Lucro Líquido da EVEN cresce 63% nos primeiros 9 meses de 2008 contra igual período de 2007.

O lucro líquido no período atingiu o valor de R$ 55,9 milhões.

São Paulo, 12 de novembro de 2008 – A Even Construtora e Incorporadora S.A. – EVEN (Bovespa: EVEN3),), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco nos empreendimentos comerciais e residenciais para os públicos acessível, emergentes, de classes média e média-alta, anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2008 (3T08) e do período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2008 (9M08). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R$).

Contato RI
Dany Muszkat
Diretor de RI
Tel.:+55 (11) 3377-3777
Fax:+ 55 (11) 3377-3780
ri@even.com.br
www.even.com.br/ri

Teleconferência – 3T08
Data: 13 de novembro de 2008.

Português
10h00 (Horário de Brasília)
7h00 (Horário de Nova Iorque)
Tel.: + 55 (11) 2188-0188
Replay: + 55 (11) 2188-0188
Código: EVEN

Inglês
12h00 (Horário de Brasília)
9h00 (Horário de Nova Iorque)
Tel.: +1 (412) 858-4600
Código: EVEN
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 424715#

Webcast Português:
www.mz-ir.com/webcast/even/3t08

Webcast Inglês:
www.mz-ir.com/webcast/even/3t08/?e

Cotação
Fechamento em 12/novembro/2008
Quantidade de Ações 141.000.030
R$ 2,41 por Ação

DESTAQUES DO PERÍODO

- A **Receita Líquida** foi de **R$602,7 milhões** nos 9M08, **118 %** acima do mesmo período do ano anterior.
- O **Lucro Bruto** atingiu o montante de **R$207,3 milhões** nos 9M08, indicando um crescimento de **91%** sobre igual período de 2007. Com isto, a **Margem Bruta** foi de **35,5%**.
- As **vendas contratadas** nos 9M08 (parcela Even) totalizaram **R$982,1 milhões, 100%** maiores que no ano anterior.
- O ***Land Bank*** da Companhia, com **potencial de 76 lançamentos** dentro dos próximos 36 meses, manteve-se em **R$3,5 bilhões (parcela Even).**
- Nos 9M08 comercializamos volume equivalente a **83%** do total lançado. Considerando apenas os lançamentos do período, chegamos em setembro de 2008 com índice de comercialização de **50%.**
- A **Even Vendas** se confirmou como importante braço de comercialização da empresa, atingindo 40% do total de vendas realizadas no trimestre.
- **48 canteiros de obra** em atividade.
- Operação de **Aumento de Capital de R$150 milhões** de reais com aporte em 14 de novembro de 2008, que se somará ao caixa da empresa (R$189 milhões no final do trimestre).

Comentário da Administração

No 3º trimestre do ano de 2008, lançamos um total de 8 empreendimentos com um VGV médio de R$40 milhões, o que proporcionou uma exitosa velocidade de vendas destes empreendimentos no período (43% vendidos no próprio trimestre líquidos de comissões). Nos 9M08, atingimos um volume de lançamentos de R$1,24 bilhões (parte Even) e vendemos no mesmo período 50% destes mesmos lançamentos líquidos de comissões.

Assim como nos lançamentos, nossas vendas se mostraram bastante diversificadas. Do total das vendas nos 9M08, 24% ocorreram nos segmentos acessível e emergente e 40% no segmento de classe média.

Cabe destacar o desempenho da nossa empresa própria de vendas, a Even Vendas, que contribuiu com 40% do volume total de vendas neste trimestre. A Even Vendas fechou o período com um corpo de vendas de 280 corretores. Ampliamos nossa atividade de construção e contamos hoje com 48 canteiros de obra em atividade, e já entregamos 916 de um total programado de 1.404 unidades (equivalente a 290.000m2) até o final 2008, o que confirma nossa forte capacidade de execução e entrega dos empreendimentos.

Na área financeira o evento mais importante do trimestre foi a operação de capitalização de R$150 milhões com a participação de 4 fundos assegurando, através de garantia firme, a totalidade do volume da transação. A operação foi encerrada com sucesso no dia 7 de novembro e a distribuição final das participações e aporte de recursos ocorrerão no dia 14 de Novembro. Este movimento reforça ainda mais a posição de caixa da empresa que encerrou o trimestre com R$189 milhões em disponibilidades (desconsiderados os efeitos do aporte de R$150 milhões). Esta situação reforça ainda mais a posição da Even entre as empresas mais sólidas do nosso mercado em termos de alavancagem e liquidez.

Na parte de financiamentos à produção a Even confirmou posição de destaque, tendo continuado a contratar seus financiamentos junto aos principais bancos comerciais. Destaque especial à nossa linha de financiamento de terrenos que antecipou a garantia de contratação de financiamentos à produção de futuros lançamentos. Com isso a Even já tem hoje contratados financiamentos cobrindo importante parcela dos lançamentos da empresa nos próximos 12 meses.

Os lançamentos e vendas do período proporcionaram à Even a manutenção de posição de liderança nas suas principais praças de atuação – a região metropolitana de São Paulo e Belo Horizonte.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidado

Dados Financeiros Consolidados	3T08[1]	3T07[2]	Variação	9M08[3]	9M07[4]	Variação
Receita Líquida de Vendas e Serviços	234.077	110.082	112,6%	602.706	276.262	118,2%
Lucro Bruto	76.308	43.737	74,5%	207.289	108.669	90,8%
Margem Bruta Ajustada[6]	*35,3%*	*39,7%*	*-4,4 p.p.*	*35,5%*	*39,3%*	*-3,8 p.p.*
EBITDA Ajustado[5]	37.175	23.271	59,7%	91.398	51.558	77,3%
Margem EBITDA Ajustada[5]	*15,9%*	*21,1%*	*-5,3 p.p.*	*15,2%*	*18,7%*	*-3,5 p.p.*
Lucro Líquido Ajustado5[5]	21.180	17.114	23,8%	55.878	34.239	63,2%
Margem Líq. Ajustada Antes Part. Minoritários[5]	*11,2%*	*17,3%*	*-6,1 p.p.*	*10,9%*	*13,8%*	*-2,9 p.p.*
Receita Líquida Apropriar[7]	1.184.225	517.037	129,0%	1.184.225	517.037	129,0%
Lucro Bruto a Apropriar[7]	396.479	186.472	112,6%	396.479	186.472	112,6%
Margem dos Resultados a Apropriar[7]	*33,5%*	*36,1%*	*-2,6 p.p.*	*33,5%*	*36,1%*	*-2,6 p.p.*
Dívida Líquida[8]	317.912	(141.057)	-325,4%	317.912	(141.057)	-325,4%
Patrimônio Líquido	710.435	642.964	10,5%	710.424	642.964	10,5%
Ativos Totais	1.557.593	1.021.453	52,5%	1.557.582	1.021.453	52,5%

Lançamentos	3T08[1]	3T07[2]	Variação	9M08[3]	9M07[4]	Variação
Empreendimentos Lançados	8	6	33,3%	21	16	31,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)[9]	318.508	439.671	-27,6%	1.510.497	954.253	58,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	284.228	356.782	-20,3%	1.240.350	718.229	72,7%
Participação Even nos Lançamentos	*89,2%*	*81,1%*	*8,1 p.p.*	*82,1%*	*75,3%*	*6,8 p.p.*
Número de Unidades Lançadas	773	643	20,2%	3.680	1.843	99,7%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	96.446	123.326	-21,8%	468.833	294.324	59,3%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	3.302	3.565	-7,4%	3.222	3.242	-0,6%

Vendas	3T08[1]	3T07[2]	Variação	9M08[3]	9M07[4]	Variação
Vendas Contratadas (100%)[10]	390.965	221.414	76,6%	1.143.182	691.445	65,3%
Vendas Contratadas (% Even)	312.738	155.951	100,5%	982.070	490.665	100,2%
Participação Even nas Vendas Contratadas	*80,0%*	*70,4%*	*9,6 p.p.*	*85,9%*	*71,0%*	*14,9 p.p.*
Número de Unidades Vendidas	1.192	415	187,2%	2.598	1.533	69,5%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	104.907	68.621	52,9%	313.149	221.971	41,1%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	3.727	3.227	15,5%	3.651	3.115	17,2%

[0] Terceiro trimestre de 2008.
[2] Terceiro trimestre de 2007.
[3] Janeiro a Setembro de 2008.
[4] Janeiro a Setembro de 2007.
[5] Deduzidos os gastos incorridos com abertura de capital.
[6] Margem bruta ajustada sem capitalização dos juros da holding.
[7] Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 30 de setembro de 2008.
[8] Soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades.
[9] Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, inclusive mediante permuta, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.
[10] Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

Desempenho Setorial

O terceiro trimestre, período das férias de inverno, tradicionalmente apresenta uma sazonalidade nas operações. Somada a isto, houve uma desaceleração na expansão da oferta de crédito, gerando reflexos nos lançamentos e vendas do período.

Dentro deste cenário, as empresas buscaram assegurar para seus empreendimentos diferenciais de condições de financiamento, principalmente no âmbito do SFH.
Notamos também neste período uma interrupção nos aumentos de custo, provavelmente vinculada à uma redução na velocidade de crescimento.

Apesar dos dados macroeconômicos citados, segundo o Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo teve nos primeiros oito meses do ano de 2008, vendas totais de 25.920 unidades, índice que comparado ao mesmo período de 2007 teve um incremento de 33%. O indicador de desempenho de comercialização no mês de agosto, ou Vendas Sobre Oferta (VSO), tem se mantido estável, com 20,7%.

Ao considerar somente o terceiro trimestre, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo empreendimentos equivalentes à R$ 4,6 bilhões, segundo dados da Embraesp.

Desempenho Operacional

Lançamentos

Nestes últimos três meses, mantivemos nosso histórico de lançamentos, com o início de comercialização de 8 novos empreendimentos, (8 em SP e 1 em BH), totalizando R$318,5 milhões em VGV lançado (R$284,2 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia). A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R$ milhares)	Área útil (m²)	Unidades	Participação Even
Vida Viva Vila	São Paulo	ago/08	30.492	9.263	76	100,00%
Pleno	São Paulo	set/08	58.539	16.286	111	100,00%
Timing	São Paulo	set/08	31.278	9.066	76	100,00%
Vida Viva Jardim Itália	São Paulo	set/08	32.510	10.207	96	100,00%
Cinecittá (1ª Fase)	Belo Horizonte	set/08	44.940	13.605	84	85,00%
Incontro	São Paulo	set/08	63.966	19.138	144	80,00%
Montemagno (1ª Fase)	São Paulo	set/08	27.291	8.021	72	100,00%
Everyday Residencial Club (2ª Fase)	Guarulhos	set/08	29.492	10.860	114	50,00%
			318.508	**96.446**	**773**	**89,2%**

Do VGV total lançado no trimestre, 29,0% relacionaram-se ao segmento emergente. Os empreendimentos voltados aos públicos de média e média alta renda tiveram participação de 71,0% no VGV lançado. As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

Segmento	VGV Lançado 3T08 VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área útil (m^2)	Unidades
Acessível				
Emergente	92.494	77.748	30.330	286
Médio	181.074	168.281	52.511	403
Médio-Alto	44.940	38.199	13.605	84
Total	**318.508**	**284.228**	**96.446**	**773**

Segmento	VGV Lançado 9M08 VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área útil (m^2)	Unidades
Acessível	14.478	12.306	8.644	136
Emergente	384.377	355.512	138.522	1.248
Médio	631.290	441.454	212.907	1.307
Médio-Alto	44.940	38.199	13.605	84
Alto	138.438	138.438	26.847	80
Alto Luxo	162.116	162.116	32.790	81
Comercial	134.858	92.325	35.518	744
Total	**1.510.497**	**1.240.350**	**468.833**	**3.680**

Comercialização

O total de vendas contratadas no trimestre somou R$391,0 milhões (R$312,7 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas). Este resultado é reflexo da abordagem diferenciada de marketing da empresa e das condições favoráveis de mercado. As tabelas abaixo fornecem a abertura da comercialização do trimestre, por segmento de produto:

Segmento	3T08 Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área útil (m^2)	Unidades
Acessível	4.345	3.693	2.701	43
Emergente	68.772	61.862	21.154	258
Médio	166.758	129.173	45.679	394
Médio-Alto	37.372	32.481	12.907	127
Alto	40.050	33.377	8.888	55
Alto Luxo	40.438	25.501	7.066	280
Comercial	33.230	26.651	6.512	35
Total	**390.965**	**312.738**	**104.907**	**1.192**

Segmento	9M08 Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área útil (m^2)	Unidades
Acessível	7.502	6.377	3.663	72
Emergente	243.804	233.624	88.000	825
Médio	363.582	302.664	96.808	648
Médio-Alto	111.420	93.134	33.470	231
Alto	160.737	136.241	40.647	173
Alto Luxo	168.477	153.260	35.885	127
Comercial	87.660	56.770	14.676	522
Total	**1.143.182**	**982.070**	**313.149**	**2.598**

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

Ano de Lançamento	3T08 Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área útil (m^2)	Unidades
Até 2004	5.344	711	1.109	5
2005	2.302	1.038	489	43
2006	21.873	12.136	3.078	15
2007	64.513	62.479	19.914	238
2008	296.933	236.374	80.317	891
Total	**390.965**	**312.738**	**104.907**	**1.192**

Ano de Lançamento	9M08 Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área útil (m^2)	Unidades
Até 2004	29.740	6.493	8.945	39
2005	14.213	5.274	3.051	63
2006	49.535	31.365	10.674	64
2007	342.351	346.395	106.398	842
2008	707.343	592.543	184.081	1590
Total	**1.143.182**	**982.070**	**313.149**	**2.598**

Levando-se em consideração a totalidade das vendas ao longo dos 9M08, foram comercializados R$1.143,2 milhões de produtos imobiliários (R$982,1 milhões se considerada apenas a parcela da Even). O volume total de vendas dos 9M08 superou em 100,2% o total comercializado de R$ 490,7 milhões no mesmo período de 2007 (considerada apenas a parcela da Even nas vendas).

