

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

**Demonstrações financeiras de acordo
com as práticas contábeis adotadas
no Brasil e com o IFRS em
31 de dezembro de 2011
e relatório dos auditores independentes**

Relatório dos auditores independentes

Aos Administradores e Acionistas
EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2011, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.19. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), preparadas sob responsabilidade da administração, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

São Paulo, 9 de março de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

Índice

Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	3
Demonstrações do resultado	4
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstrações dos fluxos de caixa	6
Demonstrações do valor adicionado	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	
1 Informações gerais	8
2 Resumo das principais políticas contábeis	8
2.1 Bases de preparação das demonstrações financeiras	8
2.2 Consolidação	9
2.3 Apresentação de informação por segmentos	10
2.4 Moeda estrangeira	10
2.5 Caixa e equivalentes de caixa	10
2.6 Ativos financeiros	10
2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de <i>hedge</i>	12
2.8 Contas a receber	13
2.9 Imóveis a comercializar	13
2.10 Ativos intangíveis	13
2.11 Imobilizado	14
2.12 <i>Impairment</i> de ativos não financeiros	14
2.13 Contas a pagar aos fornecedores	15
2.14 Empréstimos, financiamentos e debêntures	15
2.15 Provisões	15
2.16 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	15
2.17 Benefícios a empregados	16
2.18 Capital social	17
2.19 Reconhecimento da receita	17
2.20 Distribuição de dividendos	19
2.21 Reservas de lucros	19
2.22 Arrendamentos	19
2.23 Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor	19
3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	21
3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas	21
3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade	21
4 Gestão de risco financeiro	22
4.1 Fatores de risco financeiro	22
4.2 Gestão de capital	26
4.3 Estimativa do valor justo	26
5 Instrumentos financeiros por categoria	28
6 Qualidade do crédito dos ativos financeiros	28
7 Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	29
8 Contas vinculadas	29
9 Contas a receber e cessão de recebíveis	29
10 Imóveis a comercializar	31
11 Investimentos	32
12 Imobilizado	44

13	Intangível	45
14	Contas a pagar por aquisição de terrenos	46
15	Empréstimos e debêntures	46
16	Adiantamentos de clientes	50
17	Provisões	50
18	Imposto de renda e contribuição social diferidos	52
19	Obrigações de benefícios de aposentadoria	53
20	Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos	54
21	Capital social e reservas	55
21.1	Movimentação da quantidade de ações	55
21.2	Opções de compra de ações	55
21.3	Dividendos	56
21.4	Reservas de lucros	57
22	Informações por segmento de negócios	57
23	Receita	59
24	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	60
25	Custos e despesas por natureza	60
26	Despesa de benefícios a empregados	61
27	Receita e despesas financeiras	61
28	Despesa de imposto de renda e contribuição social	61
29	Lucro por ação	62
30	Caixa líquido aplicado nas operações	63
31	Compromissos	64
32	Transações com partes relacionadas	65
33	Seguros	66

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Atribuível aos acionistas da controladora								
				Reservas de lucros					
	Capital social	Custos de transação	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2009	757.264		10.981	8.361	77.293	31.893	885.792	32.060	917.852
Aumento e integralização de capital (Nota 21)	326.002						326.002		326.002
Custos de transação		(15.775)					(15.775)		(15.775)
Operações com não controladores									
Aumento de capital								11.495	11.495
Distribuição de lucros								(8.655)	(8.655)
Compra de participação								(17.018)	(17.018)
Aumento de participação em controladas								(721)	(721)
Plano de opção de ações (Nota 21.2(c))			1.580				1.580		1.580
Lucro líquido do exercício						252.491	252.491	2.553	255.044
Destinação do lucro									
Reserva legal				12.625		(12.625)			
Dividendos propostos - R\$ 0,27 por ação (Nota 21.3)						(59.967)	(59.967)		(59.967)
Reserva de retenção de lucros (Nota 21.4)					211.792	(211.792)			
Em 31 de dezembro de 2010	1.083.266	(15.775)	12.561	20.986	289.085		1.390.123	19.714	1.409.837
Operações com não controladores									
Aumento de capital								1.819	1.819
Distribuição de lucros								(1.000)	(1.000)
Plano de opção de ações (Nota 21.2(b))			4.740				4.740		4.740
Lucro líquido do exercício						226.121	226.121	6.661	232.782
Destinação do lucro									
Reserva legal				11.306		(11.306)			
Dividendos propostos - R\$ 0,23 por ação (Nota 21.3)						(53.704)	(53.704)		(53.704)
Reserva de retenção de lucros (Nota 21.4)					161.111	(161.111)			
Em 31 de dezembro de 2011	1.083.266	(15.775)	17.301	32.292	450.196		1.567.280	27.194	1.594.474

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

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

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

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

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

A emissão das demonstrações financeiras consolidadas foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 9 de março de 2012.

