



Lucro Líquido da EVEN atingiu R\$79,7 milhões em 2008

Encerramos o ano com o caixa de R\$322,1 milhões.

São Paulo, 16 de março de 2009 – 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 quarto trimestre de 2008 (4T08) e do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008 (12M08). 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 – 4T08

Data: 17 de março de 2009.

Português

10h00 (Horário de Brasília)

9h00 (Horário de Nova Iorque)

Tel.: + 55 (11) 2188-0188

Replay: + 55 (11) 2188-0188

Código: EVEN

Inglês

12h00 (Horário de Brasília)

11h00 (Horário de Nova Iorque)

Tel.: +1 (973) 935-8893

Replay: +1 (706) 645 9291

Código: 85622645

Webcast Português:

http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?cod_plataforma=597

Webcast Inglês:

http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?cod_plataforma=598

Cotação

Fechamento em 16/março/2009

Quantidade de Ações 178.500.030

R\$ 2,04 por Ação

DESTAQUES DO PERÍODO

- As **vendas contratadas** em 2008 (parcela Even) totalizaram **R\$1,13 bilhões, 42%** maiores que no ano anterior, mesmo considerando um volume de lançamentos **18%** menor. Os lançamentos do ano, isoladamente, atingiram **50%** de comercialização ao final de dezembro de 2008.
- A **Even Vendas** se confirmou como importante braço de comercialização da empresa, atingindo **52%** das vendas realizadas no trimestre em sua área de abrangência.
- Aumento de Capital de **R\$150 milhões** e saldo de caixa de **R\$322 milhões** no final do ano. A Even **não** tem vencimentos de dívida corporativa até outubro/2010.
- Financiamento à produção assegurado para **97%** dos produtos lançados.
- A **Receita Líquida** foi de **R\$825 milhões** em 2008, **93%** acima do ano anterior.
- O **Lucro Bruto** atingiu o montante de **R\$284 milhões** no ano de 2008, indicando um crescimento de 70% sobre o número de 2007. A **Margem Bruta Ajustada** de **35,5%** em 2008, constante ao longo dos trimestres.



Comentário da Administração

O 4º trimestre do ano de 2008 foi marcado por grandes alterações nos cenários mundial e nacional. Desde o início do referido trimestre a Even adotou uma política bastante conservadora privilegiando o caixa e focando em lançamentos com maior segurança de comercialização.

Espelhando esta nova realidade, lançamos no 4T08 um total de 4 empreendimentos (3 em São Paulo e 1 em Porto Alegre), totalizando R\$194,8 milhões em VGV (R\$263,2 milhões total) Estes empreendimentos encontram-se com 46% do volume vendido até esta data.

No total do ano lançamos R\$1,44 bilhões (R\$ 1,77 bilhões total) distribuídos em 25 diferentes projetos e 7 cidades. O percentual de vendas atingido nestes lançamentos até o presente momento é de 54%. Nossa margem bruta ajustada manteve-se estável em relação aos 9M08, fechando o ano em 35.5%.

No tocante a financiamentos à produção contratamos um total de 28 novos projetos em 2008, que totalizam em VGV R\$1.970 milhões (parcela Even). Atualmente a Even conta com 97% dos seus empreendimentos já lançados com financiamento à produção aprovados pelos Bancos. Adicionalmente já aprovamos junto aos principais bancos financiamentos à produção para empreendimentos a serem lançados no futuro, equivalente a R\$798 milhões em VGV (parcela Even).

Com relação aos repasses, constatamos um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes, o que fez com que as taxas neste tipo de financiamento tenham caído em até 1p.p. no último trimestre de 2008.

Na atividade de construção contamos atualmente com 52 canteiros de obra e estaremos com 55 canteiros ativos em julho de 2009, construindo simultaneamente 130 torres.

Concluimos com sucesso a operação de aumento de capital, com a entrada de R\$150 milhões em nosso caixa realizada em novembro de 2008. Fechamos o ano com caixa de R\$322 milhões.

Contamos com um estoque de R\$1.526 milhões no final de 2008 espalhados em 60 diferentes empreendimentos. Deste estoque, o correspondente a 45% das unidades entrará em uma fase mais avançada em termos de visibilidade de obra ao longo dos 2º e 3º trimestres de 2009. Acreditamos que ter um estoque com obras avançadas e financiamento bancário assegurado, como é o nosso caso, passa a ser um grande diferencial de vendas no mercado atual. Exploraremos ainda neste relatório no item Desempenho Operacional o percentual vendido do nosso estoque que está totalmente em linha com nossos estudos de viabilidade e também já garante na média o pagamento integral dos financiamentos à construção no momento da entrega dos empreendimentos.



Destaques Financeiros e Operacionais Consolidado

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados, de acordo com as práticas utilizadas anteriormente às mudanças trazidas pela Lei nº 11.638. Os impactos das mudanças estão discutidas no item Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638.

Dados Financeiros Consolidados	4T08 ⁽¹⁾	4T07 ⁽²⁾	Variação	12M08 ⁽³⁾	12M07 ⁽⁴⁾	Variação
Receita Líquida de Vendas e Serviços	222.532	152.174	46,2%	825.238	428.436	92,6%
Lucro Bruto	76.339	57.735	32,2%	283.628	166.404	70,4%
Margem Bruta Ajustada ⁽⁶⁾	35,3%	37,9%	-2,6 p.p.	35,5%	38,8%	-3,3 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽⁵⁾	37.430	26.523	41,1%	128.828	78.081	65,0%
Margem EBITDA Ajustada ⁽⁵⁾	16,8%	17,4%	-0,6 p.p.	15,6%	18,2%	-2,6 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ⁽⁵⁾	23.844	18.618	28,1%	79.722	52.857	50,8%
Margem Líq. Ajustada Antes Part. Minoritários ⁽⁵⁾	12,4%	13,9%	-1,5 p.p.	11,3%	13,8%	-2,6 p.p.
Receita Líquida Apropriar ⁽⁶⁾	1.154.561	675.643	70,9%	1.154.561	675.643	70,9%
Lucro Bruto a Apropriar ⁽⁶⁾	384.865	237.270	62,2%	384.865	237.270	62,2%
Margem dos Resultados a Apropriar ⁽⁶⁾	33,3%	35,1%	-1,8 p.p.	33,3%	35,1%	-1,8 p.p.
Dívida Líquida ⁽⁸⁾	242.812	20.197	1102,2%	242.812	20.197	1102,2%
Patrimônio Líquido	870.021	654.552	32,9%	870.021	654.552	32,9%
Ativos Totais	1.786.683	1.105.637	61,6%	1.786.683	1.105.637	61,6%

Lançamentos	4T08 ⁽¹⁾	4T07 ⁽²⁾	Variação	12M08 ⁽³⁾	12M07 ⁽⁴⁾	Variação
Empreendimentos Lançados	4	12	-66,7%	25	28	-10,7%
VGv Potencial dos Lançamentos (100%) ⁽⁹⁾	263.216	1.035.574	-74,6%	1.773.713	1.966.227	-9,8%
VGv Potencial dos Lançamentos (% Even)	194.778	1.035.574	-81,2%	1.435.128	1.757.753	-18,4%
Participação Even nos Lançamentos	74,0%	100,0%	-26,0 p.p.	80,9%	89,4%	-8,5 p.p.
Número de Unidades Lançadas	553	2.342	-76,4%	4.233	4.138	2,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	62.495	346.283	-82,0%	531.328	640.607	-17,1%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	4.212	2.991	40,8%	3.338	3.069	8,8%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/Unidade)	352	442	-20,4%	339	425	-20,2%

Vendas	4T08 ⁽¹⁾	4T07 ⁽²⁾	Variação	12M08 ⁽³⁾	12M07 ⁽⁴⁾	Variação
Vendas Contratadas (100%) ⁽¹⁰⁾	192.954	605.791	-68,1%	1.336.137	1.038.908	28,6%
Vendas Contratadas (% Even)	144.157	527.136	-72,7%	1.126.227	790.884	42,4%
Participação Even nas Vendas Contratadas	74,7%	87,0%	-12,3 p.p.	84,3%	76,1%	8,2 p.p.
Número de Unidades Vendidas	453	903	-49,8%	3.051	2.436	25,2%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	47.898	338.496	-85,8%	361.047	338.496	6,7%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	4.028	1.790	125,1%	3.701	3.069	20,6%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	318	584	-45,5%	369	325	13,7%

¹ Quarto trimestre de 2008.

² Quarto trimestre de 2007.

³ Janeiro a dezembro de 2008.

⁴ Janeiro a dezembro de 2007.

⁵ Deduzidos os gastos incorridos com abertura de capital.

⁶ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo relativos a dívidas tomadas pela Controladora

⁷ Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro 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, 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 ambiente econômico-operacional de 2008 foi marcado por dois momentos muito distintos. Nos três primeiros trimestres de 2008, antes da deflagração da crise financeira mundial, o produto interno bruto brasileiro (PIB) registrou crescimento robusto - acima de 6% - em relação ao mesmo período de 2007, resultando em um ambiente de tranquilidade: atividade econômica em constante ascensão, oferta de crédito abundante, taxas de desemprego decrescentes e o Brasil alavancava a condição de grau de investimento (investment grade), segundo diversas agências de rating. Fatores esses que aceleram muito a atividade econômica, com destaque para o forte desempenho da indústria automobilística e da construção civil, esta última atingindo números de lançamentos e vendas maiores do que os vistos no ano anterior.

Impactada pela redução de crédito no mercado financeiro nacional, a atividade econômica registrou forte desaquecimento no último trimestre de 2008, tanto no setor industrial quanto no comercial, refletindo também nos diversos segmentos de serviços.

Apesar dos dados macroeconômicos citados, segundo o Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo teve no ano de 2008, vendas totais de 32.847 unidades, índice que comparado ao mesmo período de 2007 teve um redução de 10% nas vendas. O VSO de dez/08 ficou em 7,7% e no ano de 2008 ficou na média em 13,8%.

Ao considerar somente o quarto trimestre de 2008, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo empreendimentos equivalentes à R\$5,1 bilhões, segundo dados da Embraesp.

Financiamentos à produção

Contratamos no 4T08 um total de 6 empreendimentos equivalentes a R\$201 milhões (parte Even R\$195 milhões) e no ano de 2008 um total de 28 empreendimentos ou R\$ 825 milhões (parte Even R\$ 678 milhões). Esses valores traduzidos para VGV (parte Even) equivalem à R\$567 milhões e R\$ 1.970 milhões, respectivamente.

Em 2009 já aprovamos mais 6 novos contratos que somam R\$116 milhões (parte Even R\$100 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R\$380 milhões e R\$245 milhões, respectivamente.

Possuímos hoje 11 projetos a serem lançados futuramente com financiamentos já aprovados que totalizam R\$798.562 milhões em VGV com os seguintes bancos: Santander / Real, Itaú / Unibanco, Bradesco e HSBC.

A taxa de juros destes financiamentos sofreu leve alta, retornando a patamares de 2007. Prazos e percentual do custo de construção financiado permanecem inalterados.

Repasse

Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p..

Os principais bancos envolvidos nas operações de repasse são: Itaú / Unibanco, Santander / Real, Bradesco, CEF e HSBC. As taxas têm se mantido estáveis ou cadentes e os bancos têm honrado com os termos previamente acordados.



Distratos e Inadimplência

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos e comissão. Não observamos aumento de distratos na nossa carteira. Igualmente, nossa inadimplência permanece baixa e estável.

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

Construção

A Even atualmente conta com 52 canteiros de obra e estaremos com 55 canteiros ativos em julho de 2009, construindo simultaneamente 130 torres. No ano de 2008 entregamos 4 empreendimentos e em 2009 já entregamos outros 2.



Desempenho Operacional

Lançamentos

No 4T08 lançamos 4 novos empreendimentos, (3 em São Paulo e 1 em Porto Alegre), totalizando R\$263,2milhões em VGV lançado (R\$194,8 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

VGV Lançado 4T08						
Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R\$ milhares)	Área útil (m²)	Unidades	Part. Even
Arte Luxury Home Resort	Porto Alegre	dez/08	39.704	10.429	36	50,00%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª Fase)	Grande São Paulo	out/08	99.070	30.810	168	100,00%
Montemagno (2ª Fase)	Grande São Paulo	nov/08	27.270	8.021	72	100,00%
E-Office Design Berrini	Grande São Paulo	nov/08	97.172	13.235	277	50,00%
			263.216	62.495	553	74,0%

No 12M08 lançamos 25 novos empreendimentos, (19 na Grande São Paulo, 2 no interior de São Paulo, 1 no Rio de Janeiro, 2 em Belo Horizonte e 1 em Porto Alegre), totalizando R\$1.773,7 milhões em VGV lançado (R\$1.435,1 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

VGV Lançado 12M08						
Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R\$ milhares)	Área útil (m²)	Unidades	Part. Even
Sophistic	Grande São Paulo	mar/08	162.116	32.790	81	100,00%
Weekend	Rio de Janeiro	mar/08	55.867	22.079	336	100,00%
L'Essence - Aumento de participação	Interior de São Paulo	mar/08	55.340	44.669	208	100,00%
Magnifique	Grande São Paulo	jun/08	63.783	11.120	28	100,00%
Club Park Butantã	Grande São Paulo	mai/08	170.972	57.949	400	100,00%
Plaza Mayor Ipiranga	Grande São Paulo	mai/08	141.958	41.080	222	100,00%
Double	Grande São Paulo	mai/08	74.655	15.727	52	100,00%
Open Jardim das Orquídeas	Interior de São Paulo	jun/08	14.478	8.644	136	85,00%
Icon (Belo Horizonte)	Belo Horizonte	jun/08	71.130	18.747	391	85,00%
Vida Viva Golf Club	Grande São Paulo	jun/08	36.807	11.873	112	100,00%
Paulistano	Grande São Paulo	jun/08	252.918	74.647	474	30,00%
Guarulhos Central Office	Grande São Paulo	jun/08	63.728	16.771	353	50,00%
Everyday Residencial Club	Grande São Paulo	jun/08	28.237	16.291	114	50,00%
Vida Viva Vila Guilherme	Grande São Paulo	ago/08	30.492	9.263	76	100,00%
Pleno Santa Cruz	Grande São Paulo	set/08	58.539	16.286	111	100,00%
Timing	Grande São Paulo	set/08	31.278	9.066	76	100,00%
Vida Viva Jardim Itália	Grande São Paulo	set/08	32.510	10.207	96	100,00%
Cinecittá	Belo Horizonte	set/08	44.940	13.605	84	85,00%
Incontro	Grande São Paulo	set/08	63.966	19.138	144	80,00%
Montemagno	Grande São Paulo	set/08	27.291	8.021	72	100,00%
Everyday Residencial Club - Fase 2	Grande São Paulo	set/08	29.492	10.860	114	50,00%
Arte Luxury Home Resort	Porto Alegre	dez/08	39.704	10.429	36	50,00%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª Fase)	Grande São Paulo	out/08	99.070	30.810	168	100,00%
Montemagno (2ª Fase)	Grande São Paulo	nov/08	27.270	8.021	72	100,00%
E-Office Design Berrini	Grande São Paulo	nov/08	97.172	13.235	277	50,00%
			1.773.713	531.328	4.233	80,9%