Em 30 de setembro de 2008, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R$1.526,1 milhões em valor potencial total de vendas (R$1.759,5 se considerada a parcela total). As participações utilizadas na consolidação do VGV Even foram as mesmas consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados.

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

Ano	VGV Total	VGV Even	Unidades
Até 2004	10.107	1.516	12
2005	6.100	3.328	19
2006	91.191	74.486	205
2007	998.063	923.561	2.081
2008	654.049	523.182	1.544
Total	**1.759.510**	**1.526.073**	**3.861**

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 33,4%, se assumidos, além dos custos totais das unidades em estoque (excluindo-se o custo a incorrer das unidades não lançadas de empreendimentos faseados), também o impacto de uma taxa média de comercialização paga à empresa imobiliária de 5,0%. Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 30 de setembro de 2008.

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R$ 1.858,4 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R$ 489,5 milhões serão recebidos durante o período de construção dos empreendimentos de acordo com o cronograma abaixo:

Ano	Valor
2008	166,4
2009	178,2
2010	103,6
2011	41,3
2012	-
Total	**489,5**

A parcela de R$ 1.368,9 milhões transformar-se-á em recebíveis de unidades concluídas de acordo com o seguinte cronograma:

Ano	Valor
2008	179,9
2009	332,5
2010	557,5
2011	287,3
2012	11,6
Total	**1.368,9**

Terrenos

Os terrenos negociados totalizam 976.168 m² de área, que permitem à Companhia lançar aproximadamente R$ 5,1 bilhões em produtos imobiliários (R$3,5 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado). Mantivemos no 3T08 nossa política de adquirir terrenos que nos possibilitem alta velocidade de vendas e baixa concentração em termos de segmento, localização e tamanho do empreendimento. Estes terrenos representam potencial para 76 lançamentos dentro dos próximos 36 meses. A tabela mostra os terrenos negociados pela Companhia, por empreendimento, em 06 de novembro de 2008:

Empreendimento	Data de Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R$ milhares)	
		Terreno	Útil		Total	Even
Agamenon	ago/08	3.945	9.706	152	22.230	11.115
Alonso Calhamares	nov/08	2.926	15.462	54	78.081	78.081
Arruda Alvim	mar/08	3.762	7.888	150	51.273	51.273
Atrium 1	jul/07	5.000	10.368	15	39.746	33.784
AV da Ligação I	jul/07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação II	jul/07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação III	jul/07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
Beira Rio Prince	ago/08	900	4.100	27	10.105	5.052
Benfica Prince	ago/08	1.288	5.119	72	12.182	6.091
Betânia	mar/08	13.819	20.434	349	37.899	32.214
Cabral	mai/08	5.203	8.345	56	32.026	16.013
Campo Grande	mai/08	14.900	10.613	176	28.003	23.802
Candeias Prince	ago/08	2.970	9.750	150	22.355	11.177
Cinecittá (2ª Fase)	jul/07	6.250	13.605	108	44.215	37.583
Club Park Barra (1ª fase)	nov/06	21.758	34.171	410	103.539	93.185
Club Park Barra (2ª fase)	nov/06	21.758	34.171	410	103.539	93.185
Paulistano (2ª fase)	jan/07	47.778	48.805	290	165.362	49.609
Paulistano (3ª fase)	jan/07	34.769	35.517	213	120.339	36.102
Coliseu (1ª fase)	jan/08	9.319	31.394	106	62.003	62.003
Coliseu (2ª fase)	jan/08	9.319	31.394	106	62.003	62.003
Conde de Irajá	nov/08	2.448	6.946	27	37.824	37.824
Dunas (Praia do Futuro)	abr/08	37.400	81.100	902	219.529	109.765
Eiras Garcia	dez/06	5.000	15.684	132	42.669	42.669
Emp. Ilha do Leite	ago/08	2.174	6.652	76	23.056	11.528
E-Office Design (Berrini)	abr/07	3.285	13.235	277	96.458	48.229
EPO	jul/07	9.000	27.624	81	98.982	84.134
Filipinas	ago/07	3.850	14.602	49	66.487	66.487
Gastão Vidigal	ago/07	13.524	39.432	539	151.281	75.640
Genesis	out/07	68.000	234.939	309	100.837	12.605
Green (1ª fase)	jul/07	21.765	38.545	114	76.133	38.067
Green (2ª fase)	jul/07	21.765	38.545	76	50.756	25.378
Guacá	mai/08	1.960	9.426	76	30.624	30.624
Honoré	out/07	1.337	3.582	14	13.635	6.818
Jamel Cecilio (Comercial)	nov/06	2.708	13.263	324	48.289	24.144
Jamel Cecilio (Residencial)	nov/06	6.244	30.580	224	85.625	42.812
Jardins Prince	ago/08	3.693	9.120	114	21.651	10.825
Jorge Americano II	abr/08	4.316	15.878	44	76.858	76.858

Continuação na próxima página.

Empreendimento	Data de Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R$ milhares)	
		Terreno	Útil		Total	Even
Kennedy - SBC I	jul/08	6.255	16.628	343	72.299	23.859
Kennedy - SBC II	jul/08	9.635	40.500	486	111.375	36.754
Le Parc II	jul/07	2.269	12.617	50	45.538	22.769
Lima e Silva	out/07	4.474	14.425	207	49.398	24.699
Vila Castela II	jul/07	8.000	33.280	192	130.740	104.592
Montemagno (2ª fase)	fev/07	5.089	16.041	144	54.539	54.539
Monterosso	mai/07	12.405	13.027	64	43.732	43.732
Muniz Aragão I	jun/08	10.330	14.934	375	52.729	44.820
Muniz Aragão II	jun/08	10.330	14.934	236	32.537	27.656
Muniz Aragão III	jun/08	10.330	14.934	212	29.818	25.345
Pe Roma Prince	ago/08	1.783	3.840	30	10.323	5.162
Petrópolis	abr/08	4.650	10.429	36	40.314	20.157
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	set/06	10.714	30.810	168	98.100	98.100
Open Vila Prudente	mar/07	8.643	12.821	211	32.058	32.058
Open Center Norte	mai/08	5.209	10.284	156	26.623	22.629
Open Guarulhos - (1ª fase)	ago/07	12.852	20.475	177	22.881	19.449
Open Guarulhos - (2ª fase)	ago/07	12.852	20.475	177	22.881	19.449
Open Jardim das Orquídeas (2ª fase)	out/07	10.028	17.288	137	14.522	12.344
Open Vila Ema	mai/08	8.619	16.955	295	41.539	35.308
Vila Castela III	out/07	5.500	12.383	184	53.625	22.790
Rio Vermelho	mai/08	3.893	17.376	100	67.349	57.247
Riverside Plaza (1ª fase)	dez/05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Riverside Plaza (2ª fase)	dez/05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Roseira I	dez/07	67.876	45.811	515	55.925	20.124
Roseira II	dez/07	67.876	45.811	923	104.783	37.706
Roseira III	abr/08	67.876	45.811	923	106.878	38.460
Sabesp	jul/08	2.972	15.739	44	102.304	102.304
Saturnino	abr/08	28.201	43.578	674	113.346	56.673
Sorocaba II (1ª fase)	nov/07	12.760	36.970	152	49.910	49.910
Sorocaba II (2ª fase)	nov/07	12.760	36.970	152	49.910	49.910
Teixeira Soares	abr/08	1.404	5.464	14	20.341	10.170
Tindiba	abr/08	9.430	20.297	294	49.132	41.762
Ubaias Prince	ago/08	1.720	6.718	116	16.816	8.408
Vale do Sereno	mar/08	38.846	86.900	484	278.415	236.652
Vida Viva Atlântica	fev/08	4.573	16.702	166	47.184	47.184
Vida Viva Guarulhos (3ª fase)	fev/07	2.390	10.860	114	29.492	14.746
Vida Viva Santo André (1ª fase)	jun/07	8.487	27.426	414	80.926	40.463
Vida Viva Santo André (2ª fase)	jun/07	8.487	27.426	414	80.926	40.463
Voluntários	mai/08	2.720	9.782	52	43.041	43.041
Valor da Soma		**976.168**	**1.923.227**	**16.149**	**5.122.882**	**3.467.884**

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

Segmento de Mercado	N° de Lanç.	Áreas (m^2)		Unidades	VGV Esperado (R$ mil)	
		Terreno	Útil		Total	Even
Acessível	3	85.937	76.570	848	105.429	62.202
Emergente	-	-	-	-	-	-
Médio	4	26.776	89.246	531	255.039	207.571
Médio-Alto	4	19.307	54.593	255	199.873	171.576
Alto	3	12.816	40.909	129	183.659	163.502
Alto-Luxo	1	12.405	13.027	64	43.732	43.732
Comercial	1	3.285	13.235	277	96.458	48.229
Loteamento	-	-	-	-	-	-
Total 2008	**16**	**160.526**	**287.580**	**2.104**	**884.190**	**696.812**
Acessível	9	153.008	174.128	2.824	378.184	274.905
Emergente	4	43.651	98.566	1.368	270.948	159.066
Médio	7	84.492	169.132	982	451.438	314.757
Médio-Alto	6	31.365	83.574	1.072	313.927	171.852
Alto	4	47.860	98.016	258	225.311	151.696
Alto-Luxo	1	2.972	15.739	44	102.304	102.304
Comercial	4	18.084	50.324	255	234.802	156.948
Loteamento	1	68.000	234.939	309	100.837	12.605
Total 2009	**36**	**449.432**	**924.418**	**7.112**	**2.077.751**	**1.344.133**
Acessível	3	92.025	81.179	1.484	174.595	96.019
Emergente	1	8.487	27.426	414	80.926	40.463
Médio	10	189.953	399.433	3.443	1.125.263	746.196
Médio-Alto	6	55.689	138.178	759	516.612	424.780
Alto	-	-	-	-	-	-
Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-
Comercial	4	20.056	65.013	833	263.545	119.481
Loteamento	-	-	-	-	-	-
Total 2010	**24**	**366.210**	**711.229**	**6.933**	**2.160.941**	**1.426.939**
Acessível	15	330.970	331.877	5.156	658.208	433.126
Emergente	5	52.138	125.992	1.782	351.874	199.529
Médio	21	301.221	657.811	4.956	1.831.740	1.268.524
Médio-Alto	16	106.361	276.345	2.086	1.030.412	768.208
Alto	7	60.676	138.925	387	408.970	315.198
Alto-Luxo	2	15.377	28.766	108	146.036	146.036
Comercial	9	41.425	128.572	1.365	594.805	324.658
Loteamento	1	68.000	234.939	309	100.837	12.605
Total Geral	**76**	**976.168**	**1.923.227**	**16.149**	**5.122.882**	**3.467.884**

Localização	Nº de Lanç.	Áreas (m^2)		Unidades	VGV Esperado (R$ mil)	
		Terreno	Útil		Total	Even
Grande São Paulo	7	42.946	115.066	923	430.448	374.793
Interior de São Paulo	1	67.876	45.811	515	55.925	20.124
Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-
Goiás	1	2.269	12.617	50	45.538	22.769
Minas Gerais	3	27.655	54.256	253	186.929	165.449
Nordeste	1	9.319	31.394	106	62.003	62.003
Sul	3	10.461	28.436	257	103.347	51.674
Total 2008	**16**	**160.526**	**287.580**	**2.104**	**884.190**	**696.812**
Grande São Paulo	15	133.171	290.394	2.715	1.046.095	729.465
Interior de São Paulo	3	90.664	100.069	1.212	169.215	99.960
Rio de Janeiro	6	88.520	137.868	1.271	289.290	201.485
Goiás	-	-	-	-	-	-
Minas Gerais	2	10.500	22.751	199	93.371	56.574
Nordeste	6	23.769	81.010	662	213.230	161.188
Sul	4	102.808	292.326	1.053	266.550	95.461
Total 2009	**36**	**449.432**	**924.418**	**7.112**	**2.077.751**	**1.344.133**
Grande São Paulo	6	71.294	161.171	1.602	548.335	240.210
Interior de São Paulo	2	80.636	82.781	1.075	156.788	88.370
Rio de Janeiro	3	53.846	83.276	1.032	236.896	211.715
Goiás	2	8.952	43.843	548	133.914	66.956
Minas Gerais	6	106.166	236.293	1.493	810.639	682.503
Nordeste	5	45.316	103.865	1.183	274.369	137.185
Sul	-	-	-	-	-	-
Total 2010	**24**	**366.210**	**711.229**	**6.933**	**2.160.941**	**1.426.939**
Grande São Paulo	28	247.411	566.631	5.240	2.024.878	1.344.468
Interior de São Paulo	6	239.176	228.661	2.802	381.928	208.454
Rio de Janeiro	9	142.366	221.144	2.303	526.186	413.200
Goiás	3	11.221	56.460	598	179.452	89.725
Minas Gerais	11	144.321	313.300	1.945	1.090.939	904.526
Nordeste	12	78.404	216.269	1.951	549.602	360.376
Sul	7	113.269	320.762	1.310	369.897	147.135
Total Geral	**76**	**976.168**	**1.923.227**	**16.149**	**5.122.882**	**3.467.884**

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita de Vendas e Serviços

No trimestre encerrado em 30 de setembro de 2008, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$244,9 milhões, o que representou um aumento de R$129,1 milhões (111,5%) em relação à receita bruta operacional do mesmo período do ano anterior. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu R$236,8 milhões no 3T08, um aumento de R$124,9 milhões (111,6%) em relação ao 3T07.