2 Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1 Bases de preparação das demonstrações financeiras

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

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

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.19.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Demonstrações financeiras individuais

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

2.2 Consolidação

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

(i) Controladas

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

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Transações e participações não controladoras

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

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

(b) Demonstrações financeiras individuais

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

2.3 Apresentação de informação por segmentos

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

2.4 Moeda estrangeira

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

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6 Ativos financeiros

2.6.1 Classificação

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(b) Empréstimos e recebíveis

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

2.6.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

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

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

2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.6.4 Impairment de ativos financeiros

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

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

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

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

2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.8 Contas a receber

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

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

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

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

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

2.9 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

2.10 Ativos intangíveis

Softwares

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

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

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

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

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

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

2.12 Impairment de ativos não financeiros

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.13 Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

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

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

2.14 Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

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

2.15 Provisões

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

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

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

2.16 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

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

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

2.17 Benefícios a empregados

(a) Obrigações de aposentadoria

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Benefícios a funcionários e dirigentes

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

(c) Remuneração com base em ações

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

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

(d) Participação nos resultados

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

2.18 Capital social

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

2.19 Reconhecimento da receita

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

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

(a) Receita de venda de imóveis

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos 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.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- . Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- . O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária). A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 de 6,5 % ao ano (2010 – 6,2% ao ano). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

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

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

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Receita de serviços

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

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

(c) Receita financeira

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

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

2.20 Distribuição de dividendos

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

2.21 Reservas de lucros

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

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

2.22 Arrendamentos

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

O Grupo usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Se os custos orçados a incorrer apresentarem uma diferença de 10% superior em relação às estimativas da administração, a receita reconhecida no exercício sofreria queda de R\$ 71.552; caso a diferença fosse 10% inferior em relação às estimativas da administração, a receita reconhecida no exercício aumentaria em R\$ 78.899.

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(a) Transferência continuada de riscos e benefícios

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

A Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

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

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo. Exceto pelo swap contratado e descrito na Nota 15(b), o Grupo não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Risco de volatilidade no preço das debêntures

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

Baseado na premissa de que as debêntures apresentem variações de 5%, sendo mantidas todas as outras variáveis constantes, o impacto das variações dos preços sobre o lucro do exercício após o cálculo do imposto de renda e da contribuição social monta a R\$ 777.

(iii) Risco do fluxo de caixa

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

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

Adicionalmente, como mencionado na Nota 32, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos estão sujeitos a encargos financeiros.

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na Nota 4.1 (d).

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, o qual está sujeito a variação do INCC e para o qual existe um *hedge* natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

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

(b) Risco de crédito

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

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais do Grupo e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis (Nota 15(a)) a qualquer momento, a fim de que o Grupo não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida do Grupo e cumprimento de cláusulas contratuais.

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

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

	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2011				
Empréstimos - crédito imobiliário	442.261	272.724	67.965	782.950
Empréstimos - financiamento de terreno	96.123	17.666	50.309	164.098
Empréstimos - FINAME	851		1.588	2.439
Empréstimos – créditos de recebíveis imobiliários			76.800	76.800
Contas a pagar por aquisição de imóveis	66.759	2.217	15.006	83.982
Debêntures	74.170	53.323	248.477	375.970
Em 31 de dezembro de 2010				
Empréstimos - crédito imobiliário	515.997	167.775	38.200	721.972
Empréstimos - financiamento de terreno	26.105	90.372	7.469	123.946
Contas a pagar de terreno	26.375	12.148	16.856	55.379
Debêntures	75.808	149.462	104.890	330.160

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2011**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

A Companhia utilizou para a análise de sensibilidade uma variação de 1% ao ano nos indexadores CDI, TR e IPCA. A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, CDI ou TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Nota 31(a)).

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4.2 Gestão de capital

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

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

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

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

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

4.3 Estimativa do valor justo

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

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

	Consolidado			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Em 31 de dezembro de 2011				
Operações compromissadas				
Debêntures de conglomerados financeiros		49.902		49.902
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	39.609			39.609
Títulos e renda fixa				
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	8.326			8.326
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	57.348			57.348
Certificados de depósito bancário		187.456		187.456
Debêntures de empresas de energia		23.547		23.547
Total do ativo em 31 de dezembro de 2011	<u>105.283</u>	<u>260.905</u>		<u>366.188</u>
Em 31 de dezembro de 2010				
Operações compromissadas				
Debêntures de instituições financeiras		91.997		91.997
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	52.787			52.787
Títulos e renda fixa				
Notas do Tesouro Nacional (NTN)	56.875			56.875
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	93.379			93.379
Certificados de depósito bancário		190.711		190.711
Debêntures de empresas de energia		885		885
Total do ativo em 31 de dezembro de 2010	<u>203.041</u>	<u>283.593</u>		<u>486.634</u>

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

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

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

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

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

- preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares;

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- o valor justo de *swaps* de taxa de juros é calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado;

5 Instrumentos financeiros por categoria

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

6 Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

	Rating			Saldo
	MOODY'S	S&P	FITCH	
Certificados de Depósito Bancário	Aaa			<u>187.456</u>
	Aaa			30.036
		AAA		18.239
			AA	<u>1.627</u>
Debêntures de Conglomerados Financeiros				<u>49.902</u>
	Aaa			16.391
		AAA		6.904
		AA-		<u>252</u>

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Debêntures de empresas de leasing e energia	23.547
	<u>260.905</u>

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

7 Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

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

8 Contas vinculadas

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Contas a receber e cessão de recebíveis

(a) Contas a receber

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

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, a parcela que não foi recebida através de repasse de financiamento obtido diretamente pelos clientes junto às instituições financeiras, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão próximos ao valor justo.