Do VGV total lançado no trimestre, 65% relacionaram-se ao segmento de média renda. Os empreendimentos voltados aos públicos de comercial e alta renda tiveram participação de 35% no VGV lançado. As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

Segmento	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Lançado 4T08		Unidades	% EVEN
		VGV Even (R\$ milhares)	Área útil (m ²)		
Alto	39.704	19.852	10.429	36	10,00%
Médio	27.270	27.270	8.021	72	14,00%
Médio-Alto	99.070	99.070	30.810	168	51,00%
Comercial	97.172	48.586	13.235	277	25,00%
Total	263.216	194.778	62.495	553	100,0%

A tabela abaixo identifica os lançamentos do ano por segmento:

Segmento	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Lançado 12M08		Unidades	% EVEN
		VGV Even (R\$ milhares)	Área útil (m ²)		
Acessível	14.478	12.306	8.644	136	1,00%
Emergente	157.538	128.673	58.494	512	9,00%
Médio	677.174	480.597	206.733	1.433	33,00%
Médio-Alto	296.368	296.368	116.559	598	21,00%
Alto	396.125	376.273	92.145	533	26,00%
Comercial	232.030	140.911	48.753	1.021	10,00%
Total	1.773.713	1.435.128	531.328	4.233	100,0%

O empreendimento L'Essence, em Sorocaba, no interior de São Paulo, foi lançado no 3º trimestre de 2007 e em sua totalidade possuía 4 torres das quais apenas 3 foram oficialmente lançadas, atingiu 46% de vendas (das unidades disponíveis). O VGV da segunda fase é de R\$ 23,6 milhões.

O empreendimento Grand Club, em São José dos Campos, no interior de São Paulo, foi lançado no 4º trimestre de 2007 e em sua totalidade possuía 6 torres das quais apenas 4 foram oficialmente lançadas, atingiu 39% de vendas (das unidades disponíveis). O VGV da segunda fase é de R\$65,2 milhões.

As segundas fases de ambos os empreendimentos não foram colocadas a venda. Esperávamos abrir a 2ª fase destes empreendimentos em 2008. Isto não ocorreu e como ambos são faseáveis tanto física quanto juridicamente, estamos retificando o volume de lançamentos do ano de 2007 de R\$1.846 milhões para R\$1.758 milhões.

Comercialização

O total de vendas contratadas no trimestre somou R\$193 milhões (R\$144 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas), sendo 41% oriundo de lançamentos do trimestre e 59% de remanescentes (parte Even). As tabelas abaixo fornecem a abertura da comercialização do trimestre, por segmento de produto:



4T08					
Segmento	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)	Área útil (m ²)	Unidades	% EVEN
Acessível	350	298	112	2	0%
Emergente	19.338	16.932	5.848	37	12%
Médio	54.690	47.418	15.575	125	33%
Médio-Alto	30.754	25.708	10.757	69	18%
Alto	32.409	25.254	7.936	34	18%
Comercial	55.413	28.547	7.670	186	20%
Total	192.954	144.157	47.898	453	100%

12M08					
Segmento	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)	Área útil (m ²)	Unidades	% EVEN
Acessível	7.852	6.674	3.775	74	1%
Emergente	136.616	124.029	45.121	382	11%
Médio	458.513	369.920	141.558	986	33%
Médio-Alto	238.878	212.744	63.608	398	19%
Alto	351.206	327.541	84.639	503	29%
Comercial	143.072	85.319	22.346	708	8%
Total	1.336.137	1.126.227	361.047	3.051	100%

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

4T08					
Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)	Área útil (m ²)	Unidades	% EVEN
Até 2004	2.865	430	1.031	4	0%
2005	804	240	571	4	0%
2006	13.484	14.369	4.174	42	10%
2007	41.743	40.191	11.990	65	28%
2008	134.058	88.927	30.132	338	62%
Total	192.954	144.157	47.898	453	100%

12M08					
Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)	Área útil (m ²)	Unidades	% EVEN
Até 2004	32.605	6.922	9.976	43	1%
2005	15.017	5.514	3.622	67	0%
2006	63.019	45.734	14.848	106	4%
2007	384.094	386.586	118.388	907	34%
2008	841.402	681.471	214.213	1928	61%
Total	1.336.137	1.126.227	361.047	3.051	100%

Levando-se em consideração a totalidade das vendas ao longo dos 12M08, foram comercializados R\$1.336,1 milhões de produtos imobiliários (R\$1.126,2 milhões se considerada apenas a parcela da Even). O volume total de vendas dos 12M08 superou em 42,4% o total comercializado de R\$790,9 milhões no mesmo período de 2007 (considerada apenas a parcela da Even nas vendas).



Em 31 de dezembro de 2008, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R\$1.526,2 milhões em valor potencial total de vendas (R\$1.773,9 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	6.825	1.024	8
2005	5.669	3.194	15
2006	79.796	62.851	163
2007	913.343	837.164	1.812
2008	768.237	621.949	1.754
Total	1.773.870	1.526.182	3.752

Uma outra forma de analisar o nosso estoque é separando pelo ano de previsão de entrega. Esta análise está ilustrada na tabela abaixo:

Ano de Previsão de Entrega	% Vendido	Estoque à valor de mercado	% do Estoque
Unidades já entregues	98%	4.083	0%
2009	84%	91.208	6%
2010	57%	857.254	56%
2011	55%	518.567	34%
2012	48%	55.070	4%
Total		1.526.182	100%

Esclarecendo melhor a tabela acima, percebemos que a Even tem um estoque de unidades não vendidas bastante recente. Exemplificando, temos apenas R\$4 milhões de unidades entregues e não vendidas. Apenas 6% do nosso estoque ficará pronto do ano de 2009, ou seja, 94% do nosso estoque será entregue de 2010 a 2012. Outro ponto bastante importante é o percentual vendido de empreendimentos lançados em cada safra, totalmente em linha com nossos estudos de viabilidade.

Dos empreendimentos que serão entregues em 2009, estamos com 84% vendidos, dos que serão entregues em 2010, 57% e 2011 com 55% vendidos.

Presentemente, itens com evolução de obra e financiamento do projeto passam a ser relevantes como critério de aquisição de unidades lançadas.

Do total do estoque da Even, grande parte dos produtos encontram-se na fase em que o stand de vendas e o apartamento modelo decorado já foram removidos para o início da obra, porém a obra ainda estava na fase de fundação e construção dos subsolos, fase esta que não atrai a atenção de potenciais compradores. Para efeito da nossa análise, estaremos chamando esta fase inicial de obra – até o 5º pavimento tipo – de “hiato”.



A tabela abaixo analisa esta safra de empreendimentos que totalizam em 31/12/2008 o montante de R\$ 1.526 milhões em estoque a valor de mercado, de forma que podemos ver em que fase da obra se encontram.

	VGv do Estoque (R\$ mil)	% do Estoque
Obras não iniciadas	388.930	25%
Obras visíveis – 1T09	5.214	0%
Obras visíveis – 2T09	432.535	28%
Obras visíveis – 3T09	235.954	16%
Obras visíveis atualmente	463.549	30%
TOTAL	1.526.182	100%

Assim percebemos que neste próximo trimestre teremos R\$ 433 milhões (28% do nosso estoque) de produtos que entram em uma fase mais forte de comercialização. Achamos que ter um estoque bem localizado, com obra iniciada além da placa do agente financeiro, será um grande diferencial para comercializarmos unidades em um mercado como este.

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 33,7%, se assumidos, além dos custos totais das unidades em estoque (excluindo-se o custo a incorrer das unidades não lançadas de empreendimentos faseados), 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 31 de dezembro de 2008.

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R\$ 1.872,9 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R\$ 435,3 milhões serão recebidos durante o período de construção dos empreendimentos de acordo com o cronograma abaixo:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2009	274,1
2010	111,1
2011	49,9
2012	0,2
TOTAL	435,3

A parcela de R\$ 1.437,6 milhões transformar-se-á em recebíveis de unidades concluídas de acordo com o seguinte cronograma:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2009	483,5
2010	590,6
2011	348,3
2012	15,2
TOTAL	1.437,6



Terrenos

A Even sempre trabalhou com o conceito de High Turn Over, ou seja, estratégia de alto giro, procurando minimizar o tempo entre aquisição do terreno e o lançamento do produto. Focamos nossa estratégia no Core Business da empresa e não privilegiando a especulação imobiliária. Todos os nossos estudos de viabilidade levam em consideração o custo de capital (custo de dinheiro no tempo).

Estamos em posição de liderança nos mercados de São Paulo e Minas Gerais e estamos estrategicamente focados no Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. Decidimos, portanto excluir do nosso Land Bank os terrenos que estavam fora deste foco de atuação. Este movimento não gerou nenhum ônus financeiro para a Companhia, uma vez que todos eram no formato de permutas sem nenhum desembolso realizado, sem garantias reais ou fianças, e tão pouco passíveis de multas. O total dos terrenos excluídos é de R\$509 milhões, resultando em um Land Bank de R\$3.997,7 milhões (R\$2.764,0 milhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado). Não adquirimos novos terrenos no 4T08.

Os terrenos totalizam 785.498 m² de área e representam potencial para 56 lançamentos dentro dos próximos 24 meses. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 16 de março de 2009:

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m ²)		Unid	VGV Esperado (R\$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Alonso Calhamares	Grande São Paulo	nov/08	2.926	15.462	54	78.081	78.081
Arruda Alvim	Grande São Paulo	mar/08	3.762	7.888	150	51.273	51.273
Atrium 1	Minas Gerais	jul/07	5.000	10.368	15	39.746	33.784
AV da Ligação I	Minas Gerais	jul/07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação II	Minas Gerais	jul/07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação III	Minas Gerais	jul/07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
Cabral	Sul	mai/08	5.203	8.345	56	32.026	16.013
Campo Grande	Rio de Janeiro	mai/08	14.900	10.613	176	28.003	28.003
Cinecittá (2ª fase)	Minas Gerais	jul/07	6.250	13.605	108	44.215	37.583
Paulistano (2ª fase)	Grande São Paulo	jan/07	47.778	48.805	290	165.362	49.609
Paulistano (3ª fase)	Grande São Paulo	jan/07	34.769	35.517	213	120.339	36.102
Coliseu (1ª fase)	Nordeste	jan/08	9.319	31.394	106	62.003	62.003
Coliseu (2ª fase)	Nordeste	jan/08	9.319	31.394	106	62.003	62.003
Conde de Irajá	Grande São Paulo	nov/08	2.448	6.946	27	37.824	37.824
EPO	Minas Gerais	jul/07	9.000	27.624	81	98.982	84.134
Filipinas	Grande São Paulo	ago/07	3.850	14.602	49	68.260	68.260
Gastão Vidigal	Grande São Paulo	ago/07	13.524	39.432	539	151.281	75.640
Genesis	Sul	out/07	68.000	234.939	309	100.837	12.605
Green (1ª fase)	Rio de Janeiro	jul/07	21.765	38.545	114	76.133	38.067
Green (2ª fase)	Rio de Janeiro	jul/07	21.765	38.545	76	50.756	25.378
Guacá	Grande São Paulo	mai/08	1.960	9.426	76	30.624	30.624
Honoré	Sul	out/07	1.337	3.582	14	13.635	6.818
Jorge Americano II	Grande São Paulo	abr/08	4.316	15.878	44	76.858	76.858
Le Parc II	Goiás	jul/07	2.269	12.617	50	45.538	22.769
Lima e Silva	Sul	out/07	4.474	14.425	207	49.398	24.699
(Vila Castela II)	Minas Gerais	jul/07	8.000	33.280	192	130.740	111.129