O quadro abaixo apresenta a evolução das receitas contabilizadas nos períodos, agrupadas por ano de lançamento:

3T08		
Ano de Lançamento	Receita Reconhecida	
	(R$ milhares)	%
2004	883	0,4%
2005	6.866	2,9%
2006	81.351	34,4%
2007	83.845	35,4%
2008	63.876	27,0%

9M08		
Ano de Lançamento	Receita Reconhecida	
	(R$ milhares)	%
2003	281	0,0%
2004	7.582	1,2%
2005	41.519	6,7%
2006	193.118	31,4%
2007	213.090	34,6%
2008	159.521	25,9%

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 9M08:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2007	30/9/2008	31/12/2007	30/9/2008
Arts	3T07	100,00%	31,64%	74,91%	50,66%	59,91%
Azuli	3T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	49,63%	51,50%	40,81%	81,06%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50,00%	96,11%	99,67%	83,11%	100,00%
Breeze Santana	3T07	100,00%	75,95%	90,75%	31,19%	42,64%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	84,84%	87,68%	52,30%	73,21%
Cinecittá (1ª Fase)	3T08	85,00%		43,74%		21,83%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	85,00%		0,00%		
Club Park Butantã	2T08	100,00%	0,00%	68,24%	0,00%	21,31%
Club Park Santana	4T05	50,00%	99,40%	100,00%	87,07%	100,00%
Concetto	2T07	100,00%	98,07%	100,00%	38,15%	69,64%
Double	2T08	100,00%	0,00%	51,13%	0,00%	37,67%
Du Champ	4T07	100,00%	16,42%	49,62%	38,62%	41,75%
Duo	4T05	25,00%	97,68%	99,42%	80,40%	99,92%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	88,65%	94,70%	94,77%	100,00%
Especiale	1T07	100,00%	50,59%	60,24%	45,73%	59,96%
Gabrielle	3T07	100,00%	28,63%	61,57%	40,21%	47,88%

Continuação na próxima página.

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2007	30/9/2008	31/12/2007	30/9/2008
Grand Club	4T07	100,00%	13,36%	25,42%	11,06%	15,12%
Horizons	4T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Icon (São Paulo)	2T03	50,00%	98,30%	100,00%	100,00%	100,00%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85,00%	0,00%	46,57%	0,00%	20,77%
Iluminatto	4T06	100,00%	100,00%	98,18%	46,03%	78,26%
In Cittá	2T07	100,00%	54,42%	59,46%	42,49%	63,34%
Incontro	3T08	80,00%	0,00%	67,05%	0,00%	18,62%
Inspiratto	4T06	100,00%	90,62%	99,53%	50,03%	74,52%
Open Jardim das Orquídeas (1ª Fase)	2T08	100,00%		53,92%		7,24%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%		0,00%		
Le Parc	1T07	50,00%	87,48%	90,22%	16,72%	32,77%
L'essence	3T07	50,00%	33,75%	33,69%	20,41%	18,48%
Magnifique	1T08	100,00%	0,00%	17,44%	0,00%	39,82%
Villagio Monteciello	4T07	100,00%	23,01%	46,72%	22,65%	25,93%
Montemagno - (1ª Fase)	3T08	100,00%	0,00%	52,94%	0,00%	19,42%
Montemagno - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%		0,00%		
Terrazza Mooca	4T07	100,00%	20,33%	47,41%	19,57%	24,93%
Veranda Mooca	4T07	100,00%	24,81%	62,17%	29,18%	36,42%
Nouveaux	4T07	100,00%	37,67%	81,66%	26,96%	30,63%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1ª e 2ªFase)	2T08/ 3T08	50,00%	0,00%	51,27%	0,00%	13,49%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	Não Lançado	50,00%		0,00%		
Particolare	4T06	15,00%	87,92%	96,98%	44,04%	64,83%
Paulistano (1ª Fase)	2T08	30,00%	0,00%	40,52%	0,00%	24,53%
Paulistano - unidades não lançadas	Não Lançado	30,00%		0,00%		
Personale	2T04	50,00%	75,90%	100,00%	100,00%	100,00%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75,00%	96,00%	99,24%	29,42%	57,83%
Plaza Mayor Ipiranga (1ª Fase)	2T08	100,00%	0,00%	57,34%	0,00%	23,66%
Plaza Mayor Ipiranga - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%		0,00%		
Pleno	3T08	100,00%	0,00%	48,39%	0,00%	23,37%
Reserva do Bosque	2T06	50,00%	62,51%	75,01%	41,56%	79,53%
Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	83,46%	95,08%	100,00%	100,00%
Signature	4T07	100,00%	4,66%	46,58%	43,11%	45,04%
Sophistic	1T08	100,00%	0,00%	72,53%	0,00%	39,96%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100,00%	38,16%	53,41%	24,84%	33,00%
Tendence	1T07	50,00%	68,10%	84,11%	14,40%	47,37%
Terra Vitris	3T05	50,00%	100,00%	97,75%	98,28%	100,00%
The Gift	2T07	50,00%	39,55%	46,71%	32,02%	45,27%
The View	1T05	45,00%	85,41%	93,09%	100,00%	100,00%
Timing	3T08	100,00%	0,00%	28,99%	0,00%	16,87%
Up Life	4T07	100,00%	9,92%	20,12%	24,05%	25,59%
Verte	1T07	100,00%	94,17%	95,94%	30,32%	69,54%

Continuação na próxima página.

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2007	30/9/2008	31/12/2007	30/9/2008
Vida Viva Butantã	4T07	100,00%	24,94%	42,50%	17,64%	24,83%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,00%	29,76%	50,82%	19,26%	37,96%
Vida Viva Golf Club	2T08	100,00%	0,00%	41,57%	0,00%	21,44%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100,00%	0,00%	28,92%	0,00%	17,54%
Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	73,38%	76,34%	35,87%	76,54%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%	77,18%	81,76%	29,46%	54,20%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%	26,63%	49,09%	18,02%	23,14%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	81,32%	88,25%	29,37%	62,80%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100,00%	0,00%	65,21%	0,00%	20,30%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%	74,79%	77,64%	18,19%	47,76%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50,00%	99,57%	99,61%	82,64%	97,33%
Vitá Araguaia	3T07	100,00%	36,51%	42,33%	12,42%	17,58%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%	23,72%	39,73%	20,79%	30,31%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100,00%	27,17%	56,97%	23,44%	28,99%
Weekend	1T08	100,00%	0,00%	41,59%	0,00%	15,48%
Window	4T04	49,90%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Wingfield	3T06	100,00%	90,90%	97,96%	73,03%	99,45%

Abaixo, a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 3T08:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/6/2008	30/9/2008	30/6/2008	30/9/2008
Arts	3T07	100,00%	65,41%	74,91%	56,32%	59,91%
Azuli	3T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	51,29%	51,50%	71,87%	81,06%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50,00%	98,01%	99,67%	96,09%	100,00%
Breeze Santana	3T07	100,00%	90,75%	90,75%	36,15%	42,64%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	86,01%	87,68%	63,84%	73,21%
Cinecittá (1ª Fase)	3T08	85,00%	0,00%	43,74%	0,00%	21,83%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%		0,00%		
Club Park Butantã	2T08	100,00%	63,66%	68,24%	21,09%	21,31%
Club Park Santana	4T05	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Concetto	2T07	100,00%	98,07%	100,00%	58,13%	69,64%
Double	2T08	100,00%	36,11%	51,13%	37,73%	37,67%
Du Champ	4T07	100,00%	39,60%	49,62%	40,72%	41,75%
Duo	4T05	25,00%	99,42%	99,42%	96,20%	99,92%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	90,78%	94,70%	100,00%	100,00%
Especiale	1T07	100,00%	55,41%	60,24%	57,87%	59,96%
Gabrielle	3T07	100,00%	54,25%	61,57%	43,55%	47,88%
Grand Club	4T07	100,00%	22,79%	25,42%	11,62%	15,12%
Horizons	4T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Continuação na próxima página.

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/6/2008	30/9/2008	30/6/2008	30/9/2008
Icon (São Paulo)	2T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85,00%	27,10%	46,57%	23,47%	20,77%
Iluminatto	4T06	100,00%	100,00%	98,18%	68,42%	78,26%
In Cittá	2T07	100,00%	51,05%	59,46%	52,65%	63,34%
Incontro	3T08	80,00%	0,00%	67,05%	0,00%	18,62%
Inspiratto	4T06	100,00%	95,17%	99,53%	65,54%	74,52%
Open Jardim das Orquídeas (1ª Fase)	2T08	100,00%	11,14%	53,92%	6,59%	7,24%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%		0,00%		
Le Parc	1T07	50,00%	87,48%	90,22%	24,98%	32,77%
L'essence	3T07	50,00%	35,71%	33,69%	22,32%	18,48%
Magnifique	1T08	100,00%	10,46%	17,44%	41,59%	39,82%
Villagio Monteciello	4T07	100,00%	47,78%	46,72%	22,53%	25,93%
Montemagno - (1ª Fase)	3T08	100,00%	0,00%	52,94%	0,00%	19,42%
Montemagno - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%		0,00%		
Terrazza Mooca	4T07	100,00%	42,61%	47,41%	21,54%	24,93%
Veranda Mooca	4T07	100,00%	58,75%	62,17%	31,53%	36,42%
Nouveaux	4T07	100,00%	76,51%	81,66%	28,02%	30,63%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1ª e 2ª Fase)	2T08/ 3T08	50,00%	18,14%	51,27%	13,67%	13,49%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	Não Lançado	50,00%		0,00%		
Particolare	4T06	15,00%	92,45%	96,98%	56,11%	64,83%
Paulistano (1ª Fase)	2T08	30,00%	10,26%	40,52%	14,87%	24,53%
Paulistano - unidades não lançadas	Não Lançado	30,00%		0,00%		
Personale	2T04	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75,00%	98,75%	99,24%	45,75%	57,83%
Plaza Mayor Ipiranga (1ª Fase)	2T08	100,00%	28,12%	57,34%	24,04%	23,66%
Plaza Mayor Ipiranga - unidades não lançadas	Não Lançado			0,00%		
Pleno	3T08	100,00%	0,00%	48,39%	0,00%	23,37%
Reserva do Bosque	2T06	50,00%	75,42%	75,01%	61,86%	79,53%
Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	93,27%	95,08%	100,00%	100,00%
Signature	4T07	100,00%	46,58%	46,58%	43,43%	45,04%
Sophistic	1T08	100,00%	60,04%	72,53%	38,22%	39,96%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100,00%	48,50%	53,41%	28,79%	33,00%
Tendence	1T07	50,00%	81,71%	84,11%	30,28%	47,37%
Terra Vitris	3T05	50,00%	97,75%	97,75%	100,00%	100,00%
The Gift	2T07	50,00%	43,23%	46,71%	40,97%	45,27%
The View	1T05	45,00%	95,36%	93,09%	100,00%	100,00%
Timing	3T08	100,00%	0,00%	28,99%	0,00%	16,87%
Up Life	4T07	100,00%	17,45%	20,12%	24,08%	25,59%
Verte	1T07	100,00%	95,94%	95,94%	56,37%	69,54%
Vida Viva Butantã	4T07	100,00%	38,08%	42,50%	20,95%	24,83%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,00%	48,52%	50,82%	26,08%	37,96%
Vida Viva Golf Club	2T08	100,00%	18,37%	41,57%	20,54%	21,44%

Continuação na próxima página.

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/6/2008	30/9/2008	30/6/2008	30/9/2008
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100,00%	0,00%	28,92%	0,00%	17,54%
Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	75,40%	76,34%	61,52%	76,54%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%	80,87%	81,76%	41,98%	54,20%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%	45,86%	49,09%	18,59%	23,14%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	84,77%	88,25%	48,11%	62,80%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100,00%	0,00%	65,21%	0,00%	20,30%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%	74,95%	77,64%	36,10%	47,76%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50,00%	98,95%	99,61%	96,51%	97,33%
Vitá Araguaia	3T07	100,00%	36,94%	42,33%	16,06%	17,58%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%	37,48%	39,73%	24,84%	30,31%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100,00%	55,40%	56,97%	24,51%	28,99%
Weekend	1T08	100,00%	36,63%	41,59%	15,77%	15,48%
Window	4T04	49,90%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Wingfield	3T06	100,00%	95,91%	97,96%	96,24%	99,45%

A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R$10,8 milhões no 3T08, um aumento de R$5,1 milhões (89,5%) em comparação a igual período de 2007. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,4% sobre a receita bruta operacional, inferior aos 4,9% reconhecidos no terceiro trimestre de 2007.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R$234,1 milhões no 3T08, aumentando R$124,0 milhões (112,6%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período de 2007.

Lucro Bruto

A margem bruta da empresa no terceiro trimestre de 2008 atingiu 32,6%, uma redução em comparação ao mesmo período de 2007 (cuja margem bruta foi de 39,7%).

Expurgando-se os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo, chegamos a uma margem bruta ajustada de 35,3% no 3T08 e 35,5% no 9M08.

O lucro bruto atingiu R$76,3 milhões no trimestre encerrado em 30 de setembro de 2008, aumentando R$32,6 milhões (74,6%) em comparação com o lucro bruto em igual período de 2007.

Resultados Operacionais

Devido ao crescimento no volume de lançamentos realizados, principalmente a partir do segundo semestre de 2006, houve um aumento nos gastos comerciais correspondentes. O crescimento das despesas comerciais incorridas neste período foi superior ao crescimento do reconhecimento das receitas das vendas realizadas. Tal efeito decorre do fato de que uma importante parcela das despesas comerciais realizadas antes do início das comercializações e durante os meses de lançamento é refletida no resultado mais rapidamente do que as receitas de comercialização das unidades imobiliárias. Desta forma, as despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. Assim, no 3T08 as despesas comerciais atingiram R$20,2 milhões, um aumento de R$10,9 milhões (117,2%) em relação à igual período do ano anterior.

As despesas gerais e administrativas atingiram R$19,8 milhões no terceiro trimestre de 2008, contra R$11,7 milhões no terceiro trimestre de 2007. Esse aumento explica-se pelo maior tamanho da operação da empresa, que buscou preparar sua estrutura de apoio para o forte crescimento que se projeta para os anos seguintes.