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Vencidas				
Até três meses	174		3.545	158
De três a seis meses	873		1.745	266
Mais de seis meses	2.901	2.816	14.919	6.565
Imóveis concluídos	3.948	2.816	20.209	6.989
Vencidas				
Até três meses			5.355	14.341
De três a seis meses			2.241	4.036
Mais de seis meses			3.514	16.224

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ano	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Imóveis em construção			11.110	34.601
Vencidas	3.948	2.816	31.319	41.590
A vencer				
2011		1.736		1.548.863
2012	1.287	1.532	1.841.132	843.373
2013	1.842	2.025	961.053	663.348
2014	1.356	1.489	622.457	165.834
2015 em diante	14.603	16.197	382.440	197.489
	<u>23.036</u>	<u>25.795</u>	<u>3.838.401</u>	<u>3.460.497</u>

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

Em 31 de dezembro de 2011, contas a receber de clientes no consolidado, no total de R\$ 2.286 (2010 - R\$ 1.906) estavam *impaired*, dos quais R\$ 1.743 (2010 - R\$ 1.743) provisionadas. As contas a receber individualmente *impaired* referem-se ao saldo de contas a receber de clientes cujas unidades já foram entregues e com parcelas vencidas há mais de 180 dias, dos contratos que não preveem a alienação fiduciária do bem negociado (abrange determinadas operações de vendas ocorridas em período anterior a 2008).

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

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

	Consolidado	
	2011	2010
Em 1º de janeiro	1.743	1.281
Complemento de provisão		462
Em 31 de dezembro	<u>1.743</u>	<u>1.743</u>

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

(b) Cessão de recebíveis

Os recursos obtidos nas operações de cessão de recebíveis, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios, no montante de R\$ 18.957 na controladora (2010 - R\$ 19.899) e R\$ 30.664 no consolidado (2010 - R\$ 49.279), estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) e correspondem a desconto de contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas entre 10% e 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou IPCA.

Adicionalmente, em garantia das operações de cessão de recebíveis foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar com o pagamento de eventual crédito inadimplente.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

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

11 Investimentos

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Sociedades controladas de forma integral								
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(1.070)	270	(670)	401	-	253
City Projects Empreendimentos Ltda. (v)	100,00	100,00	7.216	(2.917)	6.848	260	6.848	401
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(262)	(366)	2.876	4.138	2.876	4.137
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(74)	(26)	1.071	2.588	1.071	2.580
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	558	822	3.103	4.945	3.103	4.945
Even - SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.756	3.699	1.651	(105)	1.649	8
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	138	361	1.018	1.227	1.018	1.180
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	355	(635)	1.694	1.398	1.694	1.398
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.389	813	3.845	6.757	3.843	6.757
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.013	1.676	4.179	10.732	4.178	10.765
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	446	244	1.164	3.710	1.163	3.718
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	806	36	3.406	6.807	3.406	6.800
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.667	1.378	5.782	5.530	5.776	5.551
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.745	11.815	3.125	21.262	3.115	21.280
Especial e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.145	(214)	244	7.086	241	7.099
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	68	832	124	555	124	555
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.284	153	16.554	11.246	16.552	11.322
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	140	824	712	3.669	711	3.672
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	813	5.189	2.237	10.824	2.238	10.824
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	356	963	1.361	1.303	1.361	1.305
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	376	1.171	596	2.665	595	2.610
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.503	5.932	4.314	13.612	4.312	13.610
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	828	1.442	3.018	11.800	3.010	11.691
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(391)	7.594	2.922	21.904	2.922	21.813
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.308	34.532	48.531	56.365	48.509	56.264
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.453	3.908	3.139	14.963	3.131	14.886
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(481)	-	2.259	180	2.260	181
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.124	10.739	3.798	31.672	3.787	31.689
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	7	190	444	190	190
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.524	3.047	16.720	10.627	16.719	10.516
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.838	6.177	21.196	15.056	21.176	15.167
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	14	15	14	14
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	948	1.725	948	948
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.332	11.039	10.306	19.158	10.287	19.473
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.987	19.173	60.186	53.152	60.155	53.200
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	347	84	706	6.017	706	6.059
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.076	7.986	3.980	15.982	3.976	15.703
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.680	25.460	7.380	28.351	7.347	28.201
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.448	4.708	19.341	14.549	19.341	14.793
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	59	84	59	59
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.117	6.949	5.097	27.725	5.087	28.082
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.578	2.483	15.110	11.598	15.110	11.600
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.751)	8.921	48.283	41.133	48.264	40.494
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.820	7.785	29.390	19.505	29.378	19.503
Cassiopeia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	86	90	86	86