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²)		Unid	VGV Esperado (R\$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Montemagno (3ª Fase)	Grande São Paulo	fev/07	2.545	8.021	72	27.270	27.270
Monterosso	Minas Gerais	mai/07	12.405	13.027	64	43.732	43.732
Muniz Aragão I	Rio de Janeiro	jun/08	10.330	14.934	375	52.729	26.365
Muniz Aragão II	Rio de Janeiro	jun/08	10.330	14.934	236	32.537	16.268
Muniz Aragão III	Rio de Janeiro	jun/08	10.330	14.934	212	29.818	14.909
Open Vila Prudente	Grande São Paulo	mar/07	8.643	12.821	211	32.058	32.058
Open Center Norte	Grande São Paulo	mai/08	5.209	10.284	156	26.623	22.629
Open Guarulhos - (1ª fase)	Grande São Paulo	ago/07	6.426	10.238	176	23.047	23.047
Open Guarulhos - (2ª fase)	Grande São Paulo	ago/07	6.426	10.238	177	22.881	22.881
Open Jardim das Orquídeas (2ª fase)	Interior de São Paulo	out/07	10.028	17.288	137	14.522	14.522
Open Vila Ema	Grande São Paulo	mai/08	8.619	16.955	295	41.539	41.539
(Vila Castela III)	Minas Gerais	out/07	5.500	12.383	184	53.625	22.790
Rio Vermelho	Nordeste	mai/08	3.893	17.376	100	67.349	57.247
Riverside Plaza	Grande São Paulo	dez/05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Riverside Plaza	Grande São Paulo	dez/05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Roseira I	Interior de São Paulo	dez/07	40.726	32.371	514	72.538	30.709
Roseira II	Interior de São Paulo	dez/07	81.451	63.496	1.074	146.663	62.090
Roseira III	Interior de São Paulo	dez/07	67.876	58.742	1.040	139.896	59.225
Sabesp	Grande São Paulo	jul/08	2.972	15.739	44	102.304	102.304
Saturnino	Sul	abr/08	28.201	43.578	674	113.346	56.673
Sorocaba II (1ª fase)	Interior de São Paulo	nov/07	12.760	36.970	152	49.910	49.910
Sorocaba II (2ª fase)	Interior de São Paulo	nov/07	12.760	36.970	152	49.910	49.910
Teixeira Soares	Sul	abr/08	1.404	5.464	14	20.341	10.170
Tindiba	Rio de Janeiro	abr/08	9.430	20.297	294	49.132	49.132
Vale do Sereno	Minas Gerais	mar/08	38.846	86.900	484	278.415	236.652
Vida Viva Atlântica	Grande São Paulo	fev/08	4.573	16.702	166	47.184	47.184
Vida Viva Guarulhos (3ª Fase)	Grande São Paulo	fev/07	2.390	10.860	114	29.492	14.746
Vida Viva Santo André (1ª Fase)	Grande São Paulo	jun/07	8.487	27.426	414	80.926	40.463
Vida Viva Santo André (2ª Fase)	Grande São Paulo	jun/07	8.487	27.426	414	80.926	40.463
Voluntários	Grande São Paulo	mai/08	2.720	10.419	52	50.009	50.009
Valor da Soma			785.498	1.516.536	11.545	3.997.678	2.763.927

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



Segmento de Mercado	Nº de Lanç.	Áreas (m²)		Unid.	Permuta (R\$ mil)		VGV Esperado (R\$ mil)		% EVEN
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	
Acessível	14	290.724	308.145	5.073	19.480	9.059	711.986	443.377	16%
Emergente	6	56.612	140.417	1.989	9.940	4.970	401.272	224.228	8%
Médio	13	199.223	408.193	2.582	72.544	58.024	1.162.306	797.343	29%
Médio-Alto	12	125.926	272.005	1.148	118.407	100.646	898.603	722.226	26%
Alto	5	18.983	68.010	207	34.209	25.085	287.897	256.061	9%
Alto-Luxo	1	2.972	15.739	44	-	-	102.304	102.304	4%
Comercial	4	23.058	69.088	193	12.615	10.723	332.473	205.783	7%
Loteamento	1	68.000	234.939	309	33.787	4.223	100.837	12.605	1%
Total Geral	56	785.498	1.516.536	11.545	300.982	212.730	3.997.678	2.763.927	100%

Localização	Nº de Lanç.	Áreas (m²)		Unid.	Permuta (R\$ mil)		VGV Esperado (R\$ mil)		% EVEN
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	
Grande São Paulo	23	197.126	421.917	3.761	-	-	1.585.615	1.089.590	39%
Interior de São Paulo	6	225.601	245.837	3.069	8.880	3.760	473.439	266.366	10%
Rio de Janeiro	7	98.850	152.802	1.483	10.600	5.300	319.108	198.122	7%
Goiás	1	2.269	12.617	50	1.452	726	45.538	22.769	1%
Minas Gerais	10	130.502	292.866	1.596	215.971	183.576	1.053.040	878.849	32%
Nordeste	3	22.531	80.164	312	-	-	191.355	181.253	7%
Sul	6	108.619	310.333	1.274	64.079	19.368	329.583	126.978	5%
Total Geral	56	785.498	1.516.536	11.545	300.982	212.730	3.997.678	2.763.927	100%

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita de Vendas e Serviços

No quarto trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2008, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$233,2 milhões, o que representou um aumento de R\$74,0 milhões (47%) 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\$220,0 milhões no 4T08, um aumento de R\$68,2 milhões (45%) em relação ao 4T07.

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

Ano de Lançamento	4T08	
	Receita Reconhecida	
	(R\$ milhares)	%
2004	448	0,0%
2005	3.353	2,0%
2006	83.970	38,0%
2007	91.116	41,0%
2008	41.133	19,0%



12M08		
Ano de Lançamento	Receita Reconhecida	
	(R\$ milhares)	%
2003	280	0,0%
2004	8.029	1,0%
2005	44.873	5,0%
2006	277.087	33,0%
2007	304.205	36,0%
2008	200.657	24,0%

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 12M08:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008
Icon (São Paulo)	2T03	50%	98%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	76%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	83%	97%	100%	100%
Window	4T04	50%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	85%	95%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	50%	100%	100%	98%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50%	96%	100%	83%	99%
Club Park Santana	4T05	50%	99%	100%	87%	100%
Duo	4T05	25%	98%	99%	80%	99%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	89%	95%	95%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	83%	99%
Reserva do Bosque	2T06	50%	63%	73%	42%	97%
Campo Belíssimo	3T06	70%	85%	89%	52%	84%
Wingfield	3T06	100%	91%	100%	73%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	50%	66%	41%	87%
Iluminatto	4T06	100%	100%	98%	46%	90%
Inspiratto	4T06	100%	91%	97%	50%	84%
Particolare	4T06	15%	88%	97%	44%	71%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	96%	99%	29%	69%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	73%	79%	36%	89%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	81%	90%	29%	75%
Especiale	1T07	100%	51%	65%	46%	70%
Le Parc	1T07	50%	87%	94%	17%	41%
Tendence	1T07	50%	68%	86%	14%	58%
Verte	1T07	100%	94%	98%	30%	81%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	77%	84%	29%	67%
Concetto	2T07	100%	98%	100%	38%	81%
In Città	2T07	100%	54%	66%	42%	74%
The Gift	2T07	50%	40%	46%	32%	54%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	30%	56%	19%	54%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	75%	83%	18%	61%
Arts	3T07	100%	32%	75%	51%	68%
Breeze Santana	3T07	100%	76%	91%	31%	49%
Gabrielle	3T07	100%	29%	65%	40%	54%
L'essence	3T07	50%	34%	46%	20%	29%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	38%	57%	25%	38%
Vitá Araguaia	3T07	100%	37%	42%	12%	19%
Du Champ	4T07	100%	16%	51%	39%	45%
Grand Club	4T07	100%	13%	39%	11%	21%
Villagio Monteciello	4T07	100%	23%	49%	23%	33%
Terrazza Mooca	4T07	100%	20%	47%	20%	32%
Veranda Mooca	4T07	100%	25%	64%	29%	42%
Nouveaux	4T07	100%	38%	80%	27%	36%
Signature	4T07	100%	5%	47%	43%	50%
Up Life	4T07	100%	10%	25%	24%	30%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	25%	45%	18%	32%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	27%	49%	18%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	24%	43%	21%	36%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	27%	64%	23%	36%
Magnifique	1T08	100%		17%		45%
Sophistic	1T08	100%		76%		42%
Weekend	1T08	100%		46%		15%
Club Park Butantã	2T08	100%		69%		22%
Double	2T08	100%		51%		44%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%		59%		26%
Open Jardim das Orquídeas (1ª Fase)	2T08	100%		55%		8%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100%				
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1ª - 2ª fase)	2T08/3T08	50%		55%		14%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08/3T08					
Paulistano (1ª fase)	2T08	30%		44%		23%
Paulistano (2ª fase)	Não Lançado					
Plaza Mayor Ipiranga (1ª fase)	2T08	100%		61%		24%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%		45%		22%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%		58%		27%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	85%				
Incontro	3T08	80%		70%		19%
Montemagno (1ª Fase)	3T08	100%		55%		21%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%		53,00%		26,00%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008
Timing	3T08	100%		50%		18%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%		34%		18%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%		71%		22%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4T08	50%		53%		38%
Montemagno (2ª Fase)	4T08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08			22,00%		24,00%

Abaixo, a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 4T08:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira	
			30/9/2008	31/12/2008	30/9/2008	31/12/2008
Icon (São Paulo)	2T03	50%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	100%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	95%	97%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	93%	95%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	50%	98%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	100%	99%
Club Park Santana	4T05	50%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	99%	99%	100%	99%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	95%	95%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	97%	99%
Reserva do Bosque	2T06	50%	75%	73%	80%	97%
Campo Belíssimo	3T06	70%	88%	89%	73%	84%
Wingfield	3T06	100%	98%	100%	99%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	52%	66%	81%	87%
Iluminatto	4T06	100%	98%	98%	78%	90%
Inspiratto	4T06	100%	100%	97%	75%	84%
Particolare	4T06	15%	97%	97%	65%	71%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	99%	99%	58%	69%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	76%	79%	77%	89%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	88%	90%	63%	75%
Especiale	1T07	100%	60%	65%	60%	70%
Le Parc	1T07	50%	90%	94%	33%	41%
Tendence	1T07	50%	84%	86%	47%	58%
Verte	1T07	100%	96%	98%	70%	81%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	82%	84%	54%	67%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	70%	81%
In Città	2T07	100%	59%	66%	63%	74%
The Gift	2T07	50%	47%	46%	45%	54%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira	
			30/9/2008	31/12/2008	30/9/2008	31/12/2008
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	51%	56%	38%	54%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	78%	83%	48%	61%
Arts	3T07	100%	75%	75%	60%	68%
Breeze Santana	3T07	100%	91%	91%	43%	49%
Gabrielle	3T07	100%	62%	65%	48%	54%
L'essence	3T07	100%	34%	46%	18%	29%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	53%	57%	33%	38%
Vitá Araguaia	3T07	100%	42%	42%	18%	19%
Du Champ	4T07	100%	50%	51%	42%	45%
Grand Club	4T07	100%	25%	39%	15%	21%
Villagio Monteciello	4T07	100%	47%	49%	26%	33%
Terrazza Mooca	4T07	100%	47%	47%	25%	32%
Veranda Mooca	4T07	100%	62%	64%	36%	42%
Nouveaux	4T07	100%	82%	80%	31%	36%
Signature	4T07	100%	47%	47%	45%	50%
Up Life	4T07	100%	20%	25%	26%	30%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	43%	45%	25%	32%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	49%	49%	23%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	40%	43%	30%	36%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	57%	64%	29%	36%
Magnifique	1T08	100%	17%	17%	40%	45%
Sophistic	1T08	100%	73%	76%	40%	42%
Weekend	1T08	100%	42%	46%	15%	15%
Club Park Butantã	2T08	100%	68%	69%	21%	22%
Double	2T08	100%	51%	51%	38%	44%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	47%	59%	21%	26%
Open Jardim das Orquídeas (1ª Fase)	2T08	100%	54%	55%	7%	8%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100%				
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1ª - 2ª fase)	2T08/3T08	50%	51%	55%	13%	14%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08/3T08					
Paulistano (1ª fase)	2T08	30%	41%	44%	25%	23%
Paulistano (2ª fase)	Não Lançado					
Plaza Mayor Ipiranga (1ª fase)	2T08	100%	57%	61%	24%	24%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	42%	45%	21%	22%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	44%	58%	22%	27%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	85%				
Incontro	3T08	80%	67%	70%	19%	19%
Montemagno (1ª Fase)	3T08	100%	53%	55%	19%	21%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	48%	53%	23%	26%
Timing	3T08	100%	29%	50%	17%	18%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira	
			30/9/2008	31/12/2008	30/9/2008	31/12/2008
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	29%	34%	18%	18%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	65%	71%	20%	22%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4T08	50%		53%		38%
Montemagno (2ª Fase)	4T08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08			22,00%		24,00%

A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$10,7 milhões no 4T08, um aumento de R\$3,7 milhões (52%) em comparação a igual período de 2007. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,6% sobre a receita bruta operacional, superior aos 4,4% reconhecidos no quarto trimestre de 2007.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$222,5 milhões no 4T08, aumentando R\$70,3 milhões (46%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período de 2007.

Lucro Bruto

A margem bruta da empresa no quarto trimestre de 2008 atingiu 34,3%, uma redução em comparação ao mesmo período de 2007 (cuja margem bruta foi de 37,9%).

Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo relativos a dívidas tomadas pela Controladora, chegamos a uma margem bruta ajustada de 35,3% no 4T08 e 35,5% no 12M08.

O lucro bruto atingiu R\$76,3 milhões no trimestre encerrado em 31 de Dezembro de 2008, aumentando R\$18,6 milhões (32%) em comparação com o lucro bruto em igual período de 2007.

Resultados Operacionais

As despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. Assim, no 4T08 as despesas comerciais atingiram R\$19,0 milhões, uma redução de R\$1,6 milhões (-8%) em relação à igual período do ano anterior.

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$20,2 milhões no quarto trimestre de 2008, contra R\$12,5 milhões no quarto 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\$0,4 milhões mantendo-se constante no quarto trimestre de 2008 em relação ao resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2007.

O lucro operacional do quarto trimestre de 2008 foi de R\$36,8 milhões, R\$12,6 milhões superior ao resultado operacional do quarto trimestre de 2007.

IRPJ e CSLL



O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R\$8,6 milhões no quarto trimestre de 2008, uma variação de R\$4,9 milhões em comparação ao quarto trimestre de 2007. Esta variação decorre do aumento da receita apurados no quarto 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 quarto trimestre de 2008 apresentou lucro líquido de R\$23,8 milhões, o que representou um acréscimo de R\$5,3 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo período de 2007.