O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R$2,2 milhões no terceiro trimestre de 2008, uma variação negativa de R$2,7 milhões em relação ao resultado financeiro líquido do terceiro trimestre de 2007.

O lucro operacional do terceiro trimestre de 2008 foi de R$34,5 milhões, R$11,8 milhões superior ao resultado operacional do terceiro trimestre de 2007. No terceiro trimestre de 2007, os gastos com abertura de capital foram de R$ 0,4 milhões.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R$8,0 milhões no terceiro trimestre de 2008, uma variação de R$4,0 milhões em comparação ao terceiro trimestre de 2007. Esta variação decorre do aumento da receita apurado no terceiro trimestre de 2008, visto que a parcela substancial dos encargos de IRPJ e CSLL é calculada com base na receita, pela sistemática do Lucro Presumido.

Lucro Líquido

O terceiro trimestre de 2008 apresentou lucro líquido de R$21,2 milhões, o que representou um acréscimo de R$4,4 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo período de 2007.

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do terceiro trimestre de 2008 foi de R$37,2 milhões, um incremento de R$13,9 milhões (59,7%) em relação ao apurado no terceiro trimestre de 2007. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 15,2% nos primeiros nove meses de 2008, em comparação aos 18,7% apurados nos primeiros nove meses de 2007. A queda na margem EBITDA deve-se ao aumento do volume das operações da empresa, com conseqüente impacto nas despesas gerais e administrativas. O aumento nessas despesas não foi diluído pelo crescimento da receita de comercialização de unidades, defasada no tempo em virtude da metodologia de apropriação de resultados (evolução financeira do custo).

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o terceiro trimestre e para os primeiros nove meses dos anos de 2007 e 2008:

CONCILIAÇÃO EBITDA	3T08	3T07	Var.(%)	9M08	9M07	Var.(%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	34.219	22.700	50,7%	82.694	27.832	197,1%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	2.240	(430)	-620,9%	7.167	(753)	-1051,8%
(+) Depreciação e Amortização	716	647	10,6%	1.537	1.828	-15,9%
EBITDA	**37.175**	**22.917**	**62,2%**	**91.398**	**28.907**	**216,2%**
(-) Despesas com Oferta Pública	-	354	-100,0%	-	22.651	-100,0%
EBITDA Ajustado	**37.175**	**23.271**	**59,7%**	**91.398**	**51.558**	**77,3%**

Demonstrações Financeiras Proforma (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

Principais práticas utilizadas na preparação “das demonstrações financeiras proforma”:

As “demonstrações financeiras proforma” foram elaboradas utilizando os critérios descritos na Nota 2 às Informações Financeiras Trimestrais, exceto por:

(a) Receita de vendas e contas a receber

As vendas de unidades concluídas e em construção foram apropriadas ao resultado por ocasião da assinatura do contrato de venda, independentemente do prazo de recebimento ou percentual de andamento da obra.

Em decorrência da alteração na forma de apuração da receita de vendas, os impostos e contribuições correspondentes (PIS, COFINS, IR e CS) foram recalculados.

(b) Custo das vendas

O custo das unidades vendidas apropriado ao resultado é obtido pelos custos incorridos até a data de encerramento do exercício acrescido da estimativa dos gastos a incorrer para a conclusão do empreendimento.

A parcela dos custos a incorrer das unidades vendidas é apresentada no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de sua ocorrência.

(c) Despesas comerciais

As despesas com vendas foram apropriadas ao resultado quando incorridas, inclusive os custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas diretamente relacionadas com cada empreendimento.

(d) Ágio (deságio) nos investimentos e imóveis a comercializar

Os efeitos do ágio foram integralmente considerados no custo das vendas e no saldo de imóveis a comercializar, proporcionalmente à comercialização das unidades.

Balanço Patrimonial Consolidado Proforma em 30 de setembro de 2008 - Em milhares de reais
(por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

ATIVO	30/9/2008
Disponibilidades	188.907
Contas a Receber	589.365
Imóveis a comercializar	557.260
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	16.522
Impostos e Contribuições a Compensar	11.636
Impostos e Contribuições Diferidos	2.191
Demais Contas a Receber	66.174
Ativo Circulante	**1.432.055**
Contas a Receber	1.215.417
Imóveis a comercializar	39.509
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	2.098
C/C com Parceiros nos Empreendimentos Partes Relacionadas	673
IRPJ e CSLL Diferidos	4.517
Demais Contas a Receber	5.093
Ativo Realizável a Longo Prazo	**1.267.307**
Investimentos	11
Ágio (deságio), líquido Imobilizado	10.495
Ativo Permanente	**10.506**
Total do Ativo	**2.709.868**

PASSIVO e Patrimônio Líquido	30/9/2008
Empréstimos e financiamentos	56.501
Fornecedores	36.598
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	54.939
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	11.624
Adiantamentos de Clientes	3.696
Impostos e Contribuições a Recolher	28.242
Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	397.657
Impostos e Contribuições Diferidos	22.159
Partes relacionadas	2.852
Debêntures	8.864
Demais Contas a Pagar	15.730
Passivo Circulante	**638.862**
Empréstimos e financiamentos	185.331
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	87.726
Tributos a Pagar	76.065
Adiantamentos para futuros investimentos	5.783
IRPJ e CSLL Diferidos	45.696
Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	390.091
Debêntures	256.123
Demais Contas a Pagar	3.111
Passivo Exigível a Longo Prazo:	**1.049.926**
Participação de Minoritários	**37.409**
Capital Social	607.262
Reserva de lucros	376.409
Patrimônio Líquido	**983.671**
Passivo Total	**2.709.868**

Demonstração de Resultado Consolidado Proforma em 30 de setembro de 2008 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	9M08
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	**1.157.149**
Incorporação e revenda de imóveis	1.141.517
Prestação de serviços	15.632
Deduções da Receita Bruta	(54.235)
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	**1.102.914**
Custo incorrido das vendas realizads	(743.225)
Lucro Bruto	**359.689**
Receitas (Despesas) Operacionais	**(138.974)**
Comerciais	(81.701)
Gerais e Administrativas	(50.616)
Honorários da Administração	(7.062)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	405
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro e dos gastos com distribuição pública de ações	**220.715**
Resultado Financeiro	**(7.167)**
Despesas Financeiras	(25.851)
Receitas Financeiras	18.684
Lucro Operacional	**213.548**
Resultado Não Operacional, líquido	776
Lucro antes do IRPJ e CSLL	**214.324**
IRPJ e CSLL	
Corrente	(12.653)
Diferido	(24.170)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	**177.501**
Participação de minoritários	(5.653)
Lucro líquido do exercício	**171.848**

EBITDA Proforma em 30 de setembro de 2008 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

EBITDA Proforma	30/09/2008
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	214.324
(+) Despesas Financeiras Líquidas	7.167
(+) Depreciação e Amortização	1.537
EBITDA	**223.028**

Balanço Patrimonial Consolidado em 30 de setembro de 2008, 30 de setembro de 2007 e 30 de junho de 2008 (Em milhares de reais)

ATIVO	30/9/2008	30/9/2007	30/6/2008
Disponibilidades	188.907	326.101	217.158
Contas a Receber	445.137	158.214	347.272
Imóveis a comercializar	558.807	324.359	507.554
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	16.522	-	13.374
Impostos e Contribuições a Compensar	11.636	4.497	9.109
Partes Relacionadas		72	-
Despesas com Vendas a Apropriar	62.617	25.986	54.858
IRPJ e CSLL Diferidos	2.914	-	-
Demais Contas a Receber	66.174	5.500	71.179
Ativo Circulante	**1.352.714**	**844.729**	**1.220.504**
Contas a Receber	144.061	110.459	164.709
Imóveis a comercializar	39.509	11.052	14.737
Crédito com pessoas ligadas			
Adiantamentos para futuros investimentos	2.098	11.329	1.189
C/C com Parceiros nos Empreendimentos		30.632	
Partes Relacionadas	673	1.937	1.052
IRPJ e CSLL Diferidos	2.939	4.312	6.490
Demais Contas a Receber	5.093	543	2.572
Ativo Realizável a Longo Prazo	**194.373**	**170.264**	**190.749**
Investimentos	11	11	11
Ágio (deságio), líquido Imobilizado	10.495	6.449	9.410
Ativo Permanente	**10.506**	**6.460**	**9.421**
Total do Ativo	**1.557.593**	**1.021.453**	**1.420.674**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/9/2008	30/9/2007	30/6/2008
Empréstimos e financiamentos	56.501	18.623	12.355
Fornecedores	36.598	17.183	33.352
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	54.939	30.629	38.566
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	11.624	6.575	10.085
Adiantamentos de Clientes	17.625	993	15.592
Impostos e Contribuições a Recolher	28.242	12.604	21.261
IRPJ e CSLL Diferidos	19.465	-	
Partes relacionadas	2.852	1.007	942
Debêntures	8.864	-	15.550
Demais Contas a Pagar	15.730	4.150	12.415
Passivo Circulante	**252.440**	**91.764**	**160.118**
Empréstimos e financiamentos	185.331	166.421	158.247
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	87.726	58.960	85.755
Tributos a Pagar	23.430	10.653	20.995
Adiantamentos para futuros investimentos	5.783	12.718	5.280
IRPJ e CSLL Diferidos	6.299	17.017	24.264
Debêntures	256.123	-	250.000
Demais Contas a Pagar	3.111	2.312	2.335
Passivo Exigível a Longo Prazo:	**567.803**	**268.081**	**546.876**
Participação de Minoritários	**26.915**	**18.644**	**24.427**
Capital Social	607.262	607.257	607.260
Reserva de lucros	103.173	35.707	81.993
Patrimônio Líquido	**710.435**	**642.964**	**689.253**
Passivo Total	**1.557.593**	**1.021.453**	**1.420.674**

Demonstração de Resultado Consolidado em 30 de setembro de 2008 e 30 de setembro de 2007 - Em milhares de reais

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T08	3T07	Var.(%)	9M08	9M07	Var.(%)
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	**244.916**	**115.814**	**111%**	**630.743**	**290.587**	**117%**
Incorporação e revenda de imóveis	236.821	111.915	112%	615.111	279.533	120%
Prestação de serviços	8.095	3.817	112%	15.632	11.054	41%
Deduções da Receita Bruta	(10.839)	(5.732)	89%	(28.037)	(14.325)	96%
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	**234.077**	**110.082**	**113%**	**602.706**	**276.262**	**118%**
Custo incorrido das vendas realizadas	(157.769)	(66.345)	138%	(395.417)	(167.593)	136%
Lucro Bruto	**76.308**	**43.737**	**74%**	**207.289**	**108.669**	**91%**
Receitas (Despesas) Operacionais	**(39.521)**	**(21.467)**	**84%**	**(118.204)**	**(81.590)**	**45%**
Comerciais	(20.232)	(9.298)	118%	(60.931)	(28.170)	116%
Gerais e Administrativas	(17.310)	(10.685)	62%	(50.616)	(27.447)	84%
Honorários da Administração	(2.451)	(1.030)	138%	(7.062)	(2.989)	136%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	472	(454)	-204%	405	(22.984)	-102%
Resultado Financeiro	**(2.240)**	**430**	-621%	**(7.167)**	**753**	-1052%
Despesas Financeiras	(9.631)	(6.863)	40%	(25.851)	(18.649)	39%
Receitas Financeiras	7.391	7.293	1%	18.684	19.402	-4%
Lucro Operacional	**34.547**	**22.700**	**52%**	**81.918**	**27.832**	**194%**
Resultado Não Operacional, líquido	(328)	-		776	-	
Lucro antes do IRPJ e CSLL	**34.219**	**22.700**	**51%**	**82.694**	**27.832**	**197%**
IRPJ e CSLL						
Corrente	(5.899)	(1.303)	353%	(12.076)	(3.688)	227%
Diferido	(2.137)	(2.696)	-21%	(5.158)	(8.696)	-41%
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	**26.183**	**18.701**	**40%**	**65.460**	**15.448**	**324%**
Participação de minoritários	(5.003)	(1.941)	**158%**	(9.582)	(3.860)	**148%**
Lucro líquido do exercício	**21.180**	**16.760**	**26%**	**55.878**	**11.588**	**382%**

Glossário

Land Bank: Banco de Terrenos que a Even mantém para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou através de permutas. Cada terreno adquirido é analisado pelo nosso comitê de investimentos e aprovado pelo Conselho de Administração.

Acessível: Imóvel ao preço de venda entre R$ 80.000,00 e R$ 130.000,00.

Público Emergente: Imóvel ao preço de venda entre R$130.000,00 e R$300.000,00.

Média Renda: Imóvel ao preço de venda entre R$300.000,00 e R$500.000,00.

Média-Alta Renda: Imóvel ao preço de venda entre R$500.000,00 e R$850.000,00.

Alta Renda: Imóvel ao preço de venda entre R$850.000,00 e R$1.200.000.

Luxo: Imóvel ao preço de venda acima de R$1.200.000,00.

Receitas a Apropriar: As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos.

Sobre a Empresa

A Even Construtora e Incorporadora S.A. - EVEN (Bovespa: EVEN3), uma das maiores incorporadoras do Brasil, com atuação verticalizada e foco em empreendimentos comerciais e residenciais para os públicos acessível, emergente, de classes média e média-alta, é resultante da combinação das atividades de companhias com mais de 30 anos de experiência no setor na região metropolitana de São Paulo. A Companhia atua de forma verticalizada, coordenando as atividades de incorporação e construção. Desde 2006, a Even passou também a atuar no Rio de Janeiro, em Goiânia, em Belo Horizonte e no interior do estado de São Paulo.

Avisos Legais

As declarações contidas neste Release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da EVEN, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

Even reports net income growth of 63% year on year in the first nine months of 2008

Net income in the nine months of R$55.9 million

São Paulo, November 12, 2008 – Even Construtora e Incorporadora S.A. – EVEN (Bovespa: EVEN3), one of the Brazil´s largest builders and developers focused on residential and commercial projects targeting the affordable, emerging, middle and upper middle income segments, announces its results for the third quarter of 2008 (3Q08) and the nine-month period ended September 30, 2008 (9M08). Except where stated otherwise, the consolidated financial and operating information herein is presented in Brazilian real (R$).