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.715	10.273	3.065	17.303	3.056	17.593
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.645	16.568	4.862	13.940	4.852	14.318
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	152	172	152	152
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	470	459	470	471
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(10)	413	411	412	414
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4.140)	(2.963)	23.610	22.632	23.605	22.601
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	204	56	204	204
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.460	13.649	23.893	42.120	23.873	41.933
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.913	455	22.374	9.224	22.339	9.451
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	446	1.479	4.811	19.233	4.810	19.165
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	229	223	229	229
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.458)	8.529	16.397	28.554	16.380	29.573
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.039	12.355	11.510	31.309	11.495	31.170
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	380	935	24.356	22.099	24.356	23.738
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	567	284	567	568
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.843	1.028	16.370	16.284	16.367	18.486
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	127	257	127	128
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.216	4.518	5.021	12.892	5.013	12.825
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.566	145	6.497	8.220	6.495	6.131
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.506	615	14.610	9.311	14.591	10.105
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.502	6.288	5.440	16.834	5.430	16.837
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	737	-	10.127	181	10.113	181
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	57	56	57	57
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	17	17	17	17
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.374	3.636	20.846	11.047	20.827	11.012
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	53	53	53	53
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	432	-	12.193	27	12.182	21
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(623)	-	7.143	14	7.142	11
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.275	(2)	11.807	49	11.776	50
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.264	6	8.266	3.626	8.260	3.342
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.095	7.090	7.384	9.116	7.380	8.236
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.999	2.932	12.999	8.706	12.998	8.869
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	-	739	897	739	741
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.553	11.458	32.491	33.835	32.489	34.847
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.634	5.994	28.882	13.808	28.881	13.812
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.373	138	15.344	13.978	15.343	17.251
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.756)	(3.989)	13.760	7.471	13.756	7.244
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3.274)	(1.478)	3.459	6.715	3.450	6.732
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(222)	(285)	257	(977)	450	453
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.682	2.235	18.695	13.717	18.691	13.495
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.633	(676)	2.427	(667)	2.421	-
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.140	4.462	4.261	12.899	4.258	13.110
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	152	356	6.100	6.562	6.100	5.928
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(204)	907	11.280	9.234	11.281	9.294
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(783)	(6)	8.699	2	8.699	2
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(406)	6.744	2.029	15.051	2.023	14.815
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.275	5.133	18.193	5.137	18.176	5.137
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	19	20	19	19
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	26	24	26	26
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.497	3.378	3.639	10.172	3.627	10.041
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.794	50	7.638	75	7.631	63

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	232	537	12.629	14.768	12.629	12.397
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.589	10.715	6.268	15.276	6.265	14.577
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	-	4.176	6	4.176	6
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	-	25	26	25	27
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.987	1.808	13.041	6.948	13.036	7.053
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.636	2.027	12.983	2.040	12.964	2.037
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.273	(1)	10.211	3	10.176	2
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	926	1.996	11.545	2.002	11.542	1.999
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.309	618	7.565	11.469	7.546	10.257
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.568	2.570	35.910	14.930	35.909	14.873
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(324)	(173)	3.772	3.874	3.765	4.053
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	11	2	2
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.163	333	27.304	5.588	27.298	5.571
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(21)	-	7.631	3	7.631	3
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.042	1.854	15.718	12.786	15.718	12.786
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.083	5.627	16.196	16.273	16.196	15.165
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	4	2	2
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(633)	19	11.160	22	11.160	22
Panther Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	-	9.618	2	9.618	2
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(25)	-	9.288	3	9.288	3
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(650)	-	8.012	2	8.012	2
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	3	3	3	3
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(400)	2.730	5.935	6.334	5.935	6.334
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	1.173	2	2
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(1.808)	(2.912)	(1.567)	(1.630)	-	-
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	4.625	0	4.625	-
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	50	-	50	-
Eta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	11.721	0	11.721	-
Elk Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.343	(326)	13.907	(326)	13.893	-
Manatee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	0	1	-
Otter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	299	-	6.705	0	6.696	-
Falcon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	0	1	-
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	6.991	-	6.991	-
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	379	-	17.065	-	17.059	-
Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	149	-	149	-
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	869	1.573	9.197	1.573	9.187	1.573
Even MG 05/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Even MG 06/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.615	5.802	18.528	13.482	18.527	13.482
Evenpar Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	6	(1)	6	-
Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.264	(109)	10.126	3.702	10.121	3.702
SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	162	-	16.961	3.702	16.950	-
SP 06/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
SP 07/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
SP 08/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
SP 09/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.788	-	14.119	3.702	14.101	-
SP 10/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	3.702	1	-
Even - SP 11/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(493)	-	11.017	-	11.017	-
Even - SP 12/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Even SP 13/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.083	4.241	19.675	4.241	19.676	4.241
Even - SP 14/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	10.235	-	10.235	-
Even - SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	661	(0)	661	-
Even - SP 16/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	-	29	(0)	29	-
Even - SP 17/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 19/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 20/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.414	-	7.686	(0)	7.672	-
Even - SP 21/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 23/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 24/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.467	-	22.628	(0)	22.590	-
Even - SP 25/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	418	-	31.749	(0)	31.733	-
Even - MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	4	(1)	4	-
Even - MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	4	(1)	4	-
Even - MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	4	(1)	4	-
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 27/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 28/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	2	(0)	2	-
Even - SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.870	-	14.982	(0)	14.931	-
Even - SP 30/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	32	(0)	32	-
Even - SP 31/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 32/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Evenpar II Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	20	-	20	-
Even - SP 33/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 34/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(659)	-	4.891	(0)	4.891	-
Even - SP 36/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 37/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14	-	10.963	(0)	10.963	-
Even - SP 38/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(821)	-	7.197	(0)	7.197	-
Even - SP 39/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 40/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	31.789	(0)	31.789	-
Even - SP 42/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	(0)	1	-
EVEN - SP 44/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
EVEN - SP 45/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	992	-	992	-
EVEN - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	10.030	-	10.030	-
EVEN - SP 47/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(259)	-	6.200	-	6.195	-
EVEN - SP 48/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	70	-	70	-
EVEN - SP 49/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
EVEN - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
EVEN - SP 54/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	656	-	656	-	649	-
EVEN-MG 04/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	(3)	-	-	-
							1.372.408	1.112.509
Sociedades controladas com participação de terceiros								
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	1.936	(1.018)	6.801	4.864	4.531	3.243
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	2.779	(5.682)	8.915	10.380	6.685	7.772
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.253	(288)	2.034	(142)	1.727	48
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(5)	(2)	126	160	112	117
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	7.161	4.746	17.725	10.966	15.045	8.983
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	-	-	43	63	38	38
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(17)	(104)	(2.203)	(2.239)	101	106