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2008 foi de R\$37,4 milhões, um incremento de R\$10,9 milhões (41%) em relação ao apurado no quarto trimestre de 2007. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 16,8% no ano de 2008, em comparação aos 18,2% apurados no ano 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 quarto trimestre e para os doze meses dos anos de 2008 e 2007:

CONCILIAÇÃO EBITDA	4T08	4T07	Var. %	12M08	12M07	Var. %
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	36.298	24.809	46,3%	118.992	52.641	126,0%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	398	360	10,6%	7.565	(393)	-2024,9%
(+) Depreciação e Amortização	734	1.221	-39,9%	2.271	3.049	-25,5%
EBITDA	37.430	26.390	41,8%	128.828	55.297	133,0%
(-) Despesas com Oferta Pública	-	133		-	22.784	-100,0%
EBITDA Ajustado	37.430	26.523	41,1%	128.828	78.081	65,0%



Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais anterior às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638



ATIVO	31/12/2008	31/12/2007
Disponibilidades	262.179	182.428
Valores Cauçionados	59.952	-
Contas a receber	534.686	230.244
Imóveis a comercializar	458.045	462.961
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.950	15.373
Impostos e contribuições a compensar	11.152	6.374
Imposto e contribuições diferidos	2.431	-
Despesas com vendas a apropriar	66.682	41.846
Demais contas a receber	30.846	15.733
Ativo Circulante	1.446.923	954.959
Contas a Receber	117.766	113.832
Imóveis a comercializar	200.746	21.839
Adiantamentos para futuro aumento de capital	3.606	1.672
Partes Relacionadas	601	885
IRPJ e CSLL Diferidos	1.932	4.618
Demais Contas a Receber	4.976	543
Ativo Realizável a Longo Prazo	329.627	143.389
Investimentos	11	11
Ágio (deságio), líquido	-	-
Imobilizado	10.122	7.278
Ativo Permanente	10.133	7.289
Total do Ativo	1.786.683	1.105.637
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2008	31/12/2007
Empréstimos e financiamentos	84.042	24.139
Fornecedores	34.114	25.567
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	40.971	53.804
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	7.381	8.822
Adiantamentos de Clientes	28.053	1.052
Impostos e Contribuições a Recolher	25.723	12.161
Dividendos propostos	14.258	6.897
Impostos e Contribuições diferidos	21.512	-
Partes relacionadas	4.967	5.467
Debêntures	14.667	-
Demais Contas a Pagar	12.812	3.316
Passivo Circulante	288.500	141.225
Empréstimos e financiamentos	216.234	178.486
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	94.625	76.294
Tributos a Pagar	26.353	13.356
Adiantamentos para futuros investimentos	4.115	2.699
IRPJ e CSLL Diferidos	4.738	19.371
Debêntures	250.000	-
Demais Contas a Pagar	4.207	1.395
Passivo Exigível a Longo Prazo:	600.272	291.601
Participação de Minoritários	27.890	18.259
Capital Social	757.262	607.257
Reserva de lucros	112.759	47.295
Patrimônio Líquido	870.021	654.552
Passivo Total	1.786.683	1.105.637



Demonstração do Resultado Consolidado em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 (Em milhares de reais) anterior às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	12M08	12M07	Var.(%)
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	863.944	449.763	92%
Incorporação e revenda de imóveis	835.131	431.349	94%
Prestação de serviços	28.813	18.414	56%
Deduções da Receita Bruta	(38.706)	(21.327)	81%
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	825.238	428.436	93%
Custo incorrido das vendas realizadas	(541.610)	(262.032)	107%
Lucro Bruto	283.628	166.404	70%
Receitas (Despesas) Operacionais	(157.071)	(91.372)	72%
Comerciais	(79.886)	(48.806)	64%
Gerais e Administrativas	(68.334)	(38.388)	78%
Honorários da Administração	(9.570)	(4.536)	111%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	719	358	101%
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro e dos gastos com distribuição pública de ações	126.557	75.032	69%
Resultado Financeiro	(7.565)	(22.391)	-66%
Despesas Financeiras	(38.860)	(26.914)	44%
Receitas Financeiras	35.270	28.686	23%
Variações Monetárias e Cambiais, Líquidas	(3.975)	(1.379)	188%
Gastos com distribuição Pública de ações	-	(22.784)	-100%
Lucro antes do IRPJ e CSLL	118.992	52.641	126%
IRPJ e CSLL			
Corrente	(18.726)	(5.389)	247%
Diferido	(7.134)	(10.744)	-34%
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	93.132	36.508	155%
Participação de minoritários	(13.410)	(6.435)	108%
Lucro líquido do exercício	79.722	30.073	165%



Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638

*Demonstração do Resultado Consolidado em 31 de dezembro de 2008 (Em milhares de reais).
Comparativo com Demonstração do Resultado consolidado em 31 de dezembro de 2008 (Em milhares de reais) anterior às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638.*

1

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	12M08 Ajustado	12M08	Variação
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	865.900	863.944	1.956
Incorporação e revenda de imóveis	837.087	835.131	1.956
Prestação de serviços	28.813	28.813	-
Deduções da Receita Bruta	(38.377)	(38.706)	329
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	827.523	825.238	2.285
Custo incorrido das vendas realizadas	(551.881)	(541.610)	(10.271)
Lucro Bruto	275.642	283.628	(7.986)
Receitas (Despesas) Operacionais	(170.342)	(157.071)	(13.271)
Comerciais	(88.063)	(79.886)	(8.177)
Gerais e Administrativas	(68.334)	(68.334)	-
Honorários da Administração	(9.570)	(9.570)	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(4.375)	719	(5.094)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro e dos gastos com distribuição pública de ações	105.300	126.557	(21.257)
Resultado Financeiro	(7.565)	(7.565)	-
Despesas Financeiras	(38.860)	(38.860)	-
Receitas Financeiras	35.270	35.270	-
Variações Monetárias e Cambiais, Líquidas	(3.975)	(3.975)	-
Lucro antes do IRPJ e CSLL	97.735	118.992	(21.257)
IRPJ e CSLL			
Corrente	(18.727)	(18.726)	(1)
Diferido	(7.421)	(7.134)	(287)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	71.587	93.132	(21.545)
Participação de minoritários	(12.496)	(13.410)	914
Lucro líquido do exercício	59.091	79.722	(20.631)



Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638/07, que altera a Lei das Sociedades por Ações quanto a determinadas práticas contábeis, escrituração e elaboração das demonstrações financeiras a partir do exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2008.

Os principais assuntos contemplados são:

Stock Options: As remunerações baseadas em ações devem ser reconhecidas como despesas.

Ajuste a valor presente: Os valores reconhecidos como receita de venda que permanecem como contas a receber e que até a data da entrega das chaves não estão sujeitos a juros, mas somente à variação do INCC devem ser ajustados ao valor presente, com base em taxas de desconto que reflita as melhores avaliações atuais do mercado.

Gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo: quando sua vida útil estimada é superior a 12 meses, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida em rubrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto. Quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.

Provisão para garantia: O efeito da provisão para garantia não deve impactar o cálculo da evolução da obra (% POC) para fins de apropriação da receita.

Permuta física: No caso de permuta de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Entidade deve ser contabilizado, por seu valor justo. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor justo das unidades imobiliárias entregues (critério adotado pela Even).



Os efeitos no resultado do exercício de 2008 estão demonstrados abaixo:

	BRGAAP Antigo	AVP	Permuta	Garantia	Marketing	Stock Option	Outros	BRGAAP Novo
Receita Bruta	863.944	(9.310)	9.828	1.438				865.900
Impostos	(38.706)		381	(52)				(38.377)
Receita Líquida	825.238	(9.310)	10.209	1.386	-	-	-	827.523
Custo	(541.610)		(10.231)				(40)	(551.881)
Lucro Bruto	283.628	(9.310)	(22)	1.386	-	-	(40)	275.642
Margem Bruta	34%	100%	0%	100%				33%
G&A + Honorários	(77.904)							(77.904)
Despesa Comercial	(79.886)				(8.177)			(88.063)
Resultado Financeiro	(7.566)							(7.566)
Outras Despesas	720					(5.098)	4	(4.374)
Resultado antes de IRCS	118.992	(9.310)	(22)	1.386	(8.177)	(5.098)	(36)	97.735
IRCS	(25.860)		321	(609)				(26.148)
Lucro líquido antes da participação de minoritários	93.132	(9.310)	299	777	(8.177)	(5.098)	(36)	71.587
Minoritários	(13.410)	1.016	(17)	11	(96)			(12.496)
Lucro Líquido	79.722	(8.294)	282	788	(8.273)	(5.098)	(36)	59.091
Margem Líquida	10%							7%
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	118.992							97.735
(+) Despesas Financeiras Líquidas	7.566							7.566
(+) Depreciação e Amortização	2.271				3.589			5.860
EBITDA	128.829							111.161
Margem EBITDA	16%							13%



Receita de Vendas e Serviços

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, obtivemos uma receita bruta operacional de R\$863,9 milhões, representando uma receita de incorporação e revenda de imóveis de R\$835,1 milhões e uma receita de prestação de serviços de R\$28,8 milhões. Este saldo foi afetado pelos seguintes efeitos: ajuste a valor presente, provisão para garantia e permuta física conforme demonstrado abaixo:

(R\$ milhões)	
Receita de revenda de imóveis antes dos efeitos:	835,1
Ajuste a valor presente (AVP)	(9,3)
Provisão para garantia	1,4
Reconhecimento da permuta física	9,8
Receita de revenda de imóveis conforme Lei nº 11.638:	837,1

As taxas de desconto utilizadas baseiam-se em taxas de juros de mercado aplicável para transações de longo prazo indexadas a índice de inflação. Como parâmetro, utilizamos títulos públicos federais: NTN-B com remuneração equivalente a IPCA + juros conforme descrito abaixo:

Empreendimentos lançados até setembro de 2007: 9,7% (média dos títulos emitidos em 2006);

Empreendimentos lançados a partir de outubro de 2007 à setembro de 2008: 7,2% (média dos títulos emitidos em 2007);

Empreendimentos lançados a partir de outubro de 2008 à dezembro de 2008: 8,6% (média dos títulos emitidos em 2008).

O impacto da exclusão da provisão para garantia tanto no custo incorrido quanto no custo orçado para cálculo do POC (Percentagem de Conclusão), geraram um efeito positivo, aumentando o reconhecimento da receita, conseqüentemente, o reconhecimento dos impostos (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL)

A contabilização dos terrenos adquiridos através de permuta de produtos contabilizados anteriormente pelo valor de custo foi reavaliada e contabilizada a valor de venda. Adicionalmente, houve a contabilização da receita dessas unidades permutas. Esse efeito combinado impactou no aumento tanto da receita quanto do custo.

Custo de Vendas

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, os custos das vendas atingiram R\$541,6 milhões. Este saldo foi afetado apenas pela contabilização da permuta física conforme demonstrado abaixo:

(R\$ milhões)	
Custo de revenda de imóveis antes dos efeitos:	(541,6)
Reconhecimento da permuta física	(10,2)
Custo de revenda de imóveis conforme Lei nº 11.638:	(551,8)



Lucro Bruto

O efeito do AVP gerou uma redução na margem bruta. Anteriormente tínhamos uma margem de 34,4%, que passou para 33,3%.

Resultados Operacionais

O impacto no resultado operacional no total de R\$13,7 milhões deve-se a contabilização das remunerações baseadas em ações, R\$5,5 milhões, e das despesas com stand e apartamento modelo reconhecidas diretamente no resultado, R\$8,2 milhões.

Minoritários

Na linha de minoritários, temos o efeito combinado de todas as alterações dos critérios contábeis: ajuste a valor presente, provisão para garantia e permuta física que totalizam R\$0,1 milhão.

Lucro Líquido

O lucro líquido de R\$79,7 milhões foi impactado pela combinação dos efeitos no total de R\$20,6 milhões, reduzindo o lucro líquido do exercício de 2008 para R\$59,1 milhões.



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 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)



ATIVO	31/12/2008	31/12/2007
Disponibilidades	262.179	182.428
Valores Cauçionados	59.952	
Contas a receber	631.918	362.041
Imóveis a comercializar	635.624	459.833
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.950	15.373
Impostos e contribuições a compensar	11.152	6.374
Imposto e contribuições diferidos	2.777	
Despesas com vendas a apropriar		
Demais contas a receber	30.846	15.733
Ativo Circulante	1.655.398	1.041.782
Contas a Receber	1.192.968	684.515
Imóveis a comercializar	22.083	21.839
Adiantamentos para futuro aumento de capital	3.606	1.672
Partes Relacionadas	601	885
IRPJ e CSLL Diferidos	2.450	7.096
Demais Contas a Receber	4.976	543
Ativo Realizável a Longo Prazo	1.226.684	716.550
Investimentos	11	11
Ágio (deságio), líquido	-	-
Imobilizado	10.122	7.278
Ativo Permanente	10.133	7.289
Total do Ativo	2.892.215	1.765.621
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2008	31/12/2007
Empréstimos e financiamentos	84.042	24.139
Fornecedores	34.114	25.567
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	40.971	53.804
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	7.381	8.822
Adiantamentos de Clientes	1.811	447
Impostos e Contribuições a Recolher	25.723	12.161
Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	421.990	213.921
Dividendos propostos	14.258	6.897
Impostos e Contribuições diferidos	22.466	-
Partes relacionadas	4.967	5.467
Debêntures	14.667	-
Demais Contas a Pagar	12.812	3.316
Passivo Circulante	685.202	354.541
Empréstimos e financiamentos	216.234	178.486
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	94.625	76.294
Tributos a Pagar	72.696	39.169
Adiantamentos para futuros investimentos	4.115	2.699
IRPJ e CSLL Diferidos	42.413	44.073
Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	347.706	224.452
Debêntures	250.000	-
Demais Contas a Pagar	4.207	1.395
Passivo Exigível a Longo Prazo:	1.031.996	566.568
Participação de Minoritários	37.741	32.693
Capital Social	757.262	607.257
Reserva de lucros	380.014	204.562
Patrimônio Líquido	1.137.276	811.819
Passivo Total	2.892.215	1.765.621

Demonstração do Resultado Consolidado Proforma em 31 de dezembro 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	12M08	12M07
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	1.359.507	889.317
Incorporação e revenda de imóveis	1.330.694	870.903
Prestação de serviços	28.813	18.414
Deduções da Receita Bruta	(58.850)	(37.369)
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	1.300.657	851.948
Custo incorrido das vendas realizadas	(870.945)	(539.272)
Lucro Bruto	429.712	312.676
Receitas (Despesas) Operacionais	(181.906)	(116.814)
Comerciais	(104.721)	(74.248)
Gerais e Administrativas	(68.334)	(38.388)
Honorários da Administração	(9.570)	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	719	358
Resultado Financeiro	(7.518)	(22.391)
Despesas Financeiras	(38.816)	(26.914)
Receitas Financeiras	35.273	28.686
Variações Monetárias e Cambiais, Líquidas	(3.975)	(1.379)
Gastos com distribuição Pública de ações	-	(22.784)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	240.288	173.471
IRPJ e CSLL		
Corrente	(19.064)	(13.274)
Diferido	(22.675)	(11.959)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	198.549	148.238
Participação de minoritários	(8.839)	(14.265)
Lucro líquido do exercício	189.710	133.973



EBITDA Proforma em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

EBITDA Proforma	31/12/2008	31/12/2007
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	240.288	173.471
(+) Despesas Financeiras Líquidas	7.518	(393)
(+) Depreciação e Amortização	2.271	3.049
EBITDA	250.077	176.127
(-) Despesas com Oferta Pública	-	22.784
EBITDA Ajustado	250.077	198.911

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\$ 200.000,00.