IR Contact
Dany Muszkat
IR Officer
Ph:+55 (11) 3377-3777
Fax:+ 55 (11) 3377-3780
ri@even.com.br
www.even.com.br/ri

3Q08 Conference Call
Date: November 13,2008

Portuguese
10:00 am (Brasília)
7:00 am (U.S. ET)
Tel: + 55 (11) 2188-0188
Replay: + 55 (11) 2188-0188
Code: EVEN

English
12:00 pm (Brasília)
9:00 am (U.S. ET)
Tel: + 1 (412) 858-4600
Code: EVEN
Replay: + 1 (412) 317-0088
Code: 424715#

Portuguese Webcast:
www.mz-ir.com/webcast/even/3t08/

English Webcast:
www.mz-ir.com/webcast/even/3t08/?e

Stock Price
Closing price on November 12, 2008
Number of shares: 141,000,030
R$ 2.41 per share

9M08 HIGHLIGHTS

- **Net Revenue** of R$602.7 million in 9M08, 118% higher year on year.
- **Gross Income** of **R$207.3 million** in 9M08, increasing 91% year on year, **with Gross Margin** at **35.5%**.
- **Contracted Sales** in 9M08 (Even's interest) of **R$982.1 million**, up **100%** year on year.
- **Land Bank** with the **potential for 76 launches** over the next 36 months, with the value remaining stable at **R$3.5 billion (Even's interest)**.
- **Sales** in 9M08 equivalent to 83% of total launches. Considering only the launches in the period, we closed September with a sales ratio of **50%**.
- **Even Vendas** proved its importance as the company's sales arm, accounting for 40% of sales in the quarter.
- **48 construction sites** in operation.
- **Capital increase of R$150 million**, with the financial resources transferred on November 14, which will strengthen the company's cash position (R$189 million at the close of the quarter).

Management's Comments

In the third quarter of 2008 we launched 8 projects, which represented average potential sales (PSV) of R$40 million and registered very strong sales in the period (43% of units sold in the same quarter they were launched net of sales commissions). Year to date, we recorded launch volume of R$1.24 billion (Even's interest), selling 50% of these launches in the same period net of sales commissions.

Similar to our launches, our sales were very diversified. Of the total sales in the first nine months, 24% were in the Acessível and emerging segments and 40% were in the middle-income segments.

An important factor was the performance of our in-house brokerage team, Even Vendas, which was responsible for 40% of total sales volume in the quarter. Even Vendas closed the third quarter with a team of 280 brokers. We expanded our construction operations and today have 48 active construction sites, and we have already delivered 916 of the 1,404 units planned (equivalent to 290,000 m^2) by the end of 2008, confirming our excellent execution and capacity to deliver projects.

In the financial area, the most important event in the quarter was the capital increase of R$150 million with 4 funds underwriting the entire financial volume of the transaction. The operation was successfully concluded on November 7, with the final distribution of interests and transfer of finanical resources on November 14. The transaction further strengthened the company's cash position, which closed the quarter with a cash position of R$189 million (excluding the effects of the capital injection of R$150 million). This situation further reinforces Even's position among the most solid companies in the industry in terms of leverage and liquidity.

In credit for production, Even confirmed its excellent position, continuing to contract financing with leading commercial banks. A highlight was the credit facility for land acquisitions, which anticipated the financing guarantee required for the construction of future launches. As a result, today Even has contracted financing that covers an important share of its launches for the next 12 months.

The launches and sales in the period have enabled Even to maintain its leadership position in its main operational areas – the metropolitan areas of São Paulo and Belo Horizonte.

Consolidated Financial and Operating Highlights

Financial Info	3Q08[1]	3Q07[2]	Change	9M08[3]	9M07[4]	Change
Net Revenues	234,077	110,082	112.6%	602,706	276,262	118.2%
Gross Profit	76,308	43,737	74.5%	207,289	108,669	90.8%
Adjusted Gross Margin[6]	*35.3%*	*39.7%*	*-4.4 p.p.*	*35.5%*	*39.3%*	*-3.8 p.p.*
Adjusted EBITDA[5]	37,175	23,271	59.7%	91,398	51,558	77.3%
EBITDA Margin[5]	*15.9%*	*21.1%*	*-5.3 p.p.*	*15.2%*	*18.7%*	*-3.5 p.p.*
Adjusted Net Income[5]	21,180	17,114	23.8%	55,878	34,239	63.2%
Adjusted Net Margin before Minority Interest[5]	*11.2%*	*17.3%*	*-6.1 p.p.*	*10.9%*	*13.8%*	*-2.9 p.p.*
Net Revenues to be Recognized[7]	1,184,225	517,037	129.0%	1,184,225	517,037	129.0%
Gross Income to be Recognized[7]	396,479	186,472	112.6%	396,479	186,472	112.6%
Margin from results to be Recognized[7]	*33.5%*	*36.1%*	*-2.6 p.p.*	*33.5%*	*36.1%*	*-2.6 p.p.*
Net Debt[8]	317,912	(141,057)	-325.4%	317,912	(141,057)	-325.4%
Shareholders' Equity	710,435	642,964	10.5%	710,424	642,964	10.5%
Total Assets	1,557,593	1,021,453	52.5%	1,557,582	1,021,453	52.5%

Launches	3Q08[1]	3Q07[2]	Change	9M08[3]	9M07[4]	Change
Developments Launched	8	6	33.3%	21	16	31.3%
PSV of launches (100%)[9]	318,508	439,671	-27.6%	1,510,497	954,253	58.3%
PSV of launches (% Even)	284,228	356,782	-20.3%	1,240,350	718,229	72.7%
Even's share on launches	*89.2%*	*81.1%*	*8.1 p.p.*	*82.1%*	*75.3%*	*6.8 p.p.*
Number of units launched	773	643	20.2%	3,680	1,843	99.7%
Usable area of units launched (m^2)	96,446	123,326	-21.8%	468,833	294,324	59.3%
Average launch price (R$/$m^2$)	3,302	3,565	-7.4%	3,222	3,242	-0.6%

Sales	3Q08[1]	3Q07[2]	Change	9M08[3]	9M07[4]	Change
Contracted Pre-Sales (100%)[10]	390,965	221,414	76.6%	1,143,182	691,445	65.3%
Contracted Pre-Sales (% Even)	312,738	155,951	100.5%	982,070	490,665	100.2%
Even's share on Contracted Pre-Sales	*80.0%*	*70.4%*	*9.6 p.p.*	*85.9%*	*71.0%*	*14.9 p.p.*
Number of units sold	1,192	415	187.2%	2,598	1,533	69.5%
Usable area of units sold (m^2)	104,907	68,621	52.9%	313,149	221,971	41.1%
Average Sale Price (R$/$m^2$)	3,727	3,227	15.5%	3,651	3,115	17.2%

[0] Third quarter of 2008.
[2] Third quarter of 2007.
[3] From January to September 2008.
[4] From January to September 2007.
[5] Deduction of expenses with the IPO issue.
[6] Excluding the effects of financial expenses of the holding capitalized to costs.
[7] Less the effective rate of PIS and COFINS for each project as of September 30, 2008.
[8] Total debt, financing and debentures net of cash and cash equivalents.
[9] Potential sales value, i.e., result or potential result from the sale of all units of a real estate development, based on the list price at time of launch.
[10] Value of the contracts signed with clients involving sales of finished units or units for future delivery from a specific project (net of sales commissions).

Industry Performance

The third quarter of 2008 presented a new scenario for the global economy when several financial companies reported massive losses. And for companies in the Development and Construction industries it was no different. With credit scarce, many players moved to bolster cash positions and financing lines to make viable projects already launched projects as well as those in the pipeline. There was also a sharp reduction of R$6.3 billion in launch guidance by many companies, which should have a strong impact on the balance of supply and demand.

Despite this macroeconomic data, according to Secovi, the market for new residential properties in the city of São Paulo registered total sales of 25,920 units in the period ended August 2008, an increase of 33% year on year. The sales performance indicator Sales Over Supply (VSO) remained stable in August at 20.7%.

According to Embraesp, in the third quarter alone, projects worth R$4.6 billion were launched in the São Paulo Metropolitan Area.

In this third quarter of 2008, we also saw changes in mortgage lending conditions, which no longer assure the full availability of credit to the final buyer as well as to real estate entrepreneurs, with a direct impact on demand for residential units, especially in metropolitan areas. The availability of funds from the Brazilian Savings and Loan System (SBPE) has clear impacts on sales indicators, especially when compared with inventory levels in the industry.

Operating Performance

Launches

In the third quarter, we maintained our historical pace of launches, with the sales launch of 8 new projects, (7 in São Paulo and 1 in Belo Horizonte), for total launch PSV in the quarter of R$318.5 million (R$ 284.2 million considering only the Company's interest). The table below provides a breakdown of these launches:

Building	City	Launches	Total PSV (R$ 000)	Usable Area (m²)	Units	Even´s Share
Vida Viva Vila Guilherme	São Paulo	Aug-08	30,492	9,263	76	100.00%
Pleno	São Paulo	Sep-08	58,539	16,286	111	100.00%
Timing	São Paulo	Sep-08	31,278	9,066	76	100.00%
Vida Viva Jardim Itália	São Paulo	Sep-08	32,510	10,207	96	100.00%
Cinecittá (1st Phase)	Belo Horizonte	Sep-08	44,940	13,605	84	85.00%
Incontro	São Paulo	Sep-08	63,966	19,138	144	80.00%
Montemagno (1st Phase)	São Paulo	Sep-08	27,291	8,021	72	100.00%
Everyday Residencial Club (2nd Phase)	Guarulhos	Sep-08	29,492	10,860	114	50.00%
			318,508	**96,446**	**773**	**89.2%**

Of the total PSV launched in the quarter, the emerging segment accounted for 29.0% while the middle-income and upper-middle-income segments accounted for 71.0%. The tables below provide a breakdown of launches by segment:

Launched PSV 3Q08				
Segment	**Total PSV** (R$ 000)	**Even PSV** (R$ 000)	**Usable Area** (m^2)	**Units**
Emerging	92,494	77,748	30,330	286
Middle	181,074	168,281	52,511	403
Upper Middle	44,940	38,199	13,605	84
Total	**318,508**	**284,228**	**96,446**	**773**

Launched PSV 9M08				
Segment	**Total PSV** (R$ 000)	**Even PSV** (R$ 000)	**Usable Area** (m^2)	**Units**
Affordable Housing	14,478	12,306	8,644	136
Emerging	384,377	355,512	138,522	1,248
Middle	631,290	441,454	212,907	1,307
Upper Middle	44,940	38,199	13,605	84
High	138,438	138,438	26,847	80
Luxury	162,116	162,116	32,790	81
Commercial	134,858	92,325	35,518	744
Total	**1,510,497**	**1,240,350**	**468,833**	**3,680**

Sales

Contracted sales in 3Q08 totaled R$391.0 million (R$312.7 million considering only EVEN's interest), due to the company's unique marketing efforts as well as the favorable market conditions. The tables below provide a breakdown of sales in the quarter by product segment:

3Q08				
Segment	**Total Sales** (R$ 000)	**Even Sales** (R$ 000)	**Usable Area** (m^2)	**Units**
Affordable Housing	4,345	3,693	2,701	43
Emerging	68,772	61,862	21,154	258
Middle	166,758	129,173	45,679	394
Upper-Middle	37,372	32,481	12,907	127
High	40,050	33,377	8,888	55
Luxury	40,438	25,501	7,066	280
Commercial	33,230	26,651	6,512	35
Total	**390,965**	**312,738**	**104,907**	**1,192**

Segment	9M08 Total Sales (R$ 000)	9M08 Even Sales (R$ 000)	9M08 Usable Area (m^2)	9M08 Units
Affordable Housing	7,502	6,377	3,663	72
Emerging	243,804	233,624	88,000	825
Middle	363,582	302,664	96,808	648
Upper-Middle	111,420	93,134	33,470	231
High	160,737	136,241	40,647	173
Luxury	168,477	153,260	35,885	127
Commercial	87,660	56,770	14,676	522
Total	**1,143,182**	**982,070**	**313,149**	**2,598**

The table below provides a breakdown of sales by launch year:

Year of Launch	3Q08 Total Sales (R$ 000)	3Q08 Even Sales (R$ 000)	3Q08 Usable Area (m^2)	3Q08 Units
Up to 2004	5,344	711	1,109	5
2005	2,302	1,038	489	43
2006	21,873	12,136	3,078	15
2007	64,513	62,479	19,914	238
2008	296,933	236,374	80,317	891
Total	**390,965**	**312,738**	**104,907**	**1,192**

Year of Launch	9M08 Total Sales (R$ 000)	9M08 Even Sales (R$ 000)	9M08 Usable Area (m^2)	9M08 Units
Up to 2004	29,740	6,493	8,945	39
2005	14,213	5,274	3,051	63
2006	49,535	31,365	10,674	64
2007	342,351	346,395	106,398	842
2008	707,343	592,543	184,081	1590
Total	**1,143,182**	**982,070**	**313,149**	**2,598**

Sales totaled R$1,143.2 million in 9M08 (EVEN's interest R$982.1 million), an increase of over 100.2% from R$490.7 million in 9M07 (only EVEN's interest).

On September 30, 2008, the PSV of our interest in the inventory stood at R$1,526.1 million (R$1,759.5 million considering the total amount). The interest used in the consolidation of Even's PSV were identical to those used to determine the consolidated balances (percentage of completion) of projects under construction and deferred inventory costs.