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.563	2.681	5.903	3.475	5.013	2.841
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	124	75	508	346	439	333
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	-	(1)	(7)	(4)	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	1.199	2.713	3.491	2.694	3.488	2.291
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3)	(1)	(10)	(7)	-	-
Carp Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,00	66,00	5.911	1.315	28.078	22.167	18.512	14.630
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	825	269	5.172	4.350	3.325	2.794
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	100,00	1.043	2.356	14.518	3.706	12.770	2.356
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	100,00	(2.429)	-	10.908	(0)	9.591	-
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	10.296	10.226	39.335	34.036	31.465	27.229
GD-VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	(463)	-	15.670	-	10.958	-
Irigny Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00	80,00	4.938	814	35.934	814	28.773	814
							152.573	73.595
Sociedades sob controle comum (*)								
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	47.188	16.174	132.005	113.988	66.070	57.567
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	167	(1.192)	354	221	141	75
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	-	50,92	-	1.336	-	54.706	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	6.389	24.791	20.576	53.129	10.276	26.698
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	-	(939)	3.102	3.102	1.555	1.555
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	9.946	10.282	48.039	23.009	24.023	11.569
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	16.915	18.079	51.172	37.749	25.600	19.655
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	9.712	1.160	43.988	34.357	22.005	17.616
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(52)	3	8.183	7.502	4.424	4.479
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	3.314	1.126	7.329	4.049	1.684	926
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(3)	(8)	429	417	103	98
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(105)	120	776	871	179	204
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(722)	32	940	1.664	215	381
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(87)	(838)	4.306	3.527	981	808
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(820)	(135)	(110)	721	(22)	156
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	22,90	(3)	(12)	537	737	188	169
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	(3)	-	9.867	(0)	4.933	-
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	(443)	-	16.508	-	8.254	-
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1	-	8.006	-	4.003	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	3.459	(189)	3.928	4.305	902	110
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	50,00	5.630	2.625	14.424	8.794	7.212	4.397
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	35,00	12.523	9.721	40.361	27.838	14.126	9.743
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	(377)	4.356	4.398	2.178	2.178
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(1)	6.163	7.016	8.398	3.510	4.211
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	-	17.022	-	17.122	-	13.635	-
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	-	4.262	-	15.345	-	6.890	-
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	19.102	18.203	63.808	49.571	31.883	24.783
							254.948	187.378
							1.779.929	1.373.482

(*) Consolidadas de forma proporcional.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2011**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Ágio a amortizar:

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

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

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

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

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Ativo				
	Participação - %	Circulante	Realizável	Investimentos e imobilizado	Total
Em 31 de dezembro de 2011					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	1.042	-	-	1.042
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	177.325	34.217	916	212.458
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.377	-	-	7.377
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.264	-	-	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	21.406	-	-	21.406
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	23.342	3.232	-	26.574
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. -controlada indireta)	66,67	8.587	(117)	-	8.470
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	54.801	-	-	54.801
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	25.245	43.487	-	68.732
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	41.311	9.226	-	50.537
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	24.005	-	-	24.005
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	244.273	181	3.852	248.306
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	24.004	-	-	24.004
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	464	-	23	487
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.381	-	-	2.381
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	14.638	-	-	14.638
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4.096	-	342	4.438
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.609	-	-	2.609
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	529	-	24	553
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22.298	-	-	22.298
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.105	-	-	17.105
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.555	-	686	18.241
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	9.645	-	-	9.645
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	33.421	-	-	33.421
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	115.322	(44.973)	-	70.349
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	199.426	-	2.074	201.500
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	21.586	-	-	21.586
Em 31 de dezembro de 2010					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	1.262	-	-	1.262
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	107.552	25.160	1.542	134.254
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	7.376	-	-	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.306	-	-	10.306
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	21.387	-	-	21.387
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	128.048	-	-	128.048
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	8.843	2	-	8.845
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	43.798	-	-	43.798
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	14.055	28.206	-	42.261
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	41.790	1.860	-	43.650
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	22.829	-	-	22.829
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	147.593	-	3.547	151.140
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	8.276	-	-	8.276
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	394	-	23	417
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	960	-	-	960
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	5.203	-	-	5.203
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.669	-	-	3.669
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	952	-	-	952
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	703	-	36	739
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	10.429	-	-	10.429
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	11.511	-	-	11.511
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	34.425	-	-	34.425

