recebíveis imobiliários	-	-	85.149	85.149
Arrendamento Mercantil	181	181	318	680
"Swap"	1.533	-	-	1.533
Contas a pagar por aquisição de imóveis	98.817	4.549	19	103.385
Debêntures	9.140	248.477	150.000	407.617
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

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

	2012		2011		2012		
Dados consolidados	**Ativo**	**Passivo**	**Ativo**	**Passivo**	**Provável**	**25%**	**50%**
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 9.(a)):	2.034.560	-	1.991.604	-	-	-	-
IGP-M/IPCA	500.764	-	480.789	-	39.119	29.339	19.560
INCC	1.533.796	-	1.510.815	-	111.387	83.540	55.694
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº9.(b)):	-	19.830	-	30.664	-	-	-
IGP-M/IPCA	-	19.830	-	30.664	(1.549)	(1.936)	(2.324)
Empréstimos (nota explicativa nº 15.(a)):	-	1.041.046	-	1.026.288	-	-	-
CDI	-	220.025	-	243.337	(18.475)	(23.094)	(27.713)
TR	-	821.021	-	782.951	(2.378)	(2.973)	(3.568)
Debêntures (nota explicativa nº 15.(b)):	-	400.000	-	354.000	-	-	-
IPCA	-	-	-	50.000	-	-	-
CDI	-	400.000	-	304.000	(33.588)	(41.985)	(50.381)
Mútuos (nota explicativa nº 20)-	52.106	-	33.320	-	-	-	-
CDI	52.106	-	33.320	-	4.375	3.281	1.641
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 14):	-	103.385	-	83.982	-	-	-
INCC	-	103.385	-	80.040	(7.508)	(9.385)	(11.262)
IGP-M	-	-	-	2.666	-	-	-
INPC	-	-	-	1.276	-	-	-

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2012. Nos cenários adicionais são contempladas, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem 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 explicativa nº 27(a)).

30.2. Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a 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, que 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 por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Em 2012, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2011, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2012	2011
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12.a e nº 12.b)	1.448.663	1.402.258
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6.b)	19.830	30.664
Caixa e equivalentes de caixa	(38.474)	(58.522)
Aplicações financeiras	(433.266)	(366.188)
Contas vinculadas	-	(2.409)
Dívida líquida	996.753	1.005.803
Total do patrimônio líquido	1.805.023	1.594.474
Total do capital	**2.801.776**	**2.600.277**
Índice de alavancagem financeira - %	**35,6**	**38,7**

30.3. 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 o 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 hierarquia de mensuração pelo valor justo a seguir:

- 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 (como preços) seja indiretamente (ou 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).

Na tabela a seguir estão apresentados 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 explicativa nº 4).

				Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Em 31 de dezembro de 2012:				
Operações compromissadas:				
Debêntures de conglomerados financeiros	-	38.460	-	38.460
LFTs	36.301	-	-	36.301
Títulos de renda fixa				
LFTs	146.223	-	-	146.223
CDBs	-	211.178	-	211.178
Debêntures de conglomerados financeiros	-	222	-	222
Debêntures de empresas de energia	-	882	-	882
Total do ativo em 31 de dezembro de 2012	**182.524**	**250.742**	**-**	**433.266**
Em 31 de dezembro de 2011:				
Operações compromissadas:				
Debêntures de conglomerados financeiros	-	49.902	-	49.902
LFTs	39.609	-	-	39.609
Títulos de renda fixa				
LTNs	8.326	-	-	8.326
LFTs	57.348	-	-	57.348
CDBs	-	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**

O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

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 nas datas dos balanços. 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 esses preços representarem 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 maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que estão disponíveis e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 3.

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

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.
- O valor justo de "*swaps*" de taxa de juros calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.

31. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (notas explicativas nº 30.3 e nº 4), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

32. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Contas a receber de clientes:				
Sem alienação fiduciária	**-**	**-**	6.720	5.784
Com alienação fiduciária	3.752	23.036	2.029.587	1.987.563
Total de contas a receber de clientes	**3.752**	**23.036**	**2.036.307**	**1.993.347**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
CDBs	17.580	71.076	211.178	187.456
Lastreados por debêntures de conglomerados financeiros	25	17.078	38.682	49.902
Debêntures de empresas de "leasing" e energia	99	8.059	882	23.547
Lastreados por títulos privados	17.704	96.213	250.742	260.905
Lastreados por LTNs ou LFTs	14.520	36.031	182.524	105.283
Total dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**40.454**	**132.244**	**433.266**	**366.188**

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2012 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

				"Rating"
	Moody's	S&P	Fitch	Saldo
CDBs	Aaa	AAA	AAA	211.178
			AA+	9.787
			AAA	18.500
		AAA		10.395
Debêntures de conglomerados financeiros				38.682
Debêntures de empresas de "leasing" e energia			AA+	882
				250.742

Os recursos da Companhia e de suas controladas são aplicados de maneira que atenda aos limites de aplicação por escala de "rating" de risco estabelecida na política financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

33. 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 pela perspectiva regional. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre majoritariamente nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

A receita gerada pelos 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 resumido a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012			**R$**
	SP	Demais praças	Total
Receita bruta operacional	1.652.185	568.602	2.220.787
Deduções da receita bruta	(47.641)	(10.906)	(58.547)
Receita líquida operacional	1.604.544	557.696	2.162.240
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.090.577)	(455.794)	(1.546.371)
Lucro bruto	513.967	101.902	615.869
Despesas comerciais	(82.797)	(29.800)	(112.597)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	**431.170**	**72.102**	**503.272**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011			**R$**
	SP	Demais praças	Total
Receita bruta operacional	1.485.139	493.937	1.979.076
Deduções da receita bruta	(56.295)	(14.433)	(70.728)
Receita líquida operacional	1.428.844	479.504	1.908.348
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.002.230)	385.584	(1.387.814)
Lucro bruto	426.614	93.920	520.534
Despesas comerciais	(79.380)	(24.404)	(103.784)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	**347.234**	**69.516**	**416.750**

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

	Consolidado	
	2012	2011
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais:		
Segmento São Paulo ("SP")	407.955	338.818
Segmento demais praças	72.102	69.516
	480.057	**408.334**
Margem bruta de serviços prestados a sociedades controladas consolidadas proporcionalmente (não eliminado)	23.215	8.416
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(156.085)	(126.992)
Resultado financeiro	(8.516)	13.008
Outras despesas, líquidas	(20.908)	(9.051)
Imposto de renda e contribuição social	(47.199)	(60.933)
Lucro líquido do exercício	**270.564**	**232.782**

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...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais)

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

	2012	2011
Segmento SP	2.784.749	2.476.661
Segmento demais praças	775.113	695.218
	3.559.862	**3.171.879**
Corporativo	213.818	317.201
Ativo total, conforme balanço patrimonial	**3.773.681**	**3.489.080**

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:

	2012	2011
Segmento SP	1.094.747	954.725
Segmento Demais praças	420.452	432.712
	1.515.199	**1.387.437**
Corporativo	453.388	507.169
Passivo total, conforme balanço patrimonial	**1.968.588**	**1.894.606**

34. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo Conselho de Administração em 1º de março de 2013.

A DIRETORIA

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

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembléia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 o Conselho Fiscal não foi instalado.

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 2012, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 01 de março de 2013

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 Deloitte Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 01 de março de 2013

Dany Muszkat

Diretor Financeiro e Relações com Investidores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas 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 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 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 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 práticas 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 anteriormente 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 2012, o desempenho de suas operações, os resultados abrangentes 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 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)

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. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, 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).

Ênfases

a) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

b) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. 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) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria das informações contábeis, individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2011

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentadas para fins de comparação, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 9 de março de 2012, sem nenhuma modificação.

São Paulo, 1º de março de 2013

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

Deloitte.