The table below provides a breakdown of the potential sales value of the inventory by launch year:

Year	Total PSV	Even's PSV	Units
Up to 2004	10,107	1,516	12
2005	6,100	3,328	19
2006	91,191	74,486	205
2007	998,063	923,561	2,081
2008	654,049	523,182	1,544
Total	**1,759,510**	**1,526,073**	**3,861**

Units to be sold indicate potential gross margin of 33.4%, assuming, in addition to the total cost of units in our inventory (excluding the deferred costs of units not launched in phased developments), the impact of an average sales commission of 5.0% paid to the real estate brokerage company. To calculate this gross margin, the applicable rate of PIS and COFINS taxes on September 30 were first deducted.

Contracted Receivables

Of the total receivables of R$1,858.4 million (apportioned accounts receivable + deferred accounts receivable on the balance sheet), R$489.5 million will be received during construction, as per the following timetable:

Year	Value
2008	166.4
2009	178.2
2010	103.6
2011	41.3
2012	-
Total	**489.5**

The portion of R$1,368.9 million will become receivables of completed units as per the following timetable:

Year	Value
2008	179.9
2009	332.5
2010	557.5
2011	287.3
2012	11.6
Total	**1,368.9**

Land Bank

The land bank totaled 976,168 m², enabling the company to launch approximately R$5.1 billion (EVEN's interest R$3.5 billion) in real estate products. In 3Q08 we maintained our policy of acquiring sites that will allow us to achieve rapid sales and maintain low concentrations in terms of segment, location and project size. These sites represent the potential to launch 76 projects over the next 36 months. The table below shows the Company's land bank by project on November 6, 2008:

Building	Purchase Date	Areas (m²)		Units	Expected PSV (R$ 000)	
		Site	Usable		Total	Even
Agamenon	Aug-08	3,945	9,706	152	22,230	11,115
Alonso Calhamares	Nov-08	2,926	15,462	54	78,081	78,081
Arruda Alvim	Mar-08	3,762	7,888	150	51,273	51,273
Atrium 1	Jul-07	5,000	10,368	15	39,746	33,784
AV da Ligação I	Jul-07	15,167	31,893	156	121,195	103,015
AV da Ligação II	Jul-07	15,167	31,893	156	121,195	103,015
AV da Ligação III	Jul-07	15,167	31,893	156	121,195	103,015
Beira Rio Prince	Aug-08	900	4,100	27	10,105	5,052
Benfica Prince	Aug-08	1,288	5,119	72	12,182	6,091
Betânia	Mar-08	13,819	20,434	349	37,899	32,214
Cabral	May-08	5,203	8,345	56	32,026	16,013
Campo Grande	May-08	14,900	10,613	176	28,003	23,802
Candeias Prince	Aug-08	2,970	9,750	150	22,355	11,177
Cinecittá (2nd Phase)	Jul-07	6,250	13,605	108	44,215	37,583
Club Park Barra (1st phase)	Nov-06	21,758	34,171	410	103,539	93,185
Club Park Barra (2nd phase)	Nov-06	21,758	34,171	410	103,539	93,185
Paulistano (2nd phase)	Jan-07	47,778	48,805	290	165,362	49,609
Paulistano (3rd phase)	Jan-07	34,769	35,517	213	120,339	36,102
Coliseu (1st phase)	Jan-08	9,319	31,394	106	62,003	62,003
Coliseu (2nd phase)	Jan-08	9,319	31,394	106	62,003	62,003
Conde de Irajá	Nov-08	2,448	6,946	27	37,824	37,824

Continued next page.

Bulding	Purchase Date	Areas (m²)		Units	Expected PSV (R$ 000)	
		Site	Usable		Total	Even
Dunas (Praia do Futuro)	Apr-08	37,400	81,100	902	219,529	109,765
Eiras Garcia	Dec-06	5,000	15,684	132	42,669	42,669
Emp. Ilha do Leite	Aug-08	2,174	6,652	76	23,056	11,528
E-Office Design (Berrini)	Apr-07	3,285	13,235	277	96,458	48,229
EPO	Jul-07	9,000	27,624	81	98,982	84,134
Filipinas	Aug-07	3,850	14,602	49	66,487	66,487
Gastão Vidigal	Aug-07	13,524	39,432	539	151,281	75,640
Genesis	Oct-07	68,000	234,939	309	100,837	12,605
Green (1st phase)	Jul-07	21,765	38,545	114	76,133	38,067
Green (2nd phase)	Jul-07	21,765	38,545	76	50,756	25,378
Guacá	May-08	1,960	9,426	76	30,624	30,624
Honoré	Oct-07	1,337	3,582	14	13,635	6,818
Jamel Cecilio (Commercial)	Nov-06	2,708	13,263	324	48,289	24,144
Jamel Cecilio (Residential)	Nov-06	6,244	30,580	224	85,625	42,812
Jardins Prince	Aug-08	3,693	9,120	114	21,651	10,825
Jorge Americano II	Apr-08	4,316	15,878	44	76,858	76,858
Kennedy - SBC I	Jul-08	6,255	16,628	343	72,299	23,859
Kennedy - SBC II	Jul-08	9,635	40,500	486	111,375	36,754
Le Parc II	Jul-07	2,269	12,617	50	45,538	22,769
Lima e Silva	Oct-07	4,474	14,425	207	49,398	24,699
Vila Castela II	Jul-07	8,000	33,280	192	130,740	104,592
Montemagno (2nd phase)	Feb-07	5,089	16,041	144	54,539	54,539
Monterosso	May-07	12,405	13,027	64	43,732	43,732
Muniz Aragão I	Jun-08	10,330	14,934	375	52,729	44,820
Muniz Aragão II	Jun-08	10,330	14,934	236	32,537	27,656
Muniz Aragão III	Jun-08	10,330	14,934	212	29,818	25,345
Pe Roma Prince	Aug-08	1,783	3,840	30	10,323	5,162
Petrópolis	Apr-08	4,650	10,429	36	40,314	20,157
Plaza Mayor Ipiranga (2nd phase)	Sep-06	10,714	30,810	168	98,100	98,100
Open Vila Prudente	Mar-07	8,643	12,821	211	32,058	32,058
Open Center Norte	May-08	5,209	10,284	156	26,623	22,629
Open Guarulhos - (1st phase)	Aug-07	12,852	20,475	177	22,881	19,449
Open Guarulhos - (2nd phase)	Aug-07	12,852	20,475	177	22,881	19,449
Open Jardim das Orquídeas (2nd phase)	Oct-07	10,028	17,288	137	14,522	12,344
Open Vila Ema	May-08	8,619	16,955	295	41,539	35,308
Vila Castela III	Oct-07	5,500	12,383	184	53,625	22,790
Rio Vermelho	May-08	3,893	17,376	100	67,349	57,247
Riverside Plaza (1st phase)	Dec-05	7,148	25,416	14	120,727	60,363
Riverside Plaza (2nd phase)	Dec-05	7,148	25,416	14	120,727	60,363
Roseira I	Dec-07	67,876	45,811	515	55,925	20,124
Roseira II	Dec-07	67,876	45,811	923	104,783	37,706
Roseira III	Apr-08	67,876	45,811	923	106,878	38,460
Sabesp	Jul-08	2,972	15,739	44	102,304	102,304
Saturnino	Apr-08	28,201	43,578	674	113,346	56,673

Continued next page.

Building	Purchase Date	Areas (m²)		Units	Expected PSV (R$ 000)	
		Site	Usable		Total	Even
Sorocaba II (1st phase)	Nov-07	12,760	36,970	152	49,910	49,910
Sorocaba II (2nd phase)	Nov-07	12,760	36,970	152	49,910	49,910
Teixeira Soares	Apr-08	1,404	5,464	14	20,341	10,170
Tindiba	Apr-08	9,430	20,297	294	49,132	41,762
Ubaias Prince	Aug-08	1,720	6,718	116	16,816	8,408
Vale do Sereno	Mar-08	38,846	86,900	484	278,415	236,652
Vida Viva Atlântica	Feb-08	4,573	16,702	166	47,184	47,184
Vida Viva Guarulhos (3rd phase)	Feb-07	2,390	10,860	114	29,492	14,746
Vida Viva Santo André (1st phase)	Jun-07	8,487	27,426	414	80,926	40,463
Vida Viva Santo André (2nd phase)	Jun-07	8,487	27,426	414	80,926	40,463
Voluntários	May-08	2,720	9,782	52	43,041	43,041
Total Amount		**976,168**	**1,923,227**	**16,149**	**5,122,882**	**3,467,884**

The tables below provide a breakdown of the sites negotiated by market segment and location:

Segmento de Mercado	N° de Lanç.	Áreas (m^2)		Unidades	VGV Esperado (R$ mil)	
		Terreno	Útil		Total	Even
Acessível	3	85,937	76,570	848	105,429	62,202
Emergente	-	-	-	-	-	-
Médio	4	26,776	89,246	531	255,039	207,571
Médio-Alto	4	19,307	54,593	255	199,873	171,576
Alto	3	12,816	40,909	129	183,659	163,502
Alto-Luxo	1	12,405	13,027	64	43,732	43,732
Comercial	1	3,285	13,235	277	96,458	48,229
Loteamento	-	-	-	-	-	-
Total 2008	**16**	**160,526**	**287,580**	**2,104**	**884,190**	**696,812**
Acessível	9	153,008	174,128	2,824	378,184	274,905
Emergente	4	43,651	98,566	1,368	270,948	159,066
Médio	7	84,492	169,132	982	451,438	314,757
Médio-Alto	6	31,365	83,574	1,072	313,927	171,852
Alto	4	47,860	98,016	258	225,311	151,696
Alto-Luxo	1	2,972	15,739	44	102,304	102,304
Comercial	4	18,084	50,324	255	234,802	156,948
Loteamento	1	68,000	234,939	309	100,837	12,605
Total 2009	**36**	**449,432**	**924,418**	**7,112**	**2,077,751**	**1,344,133**
Acessível	3	92,025	81,179	1,484	174,595	96,019
Emergente	1	8,487	27,426	414	80,926	40,463
Médio	10	189,953	399,433	3,443	1,125,263	746,196
Médio-Alto	6	55,689	138,178	759	516,612	424,780
Alto	-	-	-	-	-	-
Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-
Comercial	4	20,056	65,013	833	263,545	119,481
Loteamento	-	-	-	-	-	-
Total 2010	**24**	**366,210**	**711,229**	**6,933**	**2,160,941**	**1,426,939**
Acessível	15	330,970	331,877	5,156	658,208	433,126
Emergente	5	52,138	125,992	1,782	351,874	199,529
Médio	21	301,221	657,811	4,956	1,831,740	1,268,524
Médio-Alto	16	106,361	276,345	2,086	1,030,412	768,208
Alto	7	60,676	138,925	387	408,970	315,198
Alto-Luxo	2	15,377	28,766	108	146,036	146,036
Comercial	9	41,425	128,572	1,365	594,805	324,658
Loteamento	1	68,000	234,939	309	100,837	12,605
Total Geral	**76**	**976,168**	**1,923,227**	**16,149**	**5,122,882**	**3,467,884**

Location	# of launches	Areas (m^2)		Units	Estimated PSV (R$ 000)	
		Site	Usable		Total	Even
São Paulo Metro Area	7	42,946	115,066	923	430,448	374,793
São Paulo Countryside	1	67,876	45,811	515	55,925	20,124
Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-
Goiás	1	2,269	12,617	50	45,538	22,769
Minas Gerais	3	27,655	54,256	253	186,929	165,449
Northeast	1	9,319	31,394	106	62,003	62,003
South	3	10,461	28,436	257	103,347	51,674
Total 2008	**16**	**160,526**	**287,580**	**2,104**	**884,190**	**696,812**
São Paulo Metro Area	15	133,171	290,394	2,715	1,046,095	729,465
São Paulo Countryside	3	90,664	100,069	1,212	169,215	99,960
Rio de Janeiro	6	88,520	137,868	1,271	289,290	201,485
Goiás	-	-	-	-	-	-
Minas Gerais	2	10,500	22,751	199	93,371	56,574
Northeast	6	23,769	81,010	662	213,230	161,188
South	4	102,808	292,326	1,053	266,550	95,461
Total 2009	**36**	**449,432**	**924,418**	**7,112**	**2,077,751**	**1,344,133**
São Paulo Metro Area	6	71,294	161,171	1,602	548,335	240,210
São Paulo Countryside	2	80,636	82,781	1,075	156,788	88,370
Rio de Janeiro	3	53,846	83,276	1,032	236,896	211,715
Goiás	2	8,952	43,843	548	133,914	66,956
Minas Gerais	6	106,166	236,293	1,493	810,639	682,503
Northeast	5	45,316	103,865	1,183	274,369	137,185
South	-	-	-	-	-	-
Total 2010	**24**	**366,210**	**711,229**	**6,933**	**2,160,941**	**1,426,939**
São Paulo Metro Area	28	247,411	566,631	5,240	2,024,878	1,344,468
São Paulo Countryside	6	239,176	228,661	2,802	381,928	208,454
Rio de Janeiro	9	142,366	221,144	2,303	526,186	413,200
Goiás	3	11,221	56,460	598	179,452	89,725
Minas Gerais	11	144,321	313,300	1,945	1,090,939	904,526
Northeast	12	78,404	216,269	1,951	549,602	360,376
South	7	113,269	320,762	1,310	369,897	147,135
Total	**76**	**976,168**	**1,923,227**	**16,149**	**5,122,882**	**3,467,884**

Financial Performance

Revenue from Sales and Services

In the 3Q08, gross revenues from sales and services reached R$ 244.9 million, representing an increase of R$ 129.1 million (111.5%) over the same period last year. This upturn resulted from an increase in real estate development and resale revenue, which totaled R$ 236.8 million, R$ 124.9 million (111.6%) up on the 3Q07. New sales during the quarter accounted for R$ 130.7 million (55.2%) of the period's development revenues.