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio de líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2011					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	376	312	354	1.042
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	16.658	63.795	132.005	212.458
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	3.166	1.109	3.102	7.377
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.195	2.713	4.356	10.264
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	13.316	1.074	7.016	21.406
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	927	5.071	20.576	26.574
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. -controlada indireta)	66,67	1.617	52	6.801	8.470
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.363	3.399	48.039	54.801
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.041	13.519	51.172	68.732
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	4.292	2.257	43.988	50.537
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.822	-	8.183	24.005
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	172.790	11.708	63.808	248.306
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	15.325	1.350	7.329	24.004
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	58	-	429	487
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.546	59	776	2.381
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	12.981	717	940	14.638
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	132	-	4.306	4.438
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.458	1.261	(110)	2.609
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	16	-	537	553
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	17.221	1.149	3.928	22.298
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.239	-	9.867	17.105
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.733	-	16.508	18.241
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.640	-	8.006	9.645
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	3.470	15.527	14.424	33.421
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	4.009	25.979	40.361	70.349
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	181.243	3.135	17.122	201.500
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00	4.869	1.372	15.345	21.586
Em 31 de dezembro de 2010					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	716	325	221	1.262
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.462	15.804	113.988	134.254
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	3.163	1.111	3.102	7.376
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.195	2.713	4.398	10.306
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	11.915	1.074	8.398	21.387
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	65.139	9.780	53.129	128.048
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	3.849	132	4.864	8.845
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.945	1.844	23.009	43.798
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.070	2.442	37.749	42.261
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	7.943	1.355	34.352	43.650
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.330	-	7.499	22.829
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	95.939	5.630	49.571	151.140
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.722	505	4.049	8.276
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	-	-	417	417
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	52	38	870	960
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.237	302	1.664	5.203
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	142	-	3.527	3.669
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	10	221	721	952
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2	-	737	739
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	5.724	400	4.305	10.429
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	1.981	736	8.794	11.511
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	4.397	2.190	27.838	34.425

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Resultado do exercício						
						Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas		
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	43.389	(31.774)	(1.811)	1.937	-	(2.029)	9.712
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	-	(59)	(1)	11	-	(3)	(52)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	118.097	(88.274)	(12.316)	5.334	528	(4.267)	19.102
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.535	(9.893)	(57)	214	-	(485)	3.314
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(2)	-	-	-	(3)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	318	(399)	(11)	(3)	-	(10)	(105)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.329	(7.940)	(41)	222	-	(292)	(722)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(5)	(82)	-	-	-	(87)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(66)	(708)	(12)	(5)	-	(29)	(820)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(2)	-	-	-	(3)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.611	(8.657)	(178)	100	-	(417)	3.459
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(482)	51	-	(12)	(443)
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(5)	8	-	(2)	1
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	21.770	(15.570)	(112)	126	226	(810)	5.630
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	40.884	(28.655)	(135)	1.914	-	(1.485)	12.523
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	89.128	(64.334)	(7.338)	815	146	(1.395)	17.022
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.701	(17.088)	(1.710)	122	-	(763)	4.262
Em 31 de dezembro de 2010							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	99	(394)	(442)	(433)		(22)	(1.192)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	100.722	(63.433)	(12.894)	1.439	(6.296)	(3.364)	16.174
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	4.720	(5.164)	(84)	40	(357)	(94)	(939)
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.966	(4.388)	(206)	(540)		(209)	(377)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.453	(2.659)	(224)	(1.061)	1	(347)	6.163
Parqueven Empreendimentos Ltda.	87.615	(60.656)	(1.225)	1.507		(2.450)	24.791
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)		(16)	(35)	(953)		(14)	(1.018)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.169	(12.001)	(114)	954	278	(1.004)	10.282
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47.437	(24.998)	(3.184)	283		(1.459)	18.079
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	32.414	(24.278)	(6.039)	135		(1.072)	1.160
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.		(20)	(12)	46		(11)	3
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	113.032	(77.149)	(15.412)	1.674	(198)	(3.744)	18.203
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.285	(4.884)	(115)	39		(199)	1.126
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(1)	(7)				(8)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	329	(183)	(18)	2		(10)	120
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.562	(3.409)	(14)			(107)	32
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(9)	(829)				(838)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(74)	(43)	(15)	(2)		(1)	(135)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(1)	(11)				(12)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.199	(2.747)	(549)			(92)	(189)
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	14.454	(9.895)	(1.475)	4		(463)	2.625
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	39.490	(26.810)	(1.703)	(9)	51	(1.298)	9.721

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

12 Imobilizado

(a) Composição dos saldos e taxas de depreciação

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Movimentação dos saldos

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

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

13 Intangível

(a) Composição dos saldos

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

(b) Movimentação dos saldos

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	2011	2010	2011	2010
2011		2.425		12.148
2012			2.217	6.516
2013			14.898	9.349
2014 em diante			108	991
		<u>2.425</u>	<u>17.223</u>	<u>29.004</u>

15 Empréstimos e financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos e financiamentos

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

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% à 115% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescida de *spread* de 2,0% ao ano.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros (TR), acrescida de 10% a 11% ao ano.
- (iii) A operação de FINAME realizada junto a instituição financeira credenciada pelo BNDES, está sujeito à taxa de juros de 4,5% ao ano.
- (iv) A operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI está sujeita a variação dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescido de 1,5% ao ano.