Público Emergente: Imóvel ao preço de venda entre R\$200.000,00 e R\$350.000,00.

Média Renda: Imóvel ao preço de venda entre R\$350.000,00 e R\$600.000,00.

Média-Alta Renda: Imóvel ao preço de venda entre R\$600.000,00 e R\$1.100.000,00.

Alta Renda: Imóvel ao preço de venda entre R\$1.100.000,00 e R\$1.600.000.

Luxo: Imóvel ao preço de venda acima de R\$1.600.000,00.

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 of 79.7 million in 2008

We ended the year with a cash position of R\$322.1 million.

São Paulo, March 16, 2009 – Even Construtora e Incorporadora S.A. – EVEN (Bovespa: EVEN3), one of Brazil's largest builders and developers focused on residential and commercial projects for the affordable, emerging, middle and upper middle-income segments, announces its results for the fourth quarter of 2008 (4Q08) and the year ended December 31, 2008 (12M08). Except where stated otherwise, the consolidated financial and operating information herein is presented in Brazilian Reais (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

4Q08 Conference Call

Date: March 17, 2009.

Portuguese

10:00 am (Brasília)

9:00 am (U.S. ET)

Ph.: + 55 (11) 2188-0188

Replay: + 55 (11) 2188-0188

Code: EVEN

English

12:00 pm (Brasília)

11:00 am (U.S. ET)

Ph.: +1 (973) 935-8893

Replay: +1 (706) 645 9291

Code: 85622645

Webcast in Portuguese:

http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?cod_plataforma=597

Webcast in English:

http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?cod_plataforma=598

Stock Price

Closing price on March 16, 2009

Number of shares: 178,500,030

R\$ 2.04 per share

HIGHLIGHTS

- **Contracted sales** in 2008 (Even's share) totaled **R\$1,13 billion, 42%** up on 2007, despite the **18%** decline in launch volume. The Company sold **50%** of 2008 launches by year end.
- **Even Vendas** confirmed its importance as the company's sales arm, accounting for **52%** of 4Q08 sales in its area of operations.
- Capital increase of **R\$150 million** and cash balance of **R\$322 million** at year end. Even has **no** corporate debt maturing until October/2010.
- **97%** of launches were financed.
- **Net Revenue** in 2008 was **R\$825 million, 93%** up year on year.
- **Gross Income** in 2008 was **R\$284 million**, a 70% growth over 2007, and **Adjusted Gross Margin** was **35.5%** in 2008, in line with the previous quarters.



Management's Comments

The fourth quarter of 2008 was marked by significant changes in the domestic and global scenarios. Since the beginning of the quarter, Even adopted a conservative policy by placing emphasis on holding cash and focusing on safer launches in terms of sales.

Reflecting this new reality, we launched 4 projects in 4Q08 (3 in São Paulo and 1 in Porto Alegre), with Potential Sales Value (PSV) totaling R\$194.8 million (R\$263.2 million being the total), and 46% of these projects have already been sold as of this date.

In 2008, we launched R\$ 1.44 billion (out of a total of R\$ 1.77 billion) through 25 different projects in 7 cities, and 54% have already been sold. Adjusted gross margin remained stable in relation to 9M08, closing the year at 35.5%.

As for credit to production, we contracted financing for 28 new projects in 2008, with total PSV of R\$1,970 million (Even's share). At present, 97% of Even's projects have been launched with financing approved by banks. We have also obtained credit approval from leading banks for future project launches, equivalent to R\$ 798 million in PSV (Even's share).

We observed keen interest from the banks to provide onlending services to our clients, which resulted in the interest rates declining by up to 1p.p. in 4Q08.

At present, we have 52 construction sites and will have 55 active sites in July 2009, constructing 130 towers at the same time.

We successfully increased capital with cash infusion of R\$150 million in November 2008, ending the year with cash of R\$322 million.

We had inventory worth R\$1,526 million at the end of 2008 spread across 60 different projects, and 45% of the inventory will enter a more visible phase of construction during the 2nd and 3rd quarters of 2009. We believe that having an inventory with works in an advanced stage and with bank financing guaranteed, as in our case, will be a big sales differential in the current scenario. Later in the report, we will explain under Operating Performance, the percentage of our inventory sold, which is totally in line with our feasibility studies and, on average, also ensures the full payment of construction loans upon delivery of projects.



Consolidated Financial and Operating Highlights

The following table provides the key financial and operating indicators on a consolidated basis, according to the practices used before the changes introduced by Law 11.638, whose impacts are discussed in the item 'Financial Statements'.

Financial Info	4Q08 ⁽¹⁾	4Q07 ⁽²⁾	Change	12M08 ⁽³⁾	12M07 ⁽⁴⁾	Change
Net Revenues	222,532	152,174	46.2%	825,238	428,436	92.6%
Gross Profit	76,339	57,735	32.2%	283,628	166,404	70.4%
Gross Margin	35.3%	37.9%	-2.6 p.p.	35.5%	38.8%	-3.3 p.p.
Adjusted EBITDA ⁽⁵⁾	37,430	26,523	41.1%	128,828	78,081	65.0%
EBITDA Margin ⁽⁵⁾	16.8%	17.4%	-0.6 p.p.	15.6%	18.2%	-2.6 p.p.
Adjusted Net Income ⁽⁵⁾	23,844	18,618	28.1%	79,722	52,857	50.8%
Adjusted Net Margin before Minority Interest ⁽⁵⁾	12.4%	13.9%	-1.5 p.p.	11.3%	13.8%	-2.6 p.p.
Net Revenues to be Recognized ⁽⁶⁾	1,154,561	675,643	70.9%	1,154,561	675,643	70.9%
Gross Income to be Recognized ⁽⁶⁾	384,865	237,270	62.2%	384,865	237,270	62.2%
Margin from results to be Recognized ⁽⁶⁾	33.3%	35.1%	-1.8 p.p.	33.3%	35.1%	-1.8 p.p.
Net Debt ⁽⁸⁾	242,812	20,197	1102.2%	242,812	20,197	1102.2%
Shareholders' Equity	870,021	654,552	32.9%	870,021	654,552	32.9%
Total Assets	1,786,683	1,105,637	61.6%	1,786,683	1,105,637	61.6%

Launches	4Q08 ⁽¹⁾	4Q07 ⁽²⁾	Change	12M08 ⁽³⁾	12M07 ⁽⁴⁾	Change
Developments Launched	4	12	-66.7%	25	28	-10.7%
PSV of launches (100%) ⁽⁹⁾	263,216	1,035,574	-74.6%	1,773,713	1,966,227	-9.8%
PSV of launches (% Even)	194,778	1,035,574	-81.2%	1,435,128	1,757,753	-18.4%
Even's share on launches	74.0%	100.0%	-26.0 p.p.	80.9%	89.4%	-8.5 p.p.
Number of units launched	553	2,342	-76.4%	4,233	4,138	2.3%
Usable area of units launched (m ²)	62,495	346,283	-82.0%	531,328	640,607	-17.1%
Average launch price (R\$/m ²)	4,212	2,991	40.8%	3,338	3,069	8.8%
Average Price of Unit Launched (R\$/Unit)	352	442	-20.4%	339	425	-20.2%

Sales	4Q08 ⁽¹⁾	4Q07 ⁽²⁾	Change	12M08 ⁽³⁾	12M07 ⁽⁴⁾	Change
Contracted Pre-Sales (100%) ⁽¹⁰⁾	192,954	605,791	-68.1%	1,336,137	1,038,908	28.6%
Contracted Pre-Sales (% Even)	144,157	527,136	-72.7%	1,126,227	790,884	42.4%
Even's share on Contracted Pre-Sales	74.7%	87.0%	-12.3 p.p.	84.3%	76.1%	8.2 p.p.
Number of units sold	453	903	-49.8%	3,051	2,436	25.2%
Usable area of units sold (m ²)	47,898	338,496	-85.8%	361,047	338,496	6.7%
Average Sale Price (R\$/m ²)	4,028	1,790	125.1%	3,701	3,069	20.6%
Average Price of Unit Sold (R\$/Unit)	318	584	-45.5%	369	325	13.7%

¹ Fourth quarter of 2008.

² Fourth quarter of 2007.

³ January to December 2008.

⁴ January to December 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 December 31, 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 economic and operating environment in 2008 was marked by two very distinct moments. In the first three quarters, before the onset of the global financial crisis, Brazil's GDP registered solid growth of more than 6% in comparison with 2007, resulting in an environment of tranquility: economic activity in constant growth, abundant credit supply, falling unemployment rates and Brazil assigned investment grade by several rating agencies. These factors accelerated economic activity, fueled by the strong performance of auto and construction industries, with the latter recording launch and sales numbers never seen before.

With the reduction of credit in the domestic financial sector, economic activity slowed down drastically in the last quarter of 2008, both in industry and business, with repercussions in other service sectors.

Despite this macroeconomic data, according to Secovi, the real estate industry association, total sales of new residential properties in São Paulo came to 32,847 units, which was 10% down year on year. Sales Over Supply (VSO) in December 2008 was 7.7% and in 2008, averaged 13.8%.

In the fourth quarter of 2008 alone, projects worth R\$5.1 billion were launched in the metropolitan region of São Paulo, according to data provided by Embraesp, an industry research firm.

Credit for production

In 4Q08, we contracted financing for a total of 6 projects, equivalent to R\$201 million (with Even's share being R\$195 million) and in 2008, a total of 28 projects, or R\$ 825 million (Even's share R\$ 678 million). These amounts translate into PSV (Even's share) of R\$ 567 million and R\$ 1,970 million, respectively.

In 2009, we already have approval for 6 new contracts, totaling R\$116 million (Even's share being R\$100 million), which translate into PSV of R\$380 million and R\$245 million, respectively.

We currently have 11 projects to be launched in the future with financing already approved, totaling R\$798.562 million in PSV with the following banks: Santander / Real, Itaú / Unibanco, Bradesco and HSBC.

Interest on these loans rose slightly to 2007 levels, whereas the terms and percentage of construction cost remain unchanged.

Onlendings

We noticed from 4Q08 onlendings a keen interest by banks to lend to our clients, which brought down interest rates for this type of financing by up to 1p.p..

The leading banks involved in onlending operations are Itaú/Unibanco, Santander / Real, Bradesco, CEF and HSBC. Interest rates have remained stable or have declined and the banks have honored earlier accords.



Cancellations and Defaults

We always report our sales figures net of cancellations and commission. There was no increase in cancellations in our portfolio. Similarly default rates remain low and stable.

Even's policy is to closely monitor the payment behavior of our clients and quickly cancel problematic ones in order to maintain a portfolio of regular payers and with a high rate of success during onlending.

Construction

Even currently has 52 construction sites and will have 55 active sites in July 2009, constructing 130 towers at the same time. We delivered 4 projects in 2008 and have already delivered 2 in 2009.



Operating Performance

Launches

In 4Q08, we launched 4 new projects (3 in São Paulo Metro Area and 1 in Porto Alegre), totaling R\$263.2million in PSV launched (with R\$194.8 million being the company's share).

The following table provides a breakdown of the launches:

Launched PSV 4Q08						
Building	City	Launches	Total PSV (R\$ 000)	Usable Area (m²)	Units	Even's Share
Arte Luxury Home Resort	Porto Alegre	Dec-08	39,704	10,429	36	50.00%
Plaza Mayor Ipiranga (2 nd Phase)	São Paulo Metro Area	Oct-08	99,070	30,810	168	100.00%
Montemagno (2 nd Phase)	São Paulo Metro Area	Nov-08	27,270	8,021	72	100.00%
E-Office Design Berrini	São Paulo Metro Area	Nov-08	97,172	13,235	277	50.00%
			263,216	62,495	553	74.0%

In 12M08, we launched 25 new projects (19 in São Paulo Metro Area, 2 in the countryside region of São Paulo state, 1 in Rio de Janeiro, 2 in Belo Horizonte and 1 in Porto Alegre), totaling R\$1,773.7 million in launched PSV (R\$1,435.1 million being the Company's share).