The table below provides a breakdown in the evolution (percentage of completion) of revenue recognized in the period by launch year:

3Q08		
Launching Year	Recognized Revenue	
	(R$ thousand)	%
2004	883	0.4%
2005	6,866	2.9%
2006	81,351	34.4%
2007	83,845	35.4%
2008	63,876	27.0%

9M08		
Launching Year	Recognized Revenue	
	(R$ thousand)	%
2003	281	0.0%
2004	7,582	1.2%
2005	41,519	6.7%
2006	193,118	31.4%
2007	213,090	34.6%
2008	159,521	25.9%

The table below shows the percentage of completion of sales and expenses of our projects in 9M08:

Building		% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			12/31/2007	09/30/2008	12/31/2007	09/30/2008
Arts	3T07	100.00%	31.64%	74.91%	50.66%	59.91%
Azuli	3T03	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Boulevard São Francisco	4T06	100.00%	49.63%	51.50%	40.81%	81.06%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50.00%	96.11%	99.67%	83.11%	100.00%
Breeze Santana	3T07	100.00%	75.95%	90.75%	31.19%	42.64%
Campo Belíssimo	3T06	70.46%	84.84%	87.68%	52.30%	73.21%
Cinecittá (1st phase)	3T08	85.00%		43.74%		21.83%
Cinecittá - units not launched	Não Lançado	85.00%		0.00%		
Club Park Butantã	2T08	100.00%	0.00%	68.24%	0.00%	21.31%
Club Park Santana	4T05	50.00%	99.40%	100.00%	87.07%	100.00%
Concetto	2T07	100.00%	98.07%	100.00%	38.15%	69.64%
Double	2T08	100.00%	0.00%	51.13%	0.00%	37.67%
Du Champ	4T07	100.00%	16.42%	49.62%	38.62%	41.75%
Duo	4T05	25.00%	97.68%	99.42%	80.40%	99.92%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40.00%	88.65%	94.70%	94.77%	100.00%
Especiale	1T07	100.00%	50.59%	60.24%	45.73%	59.96%
Gabrielle	3T07	100.00%	28.63%	61.57%	40.21%	47.88%
Grand Club	4T07	100.00%	13.36%	25.42%	11.06%	15.12%
Horizons	4T03	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Icon (São Paulo)	2T03	50.00%	98.30%	100.00%	100.00%	100.00%

Continued next page.

Building		% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			12/31/2007	09/30/2008	12/31/2007	09/30/2008
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85.00%	0.00%	46.57%	0.00%	20.77%
Iluminatto	4T06	100.00%	100.00%	98.18%	46.03%	78.26%
In Cittá	2T07	100.00%	54.42%	59.46%	42.49%	63.34%
Incontro	3T08	80.00%	0.00%	67.05%	0.00%	18.62%
Inspiratto	4T06	100.00%	90.62%	99.53%	50.03%	74.52%
Open Jardim das Orquídeas (1st phase)	2T08	100.00%		53.92%		7.24%
Open Jardim das Orquídeas - units not launched	Não Lançado	100.00%		0.00%		
Le Parc	1T07	50.00%	87.48%	90.22%	16.72%	32.77%
L'essence	3T07	50.00%	33.75%	33.69%	20.41%	18.48%
Magnifique	1T08	100.00%	0.00%	17.44%	0.00%	39.82%
Villagio Monteciello	4T07	100.00%	23.01%	46.72%	22.65%	25.93%
Montemagno - (1st phase)	3T08	100.00%	0.00%	52.94%	0.00%	19.42%
Montemagno - units not launched	Não Lançado	100.00%		0.00%		
Terrazza Mooca	4T07	100.00%	20.33%	47.41%	19.57%	24.93%
Veranda Mooca	4T07	100.00%	24.81%	62.17%	29.18%	36.42%
Nouveaux	4T07	100.00%	37.67%	81.66%	26.96%	30.63%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1st - 2nd phase)	2T08/ 3T08	50.00%	0.00%	51.27%	0.00%	13.49%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - units not launched	Não Lançado	50.00%		0.00%		
Particolare	4T06	15.00%	87.92%	96.98%	44.04%	64.83%
Paulistano (1st phase)	2T08	30.00%	0.00%	40.52%	0.00%	24.53%
Paulistano - units not launched	Não Lançado	30.00%		0.00%		
Personale	2T04	50.00%	75.90%	100.00%	100.00%	100.00%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75.00%	96.00%	99.24%	29.42%	57.83%
Plaza Mayor Ipiranga (1st phase)	2T08	100.00%	0.00%	57.34%	0.00%	23.66%
Plaza Mayor Ipiranga - units not launched	Não Lançado	100.00%		0.00%		
Pleno	3T08	100.00%	0.00%	48.39%	0.00%	23.37%
Reserva do Bosque	2T06	50.00%	62.51%	75.01%	41.56%	79.53%
Reserva Granja Julieta	3T04	15.00%	83.46%	95.08%	100.00%	100.00%
Signature	4T07	100.00%	4.66%	46.58%	43.11%	45.04%
Sophistic	1T08	100.00%	0.00%	72.53%	0.00%	39.96%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100.00%	38.16%	53.41%	24.84%	33.00%
Tendence	1T07	50.00%	68.10%	84.11%	14.40%	47.37%
Terra Vitris	3T05	50.00%	100.00%	97.75%	98.28%	100.00%
The Gift	2T07	50.00%	39.55%	46.71%	32.02%	45.27%
The View	1T05	45.00%	85.41%	93.09%	100.00%	100.00%
Timing	3T08	100.00%	0.00%	28.99%	0.00%	16.87%
Up Life	4T07	100.00%	9.92%	20.12%	24.05%	25.59%
Verte	1T07	100.00%	94.17%	95.94%	30.32%	69.54%

Continued next page.

Building		% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			12/31/2007	09/30/2008	12/31/2007	09/30/2008
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85.00%	0.00%	46.57%	0.00%	20.77%
Vida Viva Butantã	4T07	100.00%	24.94%	42.50%	17.64%	24.83%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100.00%	29.76%	50.82%	19.26%	37.96%
Vida Viva Golf Club	2T08	100.00%	0.00%	41.57%	0.00%	21.44%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100.00%	0.00%	28.92%	0.00%	17.54%
Vida Viva Mooca	4T06	100.00%	73.38%	76.34%	35.87%	76.54%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100.00%	77.18%	81.76%	29.46%	54.20%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100.00%	26.63%	49.09%	18.02%	23.14%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100.00%	81.32%	88.25%	29.37%	62.80%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100.00%	0.00%	65.21%	0.00%	20.30%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100.00%	74.79%	77.64%	18.19%	47.76%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50.00%	99.57%	99.61%	82.64%	97.33%
Vitá Araguaia	3T07	100.00%	36.51%	42.33%	12.42%	17.58%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100.00%	23.72%	39.73%	20.79%	30.31%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100.00%	27.17%	56.97%	23.44%	28.99%
Weekend	1T08	100.00%	0.00%	41.59%	0.00%	15.48%
Window	4T04	49.90%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Wingfield	3T06	100.00%	90.90%	97.96%	73.03%	99.45%

The table below shows the percentage of completion of sales and expenses of our projects in 3Q08:

Building		% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			06/30/2008	09/30/2008	06/30/2008	09/30/2008
Arts	3T07	100.00%	65.41%	74.91%	56.32%	59.91%
Azuli	3T03	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Boulevard São Francisco	4T06	100.00%	51.29%	51.50%	71.87%	81.06%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50.00%	98.01%	99.67%	96.09%	100.00%
Breeze Santana	3T07	100.00%	90.75%	90.75%	36.15%	42.64%
Campo Belíssimo	3T06	70.46%	86.01%	87.68%	63.84%	73.21%
Cinecittá (1st phase)	3T08	85.00%	0.00%	43.74%	0.00%	21.83%
Cinecittá - units not launched	Não Lançado	100.00%		0.00%		
Club Park Butantã	2T08	100.00%	63.66%	68.24%	21.09%	21.31%
Club Park Santana	4T05	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Concetto	2T07	100.00%	98.07%	100.00%	58.13%	69.64%
Double	2T08	100.00%	36.11%	51.13%	37.73%	37.67%
Du Champ	4T07	100.00%	39.60%	49.62%	40.72%	41.75%
Duo	4T05	25.00%	99.42%	99.42%	96.20%	99.92%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40.00%	90.78%	94.70%	100.00%	100.00%
Especiale	1T07	100.00%	55.41%	60.24%	57.87%	59.96%
Gabrielle	3T07	100.00%	54.25%	61.57%	43.55%	47.88%
Grand Club	4T07	100.00%	22.79%	25.42%	11.62%	15.12%
Horizons	4T03	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Continued on the next page.

Building		% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			06/30/2008	09/30/2008	06/30/2008	09/30/2008
Icon (São Paulo)	2T03	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85.00%	27.10%	46.57%	23.47%	20.77%
Iluminatto	4T06	100.00%	100.00%	98.18%	68.42%	78.26%
In Cittá	2T07	100.00%	51.05%	59.46%	52.65%	63.34%
Incontro	3T08	80.00%	0.00%	67.05%	0.00%	18.62%
Inspiratto	4T06	100.00%	95.17%	99.53%	65.54%	74.52%
Open Jardim das Orquídeas (1st phase)	2T08	100.00%	11.14%	53.92%	6.59%	7.24%
Open Jardim das Orquídeas - units not launched	Não Lançado	100.00%		0.00%		
Le Parc	1T07	50.00%	87.48%	90.22%	24.98%	32.77%
L'essence	3T07	50.00%	35.71%	33.69%	22.32%	18.48%
Magnifique	1T08	100.00%	10.46%	17.44%	41.59%	39.82%
Villagio Monteciello	4T07	100.00%	47.78%	46.72%	22.53%	25.93%
Montemagno - (1st phase)	3T08	100.00%	0.00%	52.94%	0.00%	19.42%
Montemagno - units not launched	Não Lançado	100.00%		0.00%		
Terrazza Mooca	4T07	100.00%	42.61%	47.41%	21.54%	24.93%
Veranda Mooca	4T07	100.00%	58.75%	62.17%	31.53%	36.42%
Nouveaux	4T07	100.00%	76.51%	81.66%	28.02%	30.63%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1st - 2nd phase)	2T08/ 3T08	50.00%	18.14%	51.27%	13.67%	13.49%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - units not launched	Não Lançado	50.00%		0.00%		
Particolare	4T06	15.00%	92.45%	96.98%	56.11%	64.83%
Paulistano (1st phase)	2T08	30.00%	10.26%	40.52%	14.87%	24.53%
Paulistano - units not launched	Não Lançado	30.00%		0.00%		
Personale	2T04	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75.00%	98.75%	99.24%	45.75%	57.83%
Plaza Mayor Ipiranga (1st phase)	2T08	100.00%	28.12%	57.34%	24.04%	23.66%
Plaza Mayor Ipiranga - units not launched	Não Lançado			0.00%		
Pleno	3T08	100.00%	0.00%	48.39%	0.00%	23.37%
Reserva do Bosque	2T06	50.00%	75.42%	75.01%	61.86%	79.53%
Reserva Granja Julieta	3T04	15.00%	93.27%	95.08%	100.00%	100.00%
Signature	4T07	100.00%	46.58%	46.58%	43.43%	45.04%
Sophistic	1T08	100.00%	60.04%	72.53%	38.22%	39.96%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100.00%	48.50%	53.41%	28.79%	33.00%
Tendence	1T07	50.00%	81.71%	84.11%	30.28%	47.37%
Terra Vitris	3T05	50.00%	97.75%	97.75%	100.00%	100.00%
The Gift	2T07	50.00%	43.23%	46.71%	40.97%	45.27%
The View	1T05	45.00%	95.36%	93.09%	100.00%	100.00%
Timing	3T08	100.00%	0.00%	28.99%	0.00%	16.87%
Up Life	4T07	100.00%	17.45%	20.12%	24.08%	25.59%
Verte	1T07	100.00%	95.94%	95.94%	56.37%	69.54%
Vida Viva Butantã	4T07	100.00%	38.08%	42.50%	20.95%	24.83%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100.00%	48.52%	50.82%	26.08%	37.96%
Vida Viva Golf Club	2T08	100.00%	18.37%	41.57%	20.54%	21.44%

Continued on the next page.

Building		% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			06/30/2008	09/30/2008	06/30/2008	09/30/2008
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100.00%	0.00%	28.92%	0.00%	17.54%
Vida Viva Mooca	4T06	100.00%	75.40%	76.34%	61.52%	76.54%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100.00%	80.87%	81.76%	41.98%	54.20%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100.00%	45.86%	49.09%	18.59%	23.14%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100.00%	84.77%	88.25%	48.11%	62.80%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100.00%	0.00%	65.21%	0.00%	20.30%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100.00%	74.95%	77.64%	36.10%	47.76%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50.00%	98.95%	99.61%	96.51%	97.33%
Vitá Araguaia	3T07	100.00%	36.94%	42.33%	16.06%	17.58%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100.00%	37.48%	39.73%	24.84%	30.31%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100.00%	55.40%	56.97%	24.51%	28.99%
Weekend	1T08	100.00%	36.63%	41.59%	15.77%	15.48%
Window	4T04	49.90%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Wingfield	3T06	100.00%	95.91%	97.96%	96.24%	99.45%

Gross operating revenue was negatively impacted by tax applicable on services and revenue, which increased to R$10.8 million in 3Q08, up R$5.1 million (89.5%) over 3Q07. These taxes (PIS, COFINS and ISS) were equivalent to 4.4% of gross operating revenues, down from 4.9% in 3Q07.

Net operating revenue after these taxes totaled R$234.1 million in 3Q08, R$124.0 million (112.6%) up quarter-on-quarter.

Gross Income

Gross margin totaled 32.6% in 3Q08, compressing from gross margin of 39.7% in 3Q07.

Excluding the effects of financial expenses of the holding capitalized to costs, adjusted gross margin was 35.3% in 3Q08 and 35.5% in the first nine months of 2008.

Gross income come to R$76.3 million in 3Q08, up by R$32.6 million (74.6%) year on year.