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

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

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

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

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

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

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

O Grupo possui as seguintes linhas de crédito não utilizadas:

	Consolidado	
	2011	2010
Taxa variável		
Com vencimento em até um ano	45.880	94.139
Com vencimento em mais de um ano	<u>680.622</u>	<u>462.140</u>
	<u>726.502</u>	<u>556.279</u>

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As linhas de crédito que vencem em até um ano são linhas de crédito sujeitas à revisão anual em diferentes datas durante o exercício de 2012.

(b) Debêntures

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

Características das debêntures:

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação do valor principal das debêntures:

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

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

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

Há condições restritivas conforme definido nos prospectos definitivos de Distribuição Pública das Debêntures de emissão da Companhia, datados de 31 de janeiro de 2008, 20 de fevereiro de 2008, 19 de novembro de 2009 e 10 de março de 2011 relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.

Os custos de transação relacionados com emissão das debêntures totalizaram R\$ 6.134, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2011 será amortizado conforme abaixo demonstrado:

<u>Ano</u>	Controladora e consolidado	
	2011	2010
2011		588
2012	859	538
2013	677	110
2014	677	
2015	677	
2016	169	
Custos a apropriar	<u>3.059</u>	<u>1.236</u>

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Tributos a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Circulante			63.032	53.282
Não-circulante	165	165	6.263	10.044
	<u>165</u>	<u>165</u>	<u>69.295</u>	<u>63.326</u>

17 Provisões

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

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

(a) Garantias

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

(b) Participação nos resultados

O programa de participação de resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo como um todo. O encargo está apresentado na Nota 25 (b).

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Contingências

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

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

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

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

A Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

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

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

(a) Lucro Real

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

incorporação, o imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, sendo assim anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

(b) Lucro Presumido e RET

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

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
No início do exercício			54.350	37.413
Despesa no resultado (Nota 28)			7.000	16.937
No final do exercício			<u>61.350</u>	<u>54.350</u>

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

No exercício seguinte			55.805	45.730
Em exercícios subsequentes			<u>5.545</u>	<u>8.620</u>
			<u>61.350</u>	<u>54.350</u>

19 Obrigações de benefícios de aposentadoria

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

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

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 304 (2010 - R\$ 302).

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

21 Capital social e reservas

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

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

21.1 Movimentação da quantidade de ações

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

21.2 Opções de compra de ações

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

- (i) revogação do Regulamento de Planos de Opção de Ações da Companhia aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de setembro de 2007;
- (ii) aprovação das novas regras do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, o qual abrange empregados, prestadores de serviços e administradores da Companhia, os quais são indicados e aprovados pelo Conselho de Administração. Anualmente, poderá ocorrer a inclusão de novos beneficiários. No caso de rescisão do contrato de trabalho sem justa causa, ou pedido de demissão, as opções cujos prazos de carência tiverem transcorrido até a data do desligamento do beneficiário poderão ser exercidas em sua totalidade no prazo máximo de 15 dias contados da data de desligamento desde que dentro do respectivo período de exercício. No caso de rescisão do contrato de trabalho com justa causa, as opções que não tenham sido exercidas até a data de desligamento do Beneficiário serão canceladas, transcorridos ou não os períodos de carência; e
- (iii) outorga de opções de compra de ações da Companhia.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

(a) Movimentação das opções

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

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

(b) Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$ 24.308, dos quais R\$ 4.740 foi apropriado até 31 de dezembro de 2011, estando apresentado como outras despesas operacionais, em contrapartida no Patrimônio Líquido. As premissas utilizadas na precificação do programa de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 53,56%; (ii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 12,88% e 12,95%; e (iii) prazo de vida, como mencionado no item (b) correspondente a cada uma das séries.

O total acumulado do encargo relacionado com tais planos monta R\$ 17.301, integralmente apresentado em contrapartida do patrimônio líquido.

21.3 Dividendos

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2011 e de 2010 é assim demonstrado:

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

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

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

21.4 Reservas de lucros

(a) Legal

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

(b) Retenção de lucros

Como indicado na Nota 31, em 31 de dezembro de 2011 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas monta a R\$ 1.127.152 (2010 - R\$ 1.076.426) e das unidades a comercializar R\$ 593.097 (2010 - R\$ 295.791), representando um total de R\$ 1.720.249 (2010 - R\$ 1.372.217) em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A exemplo de anos anteriores, administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$ 161.111, seja destinado a reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