The following table provides a breakdown of the launches:

Launched PSV 12M08						
Building	City	Launches	Total PSV (R\$ 000)	Usable Area (m²)	Units	Even's Share
Sophistic	São Paulo Metro Area	Mar-08	162,116	32,790	81	100.00%
Weekend	Rio de Janeiro	Mar-08	55,867	22,079	336	100.00%
L'Essence - Share Increase	São Paulo Countryside	Mar-08	55,340	44,669	208	100.00%
Magnifique	São Paulo Metro Area	Jun-08	63,783	11,120	28	100.00%
Club Park Butantã	São Paulo Metro Area	May-08	170,972	57,949	400	100.00%
Plaza Mayor Ipiranga	São Paulo Metro Area	May-08	141,958	41,080	222	100.00%
Double	São Paulo Metro Area	May-08	74,655	15,727	52	100.00%
Open Jardim das Orquídeas	São Paulo Countryside	Jun-08	14,478	8,644	136	85.00%
Icon (Belo Horizonte)	Belo Horizonte	Jun-08	71,130	18,747	391	85.00%
Vida Viva Golf Club	São Paulo Metro Area	Jun-08	36,807	11,873	112	100.00%
Paulistano	São Paulo Metro Area	Jun-08	252,918	74,647	474	30.00%
Guarulhos Central Office	São Paulo Metro Area	Jun-08	63,728	16,771	353	50.00%
Everyday Residencial Club	São Paulo Metro Area	Jun-08	28,237	16,291	114	50.00%
Vida Viva Vila Guilherme	São Paulo Metro Area	Aug-08	30,492	9,263	76	100.00%
Pleno Santa Cruz	São Paulo Metro Area	Sep-08	58,539	16,286	111	100.00%
Timing	São Paulo Metro Area	Sep-08	31,278	9,066	76	100.00%
Vida Viva Jardim Itália	São Paulo Metro Area	Sep-08	32,510	10,207	96	100.00%
Cinecittá	Belo Horizonte	Sep-08	44,940	13,605	84	85.00%
Incontro	São Paulo Metro Area	Sep-08	63,966	19,138	144	80.00%
Montemagno	São Paulo Metro Area	Sep-08	27,291	8,021	72	100.00%
Everyday Residencial Club -	São Paulo Metro Area	Sep-08	29,492	10,860	114	50.00%
Arte Luxury Home Resort	Porto Alegre	Dec-08	39,704	10,429	36	50.00%
Plaza Mayor Ipiranga (2 nd Phase)	São Paulo Metro Area	Oct-08	99,070	30,810	168	100.00%
Montemagno (2 nd Phase)	São Paulo Metro Area	Nov-08	27,270	8,021	72	100.00%
E-Office Design Berrini	São Paulo Metro Area	Nov-08	97,172	13,235	277	50.00%
			1,773,713	531,328	4,233	80.9%



Of the total PSV launched in the quarter, 65% was in the middle-income segment, while the commercial and high-income segments represented 35%. The table below provides the quarterly sales breakdown by product segment:

Launched PSV 4Q08					
Segment	Total PSV (R\$ 000)	Even PSV (R\$ 000)	Usable Area (m ²)	Units	% EVEN
High	39,704	19,852	10,429	36	10.00%
Middle	27,270	27,270	8,021	72	14.00%
Upper Middle	99,070	99,070	30,810	168	51.00%
Commercial	97,172	48,586	13,235	277	25.00%
Total	263,216	194,778	62,495	553	100.0%

The table below provides the yearly sales breakdown by product segment:

Launched PSV 12M08					
Segment	Total PSV (R\$ 000)	Even PSV (R\$ 000)	Usable Area (m ²)	Units	% EVEN
Affordable Housing	14,478	12,306	8,644	136	1.00%
Emerging	157,538	128,673	58,494	512	9.00%
Middle	677,174	480,597	206,733	1,433	33.00%
Upper Middle	296,368	296,368	116,559	598	21.00%
High	396,125	376,273	92,145	533	26.00%
Commercial	232,030	140,911	48,753	1,021	10.00%
Total	1,773,713	1,435,128	531,328	4,233	100.0%

The project L'Essence in Sorocaba in the interior of São Paulo was launched in 3Q07. It has 4 towers, of which only 3 were officially launched, with 46% of the available units sold. The PSV of the second phase is R\$ 23.6 million.

The project Grand Club in São José dos Campos in interior São Paulo was launched in 4Q07 and only 4 of its 6 towers were officially launched, with 39% of the available units sold. The PSV of the second phase is R\$65.2 million.

The second phases of neither project were put up for sale. We expected to commence the second phase of these projects in 2008 but it did not happen. Since both can be phased out physically and legally we are reducing the 2007 launch volume from R\$1,846 million to R\$1,758 million.

Sales

Contracted sales in 4Q08 totaled R\$193 million (R\$144 million being Even's share), with 41% coming from launches in the quarter and 59% from other quarters (Even's share). The following tables provide the sales breakdown for the quarter by product segment:



Segment	4Q08				
	Total Sales (R\$ 000)	Even Sales (R\$ 000)	Usable Area (m ²)	Units	% EVEN
Affordable Housing	350	298	112	2	0%
Emerging	19,338	16,932	5,848	37	12%
Middle	54,690	47,418	15,575	125	33%
Upper-Middle	30,754	25,708	10,757	69	18%
High	32,409	25,254	7,936	34	18%
Commercial	55,413	28,547	7,670	186	20%
Total	192,954	144,157	47,898	453	100%

Segment	12M08				
	Total Sales (R\$ 000)	Even Sales (R\$ 000)	Usable Area (m ²)	Units	% EVEN
Affordable Housing	7,852	6,674	3,775	74	1%
Emerging	136,616	124,029	45,121	382	11%
Middle	458,513	369,920	141,558	986	33%
Upper-Middle	238,878	212,744	63,608	398	19%
High	351,206	327,541	84,639	503	29%
Commercial	143,072	85,319	22,346	708	8%
Total	1,336,137	1,126,227	361,047	3,051	100%

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

Year of Launch	4Q08				
	Total Sales (R\$ 000)	Even Sales (R\$ 000)	Usable Area (m ²)	Units	% EVEN
Up to 2004	2,865	430	1,031	4	0%
2005	804	240	571	4	0%
2006	13,484	14,369	4,174	42	10%
2007	41,743	40,191	11,990	65	28%
2008	134,058	88,927	30,132	338	62%
Total	192,954	144,157	47,898	453	100%

Year of Launch	12M08				
	Total Sales (R\$ 000)	Even Sales (R\$ 000)	Usable Area (m ²)	Units	% EVEN
Up to 2004	32,605	6,922	9,976	43	1%
2005	15,017	5,514	3,622	67	0%
2006	63,019	45,734	14,848	106	4%
2007	384,094	386,586	118,388	907	34%
2008	841,402	681,471	214,213	1928	61%
Total	1,336,137	1,126,227	361,047	3,051	100%

In 12M08, real estate units totaling R\$1,336.1 million were sold (with R\$1,126.2 million being Even's share), which is 42.4% more than the R\$790.9 million in 12M07 (considering only Even's share of sales).

On December 31, 2008, units to be sold (Even's share) totaled R\$1,526.2 million in PSV (R\$1,773.9 million being the total). The interest used in the consolidation of Even's PSV was



identical to that used to determine the consolidated balances (percentage of completion) of the 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	6,825	1,024	8
2005	5,669	3,194	15
2006	79,796	62,851	163
2007	913,343	837,164	1,812
2008	768,237	621,949	1,754
Total	1,773,870	1,526,182	3,752

Another way of analyzing our inventory is to segregate it by the expected delivery year, as shown in the table:

Scheduled Delivery Year	% Sold	Inventory at market value	% of inventory
Delivered Units	98%	4,083	0%
2009	84%	91,208	6%
2010	57%	857,254	56%
2011	55%	518,567	34%
2012	48%	55,070	4%
Total		1,526,182	100%

Explaining the above table better, we notice that Even's inventory of unsold units is quite recent. For example, we have only R\$4 million in units delivered and not sold. Only 6% of our inventory will be ready in 2009, that is, 94% of our inventory will be delivered between 2010 and 2012. Another notable point is the sale percentage of the projects launched each year, which is totally in line with our feasibility studies.

Of the projects to be delivered in 2009, we have sold 84%, of which 57% will be delivered in 2010 and 55% in 2011.

At present, the evolution of works and credit for production are important factors that decide the acquisition of units launched.

A large part of Even's inventory is in the phase when the sales stand and the decorated model apartment have already been removed in order to begin construction. However, construction work was still restricted to the laying of foundation and construction of basement phase, which does not attract the attention of potential buyers. For the purpose of our analysis, we will call this initial phase of the work – till the 5th floor – as "gap".

The following table analyzes the projects this year, totaling R\$ 1,526 million in inventory at market value on December 31, 2008, and the phase of construction.

	PSV of Inventory (R\$ '000)	% of Inventory
Construction not begun	388,930	25%
Visible construction works – 1Q09	5,214	0%
Visible construction works – 2Q09	432,535	28%
Visible construction works – 3Q09	235,954	16%
Currently visible construction works	463,549	30%
TOTAL	1,526,182	100%



We notice that during the next quarter, units worth R\$ 433 million (28% of our inventory) will enter the phase of improved sales. We believe that an inventory of excellently located land lots, with construction already in progress and with financing availability will be a big differential while selling units in a market such as this.

Units to be sold indicate a potential gross margin of 33.7%, assuming an average commission of 5% paid to the real estate brokerage firm and the total costs of units in inventory, excluding the deferred costs on units not launched in the phased-out projects). To calculate this gross margin, we have already deducted the PIS and COFINS taxes from each project on December 31, 2008.

Contracted Receivables

Of the total receivables of R\$ 1,872.9 million, (apportioned accounts receivable + deferred accounts receivable on the balance sheet), R\$ 435.3 million will be received during construction, as per the following timetable:

Year	Value (R\$ million)
2009	274.1
2010	111.1
2011	49.9
2012	0.2
TOTAL	435.3

The portion of R\$ 1,437.6 million will become accounts receivables on completed units as per the following timetable:

Year	Value (R\$ million)
2009	483.5
2010	590.6
2011	348.3
2012	15.2
TOTAL	1,437.6



Land Bank

Even has always worked according to the 'High Turnover' concept, by which it seeks to minimize the time lag between land acquisition and product launch. We focus our strategy on the Company's core business and do not indulge in real estate speculation. All our feasibility studies take into consideration the cost of capital (cost of money over time).

We are the leaders in São Paulo and Minas Gerais, and are strategically focused on Rio de Janeiro and Rio Grande do Sul. We have, therefore, decided to remove from our land bank, land outside these focus areas, which did not create any financial obligation for the Company since all the purchases were in the form of exchange agreements, with no payment, guarantees or fines involved. The total land excluded is worth R\$509 million, resulting in a land bank of R\$3,997.7 million (R\$2,764.0 million considering only Even's estimated share of the expected PSV). We did not acquire any land in 4Q08.

Total land area is 785,498 m², with the potential for 56 project launches within 24 months. The table shows the land acquired by the Company, by project, as on March 16, 2009:

Building	Region	Purchase Date	Areas (m ²)		Units	Expected PSV (R\$ 000)	
			Site	Usable		Total	Even
Alonso Calhamares	São Paulo Metro Area	Nov-08	2,926	15,462	54	78,081	78,081
Arruda Alvim	São Paulo Metro Area	Mar-08	3,762	7,888	150	51,273	51,273
Atrium 1	Minas Gerais	Jul-07	5,000	10,368	15	39,746	33,784
AV da Ligação I	Minas Gerais	Jul-07	15,167	31,893	156	121,195	103,015
AV da Ligação II	Minas Gerais	Jul-07	15,167	31,893	156	121,195	103,015
AV da Ligação III	Minas Gerais	Jul-07	15,167	31,893	156	121,195	103,015
Cabral	South	May-08	5,203	8,345	56	32,026	16,013
Campo Grande	Rio de Janeiro	May-08	14,900	10,613	176	28,003	28,003
Cinecittá (2 nd phase)	Minas Gerais	Jul-07	6,250	13,605	108	44,215	37,583
Paulistano (2 nd phase)	São Paulo Metro Area	Jan-07	47,778	48,805	290	165,362	49,609
Paulistano (3 rd phase)	São Paulo Metro Area	Jan-07	34,769	35,517	213	120,339	36,102
Coliseu (1 st phase)	Northeast	Jan-08	9,319	31,394	106	62,003	62,003
Coliseu (2 nd phase)	Northeast	Jan-08	9,319	31,394	106	62,003	62,003
Conde de Irajá	São Paulo Metro Area	Nov-08	2,448	6,946	27	37,824	37,824
EPO	Minas Gerais	Jul-07	9,000	27,624	81	98,982	84,134
Filipinas	São Paulo Metro Area	Aug-07	3,850	14,602	49	68,260	68,260
Gastão Vidigal	São Paulo Metro Area	Aug-07	13,524	39,432	539	151,281	75,640
Genesis	South	Oct-07	68,000	234,939	309	100,837	12,605
Green (1 st phase)	Rio de Janeiro	Jul-07	21,765	38,545	114	76,133	38,067
Green (2 nd phase)	Rio de Janeiro	Jul-07	21,765	38,545	76	50,756	25,378
Guacá	São Paulo Metro Area	May-08	1,960	9,426	76	30,624	30,624
Honoré	South	Oct-07	1,337	3,582	14	13,635	6,818
Jorge Americano II	São Paulo Metro Area	Apr-08	4,316	15,878	44	76,858	76,858
Le Parc II	Goiás	Jul-07	2,269	12,617	50	45,538	22,769
Lima e Silva	South	Oct-07	4,474	14,425	207	49,398	24,699
(Vila Castela II)	Minas Gerais	Jul-07	8,000	33,280	192	130,740	111,129
Montemagno (3 rd phase)	São Paulo Metro Area	Feb-07	2,545	8,021	72	27,270	27,270
Monterosso	Minas Gerais	May-07	12,405	13,027	64	43,732	43,732
Muniz Aragão I	Rio de Janeiro	Jun-08	10,330	14,934	375	52,729	26,365
Muniz Aragão II	Rio de Janeiro	Jun-08	10,330	14,934	236	32,537	16,268

Continued next page.