Operating Result

Due to the growth in launch volumes, especially since the second half of 2006, there was a corresponding increase in selling expenses. The upturn in selling expenses outpaced the growth in the recognition of sales revenues, since a significant portion of selling expenses were incurred before the start of sales and is reflected more rapidly in results during launch months than revenue from the sale of units. Consequently, selling expenses as a percentage of net revenue are higher in the initial phases of projects than the budgeted average. In 3Q08, selling expenses amounted to R$20.2 million, an increase of R$10.9 million (117.2%) over 3Q07.

General and administrative expenses amounted to R$19.8 million in 3Q08, compared with R$11.7 million in 3Q07, due to the expansion in the operations of the Company, which sought to prepare its support structure for the strong growth projected for 2007 and subsequent years.

The net financial result in the quarter was a financial expense of R$2.2 million, a negative impact of R$2.7 million in relation to the net financial result in 3Q07.

Net operating income in 3Q08 was R$34.5 million, improving by R$11.8 million from 3Q07, since that quarter was impacted by the IPO expenses of R$0.4 million.

Income and Social Contribution Taxes

Income tax and social contribution on net income amounted to R$8.0 million in 3Q08, up R$4.0 million in relation to 3Q07, due to the higher revenue in 3Q08, given that a substantial portion of income and social contribution taxes is calculated based on revenue using the Presumed Profit method.

Net Income

The Company posted net income of R$21.2 million in 3Q08, improving by R$4.4 million from the net income in 3Q07.

EBITDA

Earnings before interest, tax, depreciation and amortization totaled R$37.2 million in 3Q08, improving by R$13.9 million (59.7%) from 3Q07, with EBITDA margin of 15.2%, compared with 18.7% in 9M07. The decline in EBITDA margin was due to higher operating volume, which impacted general and administrative expenses. The increase in these expenses was not diluted by the growth in revenue from the sale of units, due to the lag time owing to the methodology for the recognition of results (percentage of completion).

The calculation of our EBITDA in 9M07, 9M08, 3Q07 and 3Q08 follows:

EBITDA CONCILIATION	3Q08	3Q07	Chg (%)	9M08	9M07	Chg (%)
Earnings before Income Taxes and Social Contribution	34,219	22,700	50.7%	82,694	27,832	197.1%
(+) Net Financial Expenses	2,240	(430)	-620.9%	7,167	(753)	-1051.8%
(+) Depreciation and Amortization	716	647	10.6%	1,537	1,828	-15.9%
EBITDA	**37,175**	**22,917**	**62.2%**	**91,398**	**28,907**	**216.2%**
(-) IPO Expenses	-	354	-100.0%	-	22,651	-100.0%
Adusted EBITDA	**37,175**	**23,271**	**59.7%**	**91,398**	**51,558**	**77.3%**

Proforma Financial Statements

For not corresponding to accounting information, they were not reviewed by the independent accountants

Principal practices used to prepare the proforma financial statements:

The proforma financial statements were prepared based on the criteria described in Note 2 of the Quarterly Information, except for:

(a) Sales revenues and accounts receivable

Sales of finished units and units under construction are apportioned to results upon the signing of the sales contracts, regardless of the term of receivables or the percentage of completion of construction.

As a result of changes in the method used to calculate sales revenues, the corresponding taxes (PIS, COFINS, income tax and social contribution tax) were recalculated.

(b) Cost of sales

The cost of units sold apportioned in the results consists of the costs incurred up to the close of the accounting period plus an estimate of the expenses expected to be incurred through the conclusion of the project.

The portion of costs to be incurred from units sold is presented in current liabilities and long-term liabilities, in accordance with their expected occurrence.

(c) Selling expenses

Selling expenses are apportioned to results as they occur, including the costs and expenses incurred in the construction and maintenance of sales stands and other similar expenses directly related to each project.

(d) Goodwill (negative goodwill) in investments and units for sale

The effects of goodwill are fully considered in the cost of sales and in the balance of properties for sale, proportionally to the sale of units.

Consolidated Proforma Balance Sheet at September 30, 2008 (in R$ '000)

For not corresponding to accounting information, they were not reviewed by the independent accountants

ASSETS	09/30/2008
Cash and cash equivalents	188,907
Accounts Receivable	589,365
Backlog	557,260
Current account with partners at the developments	16,522
Tax Recovery	11,636
Receivables from Related Parties	2,191
Deferred Selling Expenses	
Others	66,174
Current Assets	**1,432,055**
Client Receivables	1,215,417
Backlog	39,509
Advances on Future Capital Increase	2,098
Income Tax and Social Contribution Deferred	673
Receivables from Related Parties	4,517
Others	5,093
Long-term Assets	**1,267,307**
Investments	11
Fixed Assets	10,495
Permanent Assets:	**10,506**
Total Assets:	**2,709,868**

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	09/30/2008
Financing and Loans	56,501
Suppliers	36,598
Accounts Payable for Real Estate Purchases	54,939
Taxes, Contribution and Related	11,624
Advances from Customers	3,696
Taxes Payable	28,242
Provisions for Future Incurred Costs	397,657
Proposed Dividends	22,159
Related Parties	2,852
Debentures	8,864
Others	15,730
Current Liabilities	**638,862**
Financing and Loans	185,331
Accounts Payable for Real Estate Purchases	87,726
Payable Taxes	76,065
Advances on Future Investments	5,783
Deferred Income Tax and Social Contribution	45,696
Provisions for Future Incurred Costs	390,091
Debentures	256,123
Other Accounts Paybale	3,111
Long-term Liabilities	**1,049,926**
Minority Interest	**37,409**
Capital Stock	607,262
Income Reserve	376,409
Shareholders' Equity	**983,671**
Total Liabilities	**2,709,868**

Consolidated Proforma Income Statement at September 30, 2008 (in R$ '000)

For not corresponding to accounting information, they were not reviewed by the independent accountants

INCOME STATEMENT	9M08
Gross Operating Revenues	**1,157,149**
Development and Resale/ Repurchase	1,141,517
Rendering of Services	15,632
Deductions from gross operating revenues	(54,235)
Net Operating Revenues	**1,102,914**
Cost of sales	(743,225)
Gross Profit	**359,689**
Operating Revenues (expenses)	**(138,974)**
Selling	(81,701)
General and Administrative	(50,616)
Management Fees	(7,062)
Other	405
Operating income (expenses) before minority interest, financial result and IPO-related expenses	**220,715**
Net Financial Expenses	**(7,167)**
Financial Revenues	(25,851)
Financial Expenses	18,684
Operating Income	**213,548**
Non-operating income	776
Income before Taxes / Assessment	**214,324**
Income Tax and Social Contribution	
Current	(12,653)
Deferred	(24,170)
Income before Minority Interest	**177,501**
Minority Interest	(5,653)
Net Income (loss)	**171,848**

Proforma EBITDA at September 30, 2008 (in R$ '000)

For not corresponding to accounting information, they were not reviewed by the independent accountants

Proforma EBITDA	09/30/2008
Earnings before Income Taxes and Social Contribution	214,324
(+) Net Financial Expenses	7,167
(+) Depreciation and Amortization	1,537
EBITDA	**223,028**

Consolidated Balance Sheet at September 30, 2008, September 30, 2007 and June 30, 2008 (in R$ '000)

ASSETS	09/30/2008	09/30/2007	06/30/2008
Cash and cash equivalents	188,907	326,101	217,158
Accounts Receivable	445,137	158,214	347,272
Backlog	558,807	324,359	507,554
Current account with partners at the developments	16,522	-	13,374
Tax Recovery	11,636	4,497	9,109
Receivables from Related Parties		72	-
Deferred Selling Expenses	62,617	25,986	54,858
Prepaid Expenses	2,914	-	-
Others	66,174	5,500	71,179
Current Assets	**1,352,714**	**844,729**	**1,220,504**
Client Receivables	144,061	110,459	164,709
Backlog	39,509	11,052	14,737
Receivables from Related Parties			
Advances on Future Capital Increase	2,098	11,329	1,189
Current account with partners at the developments		30,632	
Receivables from Related Parties	673	1,937	1,052
Income Tax and Social Contribution Deferred	2,939	4,312	6,490
Others	5,093	543	2,572
Long-term Assets	**194,373**	**170,264**	**190,749**
Investments	11	11	11
Fixed Assets	10,495	6,449	9,410
Permanent Assets:	**10,506**	**6,460**	**9,421**
Total Assets:	**1,557,593**	**1,021,453**	**1,420,674**

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	09/30/2008	09/30/2007	06/30/2008
Financing and Loans	56,501	18,623	12,355
Suppliers	36,598	17,183	33,352
Accounts Payable for Real Estate Purchases	54,939	30,629	38,566
Taxes, Contribution and Related	11,624	6,575	10,085
Advances from Customers	17,625	993	15,592
Taxes Payable	28,242	12,604	21,261
Proposed Dividends	19,465	-	
Related Parties	2,852	1,007	942
Debentures	8,864	-	15,550
Others	15,730	4,150	12,415
Current Liabilities	**252,440**	**91,764**	**160,118**
Financing and Loans	185,331	166,421	158,247
Accounts Payable for Real Estate Purchases	87,726	58,960	85,755
Payable Taxes	23,430	10,653	20,995
Advances on Future Investments	5,783	12,718	5,280
Deferred Income Tax and Social Contribution	6,299	17,017	24,264
Debentures	256,123	-	250,000
Other Accounts Paybale	3,111	2,312	2,335
Long-term Liabilities	**567,803**	**268,081**	**546,876**
Minority Interest	**26,915**	**18,644**	**24,427**
Capital Stock	607,262	607,257	607,260
Income Reserve	103,173	35,707	81,993
Shareholders' Equity	**710,435**	**642,964**	**689,253**
Total Liabilities	**1,557,593**	**1,021,453**	**1,420,674**

Consolidated Income Statement at September 30, 2008 and September 30, 2007 (in R$ '000)

INCOME STATEMENT	3Q08	3Q07	Chg (%)	9M08	9M07	Chg (%)
Gross Operating Revenues	**244,916**	**115,814**	**111%**	**630,743**	**290,587**	**117%**
Development and Resale/ Repurchase	236,821	111,915	112%	615,111	279,533	120%
Rendering of Services	8,095	3,817	112%	15,632	11,054	41%
Deductions from gross operating revenues	(10,839)	(5,732)	89%	(28,037)	(14,325)	96%
Net Operating Revenues	**234,077**	**110,082**	**113%**	**602,706**	**276,262**	**118%**
Cost of Sales	(157,769)	(66,345)	138%	(395,417)	(167,593)	136%
Gross Profit	**76,308**	**43,737**	**74%**	**207,289**	**108,669**	**91%**
Operating Revenues (expenses)	**(39,521)**	**(21,467)**	**84%**	**(118,204)**	**(81,590)**	**45%**
Selling	(20,232)	(9,298)	118%	(60,931)	(28,170)	116%
General and Administrative	(17,310)	(10,685)	62%	(50,616)	(27,447)	84%
Management Fees	(2,451)	(1,030)	138%	(7,062)	(2,989)	136%
Other	472	(454)	-204%	405	(22,984)	-102%
Net Financial Expenses	**(2,240)**	**430**	-621%	**(7,167)**	**753**	-1052%
Financial Revenues	(9,631)	(6,863)	40%	(25,851)	(18,649)	39%
Financial Expenses	7,391	7,293	1%	18,684	19,402	-4%
Operating Income	**34,547**	**22,700**	**52%**	**81,918**	**27,832**	**194%**
Non-operating income	(328)	-		776	-	
Income before Taxes / Assessment	**34,219**	**22,700**	**51%**	**82,694**	**27,832**	**197%**
Income Tax and Social Contribution						
Current	(5,899)	(1,303)	353%	(12,076)	(3,688)	227%
Deferred	(2,137)	(2,696)	-21%	(5,158)	(8,696)	-41%
Income before Minority Interest	**26,183**	**18,701**	**40%**	**65,460**	**15,448**	**324%**
Minority Interest	(5,003)	(1,941)	**158%**	(9,582)	(3,860)	**148%**
Net Income (loss)	**21,180**	**16,760**	**26%**	**55,878**	**11,588**	**382%**

Glossary

Land bank: EVEN maintains a land bank for future projects, acquired in cash or through exchange agreements. Each lot acquired is analyzed by our investment committee and approved by the Board of Directors.

Affordable: Interested in acquiring properties priced from R$80,000.00 to R$130,000.

Emerging: Interested in acquiring properties priced from R$130,000 to R$300.000.

Middle-Income: Interested in acquiring properties priced from R$300,000.00 to R$500,000.00.

Upper-Middle-Income: Interested in acquiring properties priced from R$500,000.00 to R$850,000.00.

High-Income: Interested in acquiring properties priced from R$850,000.00 to R$1,200,000.

Luxury: Interested in acquiring properties priced over R$1,200,000.

Revenue to be Recognized: Represents contracted sales for which revenue is recognized in future periods in accordance with the percentage of completion of the construction project, instead of upon the signing of the sales contract.

About EVEN

Even Construtora e Incorporadora S.A. – EVEN (Bovespa: EVEN3), one of the largest real estate developers in Brazil, with vertical operations focused on commercial and residential projects targeting the affordable, emerging, middle-income and upper-middle-income segments, is the product of the merger of companies with more than 30 years of experience in the industry in the São Paulo Metropolitan Area. EVEN is vertically oriented, with its operations including both development and construction activities. In 2006, EVEN expanded its operation to the cities of Rio de Janeiro, Goiânia and Belo Horizonte as well as to the inland region of São Paulo state.

Disclaimer

This release contains forward-looking statements relating to the prospects of the business, estimates for operating and financial results, and those related to growth prospects of EVEN. These are merely projections and, as such, are based exclusively on the expectations of the Company's' management concerning the future of the business and its continuous access to capital to finance the Company's business plan. Such forward-looking statements depend, substantially, on changes in market conditions, government regulations, competitive pressures, the performance of the Brazilian and international economies and the industry and are, therefore, subject to change without prior notice.