22 Informações por segmento de negócios

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

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2011				
	SP	Sul	RJ	MG	Total
Receita bruta operacional	1.454.834	131.156	193.860	168.921	1.948.771
Deduções da receita bruta	(46.286)	(3.779)	(6.026)	(4.628)	(60.719)
Receita líquida operacional	1.408.548	127.377	187.834	164.293	1.888.052
Custo incorrido das vendas realizadas	(990.350)	(95.394)	(146.506)	(143.684)	(1.375.934)
Lucro bruto	418.198	31.983	41.328	20.609	512.118
Despesas comerciais	(79.380)	(6.913)	(10.887)	(6.604)	(103.784)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	338.818	25.070	30.441	14.005	408.334
	2010				
	SP	Sul	RJ	MG	Total
Receita bruta operacional	1.680.308	58.622	148.066	121.215	2.008.211
Deduções da receita bruta	(58.217)	(2.106)	(5.440)	(3.764)	(69.527)
Receita líquida operacional	1.622.091	56.516	142.626	117.451	1.938.684
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.149.621)	(38.575)	(113.204)	(108.778)	(1.410.178)
Lucro bruto	472.470	17.941	29.422	8.673	528.506
Despesas comerciais	(70.459)	(4.247)	(7.563)	(4.596)	(86.865)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	402.011	13.694	21.859	4.077	441.641

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

	2011	2010
Segmento "SP"	2.497.164	2.307.363
Segmento "Sul"	171.023	48.360
Segmento "RJ"	267.964	208.590
Segmento "MG"	<u>235.728</u>	<u>201.350</u>
	3.171.879	2.765.663
Corporativo	<u>317.201</u>	<u>294.982</u>
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u><u>3.489.080</u></u>	<u><u>3.060.645</u></u>

Os valores fornecidos à Diretoria Executiva com relação ao total do passivo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses passivos são alocados com base nas operações do segmento. Os passivos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do passivo, conforme segue:

	2011	2010
Segmento "SP"	1.060.177	964.256
Segmento "Sul"	239.751	50.785
Segmento "RJ"	120.255	126.819
Segmento "MG"	<u>262.154</u>	<u>236.007</u>
	1.682.337	1.535.457
Corporativo	<u>212.269</u>	<u>272.941</u>
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u><u>1.894.606</u></u>	<u><u>1.650.808</u></u>

23 Receita

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

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

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

25 Custos e despesas por natureza

(a) Custos e despesas comerciais

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

(b) Despesas administrativas e remuneração dos administradores

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Despesa de benefícios a administradores e empregados

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

27 Resultado financeiro

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

28 Despesa de imposto de renda e contribuição social

(a) Do exercício

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.16.

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

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

	Consolidado	
	2011	2010
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	293.715	324.134
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	203.143	169.376
	496.858	493.510
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	168.932	167.793
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e pelo RET à alíquota e bases diferenciadas	(110.065)	(101.696)
Outros	2.066	2.993
Encargo no resultado do exercício	60.933	69.090

29 Lucro por ação

(a) Básico

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

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

(b) Diluído

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

30 Caixa líquido aplicado nas operações

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	226.121	252.491	293.715	324.134
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Amortização de ágio	709	910		
Equivalência patrimonial	(427.558)	(423.671)		
Depreciação e amortização	4.711	3.047	5.524	5.425
Baixas				3.485
Baixas de ativo imobilizado		1.125		1.125
Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.706)	1.804		
Plano de opção de ações	4.740	(366)	4.740	(366)
Juros provisionados	69.142	26.528	137.351	123.849
	(123.841)	(138.132)	441.330	457.652
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Contas vinculadas			13.004	16.807
Contas a receber	2.759	6.652	(243.126)	(735.492)
Imóveis a comercializar	13.268	(40.118)	(284.584)	51.158
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	4.689	(20.776)	(2.967)	(10.826)
Impostos e contribuições a compensar	(5.967)	(3.074)	(13.242)	(3.530)
Demais ativos	10.287	7.651	24.351	(24.676)
Fornecedores	(3.605)	5.500	(6.184)	15.477
Contas a pagar pela aquisição de imóveis	(3)	(847)	28.603	10.385
Adiantamentos de clientes	(175)	(332)	1.727	29.841
Contribuições a recolher	12.413	6.757	22.782	33.396
Desconto de recebíveis	(980)			
Demais passivos	(11.486)	22.099	(1.441)	41.668
Participação de acionistas não controladores		(721)	819	(14.899)
Caixa aplicado nas operações	(102.641)	(155.291)	(18.926)	(133.039)
Juros pagos	(52.785)		(112.845)	(79.805)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(53.933)	(52.153)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(155.426)	(155.291)	(185.706)	(264.997)

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

31 Compromissos

(a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

(b) Compromissos com a aquisição de terrenos

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

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

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

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2011**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32 Transações com partes relacionadas

(a) Saldos de operações de mútuo

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(b) Remuneração dos administradores

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Conselho de administração	468	328
Diretoria		
Salários e encargos	5.525	4.491
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade (VGBL)	40	22
Demais benefícios	<u>186</u>	<u>201</u>
	6.219	5.042
 Bônus dos administradores provisionado (Nota 17 – parcela dos administradores)	 5.750	 4.949
Opção de compra de ações (Nota 21.2)	<u>2.400</u>	<u>1.518</u>
	<u><u>14.369</u></u>	<u><u>11.873</u></u>

33 Seguros

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

- (a) Risco de engenharia - (i) básica - R\$ 6.573.808 (31 de dezembro de 2010 - R\$ 4.495.762), (ii) outras - R\$ 458.938 (31 de dezembro de 2010 - R\$ 238.401).
- (i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.
- (b) Riscos diversos - R\$ 11.475 (31 de dezembro de 2010 - R\$ 3.300).