Building	Region	Purchase Date	Areas (m ²)		Units	Expected PSV (R\$ '000)	
			Site	Usable		Total	Even
Muniz Aragão III	Rio de Janeiro	Jun-08	10,330	14,934	212	29,818	14,909
Open Vila Prudente	São Paulo Metro Area	Mar-07	8,643	12,821	211	32,058	32,058
Open Center Norte	São Paulo Metro Area	May-08	5,209	10,284	156	26,623	22,629
Open Guarulhos - (1 st phase)	São Paulo Metro Area	Aug-07	6,426	10,238	176	23,047	23,047
Open Guarulhos - (2 nd phase)	São Paulo Metro Area	Aug-07	6,426	10,238	177	22,881	22,881
Open Jardim das Orquídeas (2 nd phase)	São Paulo Countryside	Oct-07	10,028	17,288	137	14,522	14,522
Open Vila Ema	São Paulo Metro Area	May-08	8,619	16,955	295	41,539	41,539
(Vila Castela III)	Minas Gerais	Oct-07	5,500	12,383	184	53,625	22,790
Rio Vermelho	Northeast	May-08	3,893	17,376	100	67,349	57,247
Riverside Plaza (1 st phase)	São Paulo Metro Area	Dec-05	7,148	25,416	14	120,727	60,363
Riverside Plaza (2 nd phase)	São Paulo Metro Area	Dec-05	7,148	25,416	14	120,727	60,363
Roseira I	São Paulo Countryside	Dec-07	40,726	32,371	514	72,538	30,709
Roseira II	São Paulo Countryside	Dec-07	81,451	63,496	1,074	146,663	62,090
Roseira III	São Paulo Countryside	Dec-07	67,876	58,742	1,040	139,896	59,225
Sabesp	São Paulo Metro Area	Jul-08	2,972	15,739	44	102,304	102,304
Saturnino	South	Apr-08	28,201	43,578	674	113,346	56,673
Sorocaba II (1 st phase)	São Paulo Countryside	Nov-07	12,760	36,970	152	49,910	49,910
Sorocaba II (2 nd phase)	São Paulo Countryside	Nov-07	12,760	36,970	152	49,910	49,910
Teixeira Soares	South	Apr-08	1,404	5,464	14	20,341	10,170
Tindiba	Rio de Janeiro	Apr-08	9,430	20,297	294	49,132	49,132
Vale do Sereno	Minas Gerais	Mar-08	38,846	86,900	484	278,415	236,652
Vida Viva Atlântica	São Paulo Metro Area	Feb-08	4,573	16,702	166	47,184	47,184
Vida Viva Guarulhos (3 rd phase)	São Paulo Metro Area	Feb-07	2,390	10,860	114	29,492	14,746
Vida Viva Santo André (1 st phase)	São Paulo Metro Area	Jun-07	8,487	27,426	414	80,926	40,463
Vida Viva Santo André (2 nd phase)	São Paulo Metro Area	Jun-07	8,487	27,426	414	80,926	40,463
Voluntários	São Paulo Metro Area	May-08	2,720	10,419	52	50,009	50,009
Total Amount			785,498	1,516,536	11,545	3,997,678	2,763,927

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

Market Segment	# of launches	Areas (m ²)		Units	Exchange (R\$ '000)		Estimated PSV (R\$ '000)		% EVEN
		Site	Usable		Total	Even	Total	Even	
Affordable Housing	14	290,724	308,145	5,073	19,480	9,059	711,986	443,377	16%
Emerging	6	56,612	140,417	1,989	9,940	4,970	401,272	224,228	8%
Middle	13	199,223	408,193	2,582	72,544	58,024	1,162,306	797,343	29%
High-Middle	12	125,926	272,005	1,148	118,407	100,646	898,603	722,226	26%
High	5	18,983	68,010	207	34,209	25,085	287,897	256,061	9%
Luxury	1	2,972	15,739	44	-	-	102,304	102,304	4%
Commercial	4	23,058	69,088	193	12,615	10,723	332,473	205,783	7%
Lots	1	68,000	234,939	309	33,787	4,223	100,837	12,605	1%
Total	56	785,498	1,516,536	11,545	300,982	212,730	3,997,678	2,763,927	100%



Location	# of launches	Areas (m ²)		Units	Exchange (R\$ '000)		Estimated PSV (R\$)		% EVEN
		Site	Usable		Total	Even	Total	Even	
São Paulo Metro Area	23	197,126	421,917	3,761	-	-	1,585,615	1,089,590	39%
São Paulo Countryside	6	225,601	245,837	3,069	8,880	3,760	473,439	266,366	10%
Rio de Janeiro	7	98,850	152,802	1,483	10,600	5,300	319,108	198,122	7%
Goiás	1	2,269	12,617	50	1,452	726	45,538	22,769	1%
Minas Gerais	10	130,502	292,866	1,596	215,971	183,576	1,053,040	878,849	32%
Northeast	3	22,531	80,164	312	-	-	191,355	181,253	7%
South	6	108,619	310,333	1,274	64,079	19,368	329,583	126,978	5%
Total	56	785,498	1,516,536	11,545	300,982	212,730	3,997,678	2,763,927	100%

Financial Performance

Revenue from Sales and Services

Gross revenues from sales and services in 4Q08 was R\$233.2 million, an increase of R\$74.0 million (47%) over the same period last year, thanks to the growth in real estate development and resale revenues, which totaled R\$220.0 million in 4Q08, up R\$68.2 million (45%) over 4Q07.

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

4Q08		
Launching Year	Recognized Revenue	
	(R\$ thousand)	%
2004	448	0.0%
2005	3,353	2.0%
2006	83,970	38.0%
2007	91,116	41.0%
2008	41,133	19.0%

12M08		
Launching Year	Recognized Revenue	
	(R\$ thousand)	%
2003	280	0.0%
2004	8,029	1.0%
2005	44,873	5.0%
2006	277,087	33.0%
2007	304,205	36.0%
2008	200,657	24.0%



The table below shows the percentage of completion of sales and expenses of our projects in 12M08:

Building	Launch	% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			12/31/2007	12/31/2008	12/31/2007	12/31/2008
Icon (São Paulo)	2Q03	50%	98%	100%	100%	100%
Azuli	3Q03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4Q03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2Q04	50%	76%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3Q04	15%	83%	97%	100%	100%
Window	4Q04	50%	100%	100%	100%	100%
The View	1Q05	45%	85%	95%	100%	100%
Terra Vitris	3Q05	50%	100%	100%	98%	100%
Breeze Alto da Lapa	4Q05	50%	96%	100%	83%	99%
Club Park Santana	4Q05	50%	99%	100%	87%	100%
Duo	4Q05	25%	98%	99%	80%	99%
EcoLife Cidade Universitária	4Q05	40%	89%	95%	95%	100%
Vitá Alto da Lapa	4Q05	50%	100%	100%	83%	99%
Reserva do Bosque	2Q06	50%	63%	73%	42%	97%
Campo Belíssimo	3Q06	70%	85%	89%	52%	84%
Wingfield	3Q06	100%	91%	100%	73%	100%
Boulevard São Francisco	4Q06	100%	50%	66%	41%	87%
Iluminatto	4Q06	100%	100%	98%	46%	90%
Inspiratto	4Q06	100%	91%	97%	50%	84%
Particolare	4Q06	15%	88%	97%	44%	71%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4Q06	75%	96%	99%	29%	69%
Vida Viva Mooca	4Q06	100%	73%	79%	36%	89%
Vida Viva Tatuapé	4Q06	100%	81%	90%	29%	75%
Especiale	1Q07	100%	51%	65%	46%	70%
Le Parc	1Q07	50%	87%	94%	17%	41%
Tendence	1Q07	50%	68%	86%	14%	58%
Verte	1Q07	100%	94%	98%	30%	81%
Vida Viva Santa Cruz	1Q07	100%	77%	84%	29%	67%
Concetto	2Q07	100%	98%	100%	38%	81%
In Città	2Q07	100%	54%	66%	42%	74%
The Gift	2Q07	50%	40%	46%	32%	54%
Vida Viva Freguesia do Ó	2Q07	100%	30%	56%	19%	54%
Vida Viva Vila Maria	2Q07	100%	75%	83%	18%	61%
Arts	3Q07	100%	32%	75%	51%	68%
Breeze Santana	3Q07	100%	76%	91%	31%	49%
Gabrielle	3Q07	100%	29%	65%	40%	54%
L'essence	3Q07	50%	34%	46%	20%	29%
Spazio Dell'Acqua	3Q07	100%	38%	57%	25%	38%
Vitá Araguaia	3Q07	100%	37%	42%	12%	19%
Du Champ	4Q07	100%	16%	51%	39%	45%
Grand Club	4Q07	100%	13%	39%	11%	21%
Villagio Monteciello	4Q07	100%	23%	49%	23%	33%
Terrazza Mooca	4Q07	100%	20%	47%	20%	32%
Veranda Mooca	4Q07	100%	25%	64%	29%	42%
Nouveaux	4Q07	100%	38%	80%	27%	36%
Signature	4Q07	100%	5%	47%	43%	50%



Continued next page.

Building	Launch	% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			12/31/2007	12/31/2008	12/31/2007	12/31/2008
Up Life	4Q07	100%	10%	25%	24%	30%
Vida Viva Butantã	4Q07	100%	25%	45%	18%	32%
Vida Viva São Bernardo	4Q07	100%	27%	49%	18%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4Q07	100%	24%	43%	21%	36%
Vida Viva Parque Santana	4Q07	100%	27%	64%	23%	36%
Magnifique	1Q08	100%		17%		45%
Sophistic	1Q08	100%		76%		42%
Weekend	1Q08	100%		46%		15%
Club Park Butantã	2Q08	100%		69%		22%
Double	2Q08	100%		51%		44%
Icon (Belo Horizonte)	2Q08	85%		59%		26%
Open Jardim das Orquídeas (1 st phase)	2Q08	100%		55%		8%
Open Jardim das Orquídeas - units not launched	Not Launched	100%				
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1 st - 2 nd phase)	2Q08/ 3Q08	50%		55%		14%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - units not launched	2Q08/ 3Q08					
Paulistano (1 st phase)	2Q08	30%		44%		23%
Paulistano (2 nd phase)	Not Launched					
Plaza Mayor Ipiranga (1 st phase)	2Q08	100%		61%		24%
Vida Viva Golf Club	2Q08	100%		45%		22%
Cinecittá (1 st phase)	3Q08	85%		58%		27%
Cinecittá - units not launched	Not Launched	85%				
Incontro	3Q08	80%		70%		19%
Montemagno (1 st phase)	3Q08	100%		55%		21%
Pleno Santa Cruz	3Q08	100%		53%		26%
Timing	3Q08	100%		50%		18%
Vida Viva Jardim Itália	3Q08	100%		34%		18%
Vida Viva Vila Guilherme	3Q08	100%		71%		22%
Arte Luxury Home Resort	4Q08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4Q08	50%		53%		38%
Montemagno (2 nd phase)	4Q08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2 nd phase)	4Q08			22.00%		24.00%



The table below shows the percentage of completion of sales and costs of our projects in 4Q08:

Building	Launch	% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			09/30/2008	12/31/2008	09/30/2008	12/31/2008
Icon (São Paulo)	2Q03	50%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3Q03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4Q03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2Q04	50%	100%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3Q04	15%	95%	97%	100%	100%
Window	4Q04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1Q05	45%	93%	95%	100%	100%
Terra Vitris	3Q05	50%	98%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4Q05	50%	100%	100%	100%	99%
Club Park Santana	4Q05	50%	100%	100%	100%	100%
Duo	4Q05	25%	99%	99%	100%	99%
EcoLife Cidade Universitária	4Q05	40%	95%	95%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4Q05	50%	100%	100%	97%	99%
Reserva do Bosque	2Q06	50%	75%	73%	80%	97%
Campo Belíssimo	3Q06	70%	88%	89%	73%	84%
Wingfield	3Q06	100%	98%	100%	99%	100%
Boulevard São Francisco	4Q06	100%	52%	66%	81%	87%
Iluminatto	4Q06	100%	98%	98%	78%	90%
Inspiratto	4Q06	100%	100%	97%	75%	84%
Particolare	4Q06	15%	97%	97%	65%	71%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4Q06	75%	99%	99%	58%	69%
Vida Viva Mooca	4Q06	100%	76%	79%	77%	89%
Vida Viva Tatuapé	4Q06	100%	88%	90%	63%	75%
Especiale	1Q07	100%	60%	65%	60%	70%
Le Parc	1Q07	50%	90%	94%	33%	41%
Tendence	1Q07	50%	84%	86%	47%	58%
Verte	1Q07	100%	96%	98%	70%	81%
Vida Viva Santa Cruz	1Q07	100%	82%	84%	54%	67%
Concetto	2Q07	100%	100%	100%	70%	81%
In Città	2Q07	100%	59%	66%	63%	74%
The Gift	2Q07	50%	47%	46%	45%	54%
Vida Viva Freguesia do Ó	2Q07	100%	51%	56%	38%	54%
Vida Viva Vila Maria	2Q07	100%	78%	83%	48%	61%
Arts	3Q07	100%	75%	75%	60%	68%
Breeze Santana	3Q07	100%	91%	91%	43%	49%
Gabrielle	3Q07	100%	62%	65%	48%	54%
L'essence	3Q07	100%	34%	46%	18%	29%
Spazio Dell'Acqua	3Q07	100%	53%	57%	33%	38%
Vitá Araguaia	3Q07	100%	42%	42%	18%	19%
Du Champ	4Q07	100%	50%	51%	42%	45%
Grand Club	4Q07	100%	25%	39%	15%	21%
Villagio Monteciello	4Q07	100%	47%	49%	26%	33%
Terrazza Mooca	4Q07	100%	47%	47%	25%	32%
Veranda Mooca	4Q07	100%	62%	64%	36%	42%

Continued next page.



Building	Launch	% Even	% Sold		Financial Evolution of Costs	
			09/30/2008	12/31/2008	09/30/2008	12/31/2008
Nouveaux	4Q07	100%	82%	80%	31%	36%
Signature	4Q07	100%	47%	47%	45%	50%
Up Life	4Q07	100%	20%	25%	26%	30%
Vida Viva Butantã	4Q07	100%	43%	45%	25%	32%
Vida Viva São Bernardo	4Q07	100%	49%	49%	23%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4Q07	100%	40%	43%	30%	36%
Vida Viva Parque Santana	4Q07	100%	57%	64%	29%	36%
Magnifique	1Q08	100%	17%	17%	40%	45%
Sophistic	1Q08	100%	73%	76%	40%	42%
Weekend	1Q08	100%	42%	46%	15%	15%
Club Park Butantã	2Q08	100%	68%	69%	21%	22%
Double	2Q08	100%	51%	51%	38%	44%
Icon (Belo Horizonte)	2Q08	85%	47%	59%	21%	26%
Open Jardim das Orquídeas (1 st phase)	2Q08	100%	54%	55%	7%	8%
Open Jardim das Orquídeas - units not launched	Not Launched	100%				
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1 st - 2 nd phase)	2Q08/ 3Q08	50%	51%	55%	13%	14%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - units not launched	2Q08/ 3Q08					
Paulistano (1 st phase)	2Q08	30%	41%	44%	25%	23%
Paulistano (2 nd phase)	Not Launched					
Plaza Mayor Ipiranga (1 st phase)	2Q08	100%	57%	61%	24%	24%
Vida Viva Golf Club	2Q08	100%	42%	45%	21%	22%
Cinecittá (1 st phase)	3Q08	85%	44%	58%	22%	27%
Cinecittá - units not launched	Not Launched	85%				
Incontro	3Q08	80%	67%	70%	19%	19%
Montemagno (1 st phase)	3Q08	100%	53%	55%	19%	21%
Pleno Santa Cruz	3Q08	100%	48%	53%	23%	26%
Timing	3Q08	100%	29%	50%	17%	18%
Vida Viva Jardim Itália	3Q08	100%	29%	34%	18%	18%
Vida Viva Vila Guilherme	3Q08	100%	65%	71%	20%	22%
Arte Luxury Home Resort	4Q08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4Q08	50%		53%		38%
Montemagno (2 nd phase)	4Q08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2 nd phase)	4Q08			22.00%		24.00%

Gross operating revenue was impacted by taxes on services and revenue totaling R\$10.7 million in 4Q08, an increase of R\$3.7 million (52%) over the same period in 2007. These taxes (PIS, COFINS and ISS) represented an average of 4.6% of gross operating revenue, over the 4.4% in 4Q07.

Net operating revenue after these taxes was R\$222.5 million in 4Q08, up R\$70.3 million (46%) over 4Q07.



Gross Income

Gross margin in 4Q08 was 34.3%, down from 37.9% in 4Q07. Excluding the effects of financial expenses relating to the loans taken by the parent company, which were apportioned to cost, adjusted gross margin was 35.3% in 4Q08 and 35.5% in 12M08.

Gross income in 4Q08 was R\$76.3 million, an increase of R\$18.6 million (32%) over 4Q07.

Operating Result

Selling expenses as a percentage of net revenue are higher than the budgeted average in the initial phases of projects. In 4Q08, selling expenses amounted to R\$19.0 million, down by R\$1.6 million (-8%) from 4Q07.

General and administrative expenses amounted to R\$20.2 million in 4Q08, compared to R\$12.5 million in 4Q07, due to the expansion in the operations of the Company, which sought to prepare its support structure for the strong growth projected in the coming years.

Net financial result in 4Q08 was a financial expense of R\$0.4 million, remaining stable compared to the 4Q07 result.

Net operating income in 4Q08 was R\$36.8 million, R\$12.6 million more than in 4Q07.

Income and Social Contribution Taxes

Income tax (IRPJ) and social contribution (CSLL) on net income amounted to R\$8.6 million in 4Q08, an increase of R\$4.9 million over 4Q07, mainly due to the revenue growth in 4Q08, 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\$23.8 million in 4Q08, a R\$5.3 million increase over 4Q07.

EBITDA

Earnings before interest, tax, depreciation and amortization totaled R\$37.4 million in 4Q08, improving by R\$10.9 million (41%) from 4Q07. EBITDA margin on net revenue was 16.8% in 2008, compared to 18.2% in 2007. 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 time lag on account of the methodology used for recognizing results (percentage of completion).

Following is the calculation of EBITDA for 4Q08 and 4Q07, as well as for 12M08 and 12M07:

EBITDA CONCILIATION	4Q08	4Q07	Chg. %	12M08	12M07	Chg. %
Earnings before Income Taxes and Social Contribution	36,298	24,809	46.3%	118,992	52,641	126.0%
(+) Net Financial Expenses	398	360	10.6%	7,565	(393)	-2024.9%
(+) Depreciation and Amortization	734	1,221	-39.9%	2,271	3,049	-25.5%
EBITDA	37,430	26,390	41.8%	128,828	55,297	133.0%
(-) IPO Expenses	-	133		-	22,784	-100.0%
Adjusted EBITDA	37,430	26,523	41.1%	128,828	78,081	65.0%



Consolidated Balance Sheet as of December 31, 2008 and December 31, 2007 – in thousands reais before the changes introduced by Law 11.638

ASSETS	12/31/08	12/31/07
Cash and cash equivalents	262,179	182,428
Amounts Pledged	59,952	-
Accounts Receivable	534,686	230,244
Backlog	458,045	462,961
Current account with partners at the developments	20,950	15,373
Tax Recovery	11,152	6,374
Deferred taxes and contributions	2,431	-
Deferred Selling Expenses	66,682	41,846
Others	30,846	15,733
Current Assets	1,446,923	954,959
Client Receivables	117,766	113,832
Backlog	200,746	21,839
Advances on Future Capital Increase	3,606	1,672
Receivables from Related Parties	601	885
Income Tax and Social Contribution Deferred	1,932	4,618
Others	4,976	543
Long-term Assets	329,627	143,389
Investments	11	11
Goodwill (negative goodwill), net	-	-
Fixed Assets	10,122	7,278
Permanent Assets:	10,133	7,289
Total Assets:	1,786,683	1,105,637
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	12/31/08	12/31/07
Financing and Loans	84,042	24,139
Suppliers	34,114	25,567
Accounts Payable for Real Estate Purchases	40,971	53,804
Taxes, Contribution and Related	7,381	8,822
Advances from Customers	28,053	1,052
Taxes Payable	25,723	12,161
Proposed Dividends	14,258	6,897
Deferred taxes and contributions	21,512	-
Related Parties	4,967	5,467
Debentures	14,667	-
Others	12,812	3,316
Current Liabilities	288,500	141,225
Financing and Loans	216,234	178,486
Accounts Payable for Real Estate Purchases	94,625	76,294
Payable Taxes	26,353	13,356
Advances on Future Investments	4,115	2,699
Deferred Income Tax and Social Contribution	4,738	19,371
Debentures	250,000	-
Other Accounts Payable	4,207	1,395
Long-term Liabilities	600,272	291,601
Minority Interest	27,890	18,259
Capital Stock	757,262	607,257
Income Reserve	112,759	47,295
Shareholders' Equity	870,021	654,552
Total Liabilities	1,786,683	1,105,637



Consolidated Income Statement as of December 31, 2008 and December 31, 2007 in thousands reais) before the changes introduced by Law 11.638

INCOME STATEMENT	12M08	12M07	Chg (%)
Gross Operating Revenues	863,944	449,763	92%
Development and Resale/ Repurchase	835,131	431,349	94%
Rendering of Services	28,813	18,414	56%
Deductions from gross operating revenues	(38,706)	(21,327)	81%
Net Operating Revenues	825,238	428,436	93%
Cost of Sales	(541,610)	(262,032)	107%
Gross Profit	283,628	166,404	70%
Operating Revenues (expenses)	(157,071)	(91,372)	72%
Selling	(79,886)	(48,806)	64%
General and Administrative	(68,334)	(38,388)	78%
Management Fees	(9,570)	(4,536)	111%
Other	719	358	101%
Operating income (expenses) before minority interest, financial result and IPO-related expenses	126,557	75,032	69%
Net Financial Expenses	(7,565)	(22,391)	-66%
Financial Expenses	(38,860)	(26,914)	44%
Financial Revenues	35,270	28,686	23%
Net Monetary and Exchange Variation	(3,975)	(1,379)	188%
IPO-related expenses	-	(22,784)	-100%
Income before Taxes / Assessment	118,992	52,641	126%
Income Tax and Social Contribution			
Current	(18,726)	(5,389)	247%
Deferred	(7,134)	(10,744)	-34%
Income before Minority Interest	93,132	36,508	155%
Minority Interest	(13,410)	(6,435)	108%
Net Income (loss)	79,722	30,073	165%



Financial Statements according to Law 11.638

Consolidated Income Statement as of December 31, 2008 (in thousands of reais) compared with the Consolidated Income Statement as of December 31, 2008 (in thousands of reais) before the changes introduced by Law 11.638.

INCOME STATEMENT	Adjusted 12M08	12M08	Change
Gross Operating Revenues	865,900	863,944	1,956
Development and Resale/ Repurchase	837,087	835,131	1,956
Rendering of Services	28,813	28,813	-
Deductions from gross operating revenues	(38,377)	(38,706)	329
Net Operating Revenues	827,523	825,238	2,285
Cost of Sales	(551,881)	(541,610)	(10,271)
Gross Profit	275,642	283,628	(7,986)
Operating Revenues (expenses)	(170,342)	(157,071)	(13,271)
Selling	(88,063)	(79,886)	(8,177)
General and Administrative	(68,334)	(68,334)	-
Management Fees	(9,570)	(9,570)	-
Other	(4,375)	719	(5,094)
Operating income (expenses) before minority interest, financial result and IPO-related expenses	105,300	126,557	(21,257)
Net Financial Expenses	(7,565)	(7,565)	-
Financial Expenses	(38,860)	(38,860)	-
Financial Revenues	35,270	35,270	-
Net Monetary and Exchange Variation	(3,975)	(3,975)	-
Income before Taxes / Assessment	97,735	118,992	(21,257)
Income Tax and Social Contribution			
Current	(18,727)	(18,726)	(1)
Deferred	(7,421)	(7,134)	(287)
Income before Minority Interest	71,587	93,132	(21,545)
Minority Interest	(12,496)	(13,410)	914
Net Income (loss)	59,091	79,722	(20,631)



Law 11.638/07, which was enacted on December 28, 2007, introduced changes to the *Lei das Sociedades por Ações* (Brazilian corporation law) with regard to certain accounting practices, recording and preparation of financial statements starting from the year ended December 31, 2008.

The main issues relate to:

Stock Options: Remuneration based on shares should be booked as expenses.

Adjustment to present value: Amounts recognized as sales revenue that remain as accounts receivable and, till the date of delivery of keys, are not subject to interest but only to the variation of the National Construction Cost Index (INCC) should be adjusted to present value based on the discount rates that reflect the best current market appraisals.

Spending directly related to the construction of sales stands and model apartments: when their estimated useful life is greater than 12 months, they are essentially treated as tangible expenses and hence are booked under fixed assets and depreciated according to their respective estimated useful life. The depreciation on the assets is booked as selling expenses, without affecting gross income. If the estimated useful life is less than 12 months, the expenses are recognized directly under the result as selling expenses.

Provision for guarantee: The effect of the provision for guarantee should not affect the calculation of the percentage of work completed (% POC) for the purpose of allocating revenues.

Physical exchange: For land exchange agreements involving delivery of apartments to be built, the value of the land acquired by the Company should be booked at its fair value. In exceptional cases, when this value cannot be accurately ascertained, the revenue should be determined based on the fair value of the units delivered (criterion adopted by Even).



The effects on the results of 2008 are given below:

	Earlier BRGAAP	AVP	Exchange	Guarantee	Marketing	Stock Option	Others	New BRGAAP
Gross Revenue	863,944	(9,310)	9,828	1,438				865,900
Taxes	(38,706)		381	(52)				(38,377)
Net Revenue	825,238	(9,310)	10,209	1,386	-		-	827,523
Costs	(541,610)		(10,231)				(40)	(551,881)
Gross Income	283,628	(9,310)	(22)	1,386	-		(40)	275,642
Gross Margin	34%	100%	0%	100%				33%
G&A + Fees	(77,904)							(77,904)
Selling Expenses	(79,886)				(8,177)			(88,063)
Financial Results	(7,566)							(7,566)
Other Expenses	720					(5,098)	4	(4,374)
Results Before Income Tax and Social Contribution	118,992	(9,310)	(22)	1,386	(8,177)	(5,098)	(36)	97,735
Income Tax and Social Contribution	(25,860)		321	(609)				(26,148)
Net Income before Minority Interest	93,132	(9,310)	299	777	(8,177)	(5,098)	(36)	71,587
Minority	(13,410)	1,016	(17)	11	(96)			(12,496)
Net Income	79,722	(8,294)	282	788	(8,273)	(5,098)	(36)	59,091
Net Margin	10%							7%
Income before Taxes/ Assessment	118,992							97,735
(+) Net Financial Expenses	7,566							7,566
(+) Depreciation and Amortization	2,271				3,589			5,860
EBITDA	128,829							111,161
EBITDA Margin	16%							13%



Revenue from Sales and Services

In 2008, gross revenues from sales and services were R\$863.9 million, with real estate development and resale revenue being R\$ 835.1 million and revenue from services being R\$28.8 million. This amount was affected by the effects of adjustment to present value, provision for guarantee and physical exchange, as shown below:

(R\$ million)	
Revenue from resale of units before effects:	835.1
Adjustment to present value (AVP)	(9.3)
Provision for guarantee	1.4
Recognition of physical exchange	9.8
Revenue from resale of units according to Law 11.638:	837.1

The discount rates were based on the market interest rates applicable to long-term transactions indexed to the inflation index. We used the National Treasury Notes (NTN-B) with remuneration equivalent to IPCA + interest as the parameter, as described below:

Projects launched till September 2007: 9.7% (average of notes issued in 2006);

Projects launched from October 2007 to September 2008: 7.2% (average of notes issued in 2007);

Projects launched from October 2008 to December 2008: 8.6% (average of notes issued in 2008).

The impact of excluding provision for guarantee both from incurred costs and budgeted costs for calculating the Percentage of Completion generated a positive effect, increasing revenue recognized and, consequently, taxes (PIS, COFINS, IRPJ and CSLL)

The land acquired through exchange agreements booked earlier at cost value was revaluated and booked at sale value. Moreover, revenue from these exchanged units was booked and the combined effect increased both revenues and costs.

Cost of Sales

In the year ended December 31, 2008, cost of sales totaled R\$ 541.6 million, and was affected only by the booking of physical exchange agreements, as shown below:

(R\$ million)	
Cost of resale of units before effects:	(541.6)
Recognition of physical exchange	(10.2)
Cost of resale of units according to Law 11.638:	(551.8)

Gross Income

The effect of adjustment to present value reduced gross margin from 34.4% to 33.3%.



Operating Result

The impact of R\$13.7 million on the operating result is due to the booking of remuneration based on shares amounting to R\$5.5 million, and expenses of R\$8.2 million with sales stands and model apartments, which were recognized directly in the operating result.

Minority Interest

The item Minority Interest has the combined effect of all the changes in accounting criteria: adjustment to present value, provision for guarantee and physical exchange, which totaled R\$0.1 million.

Net Income

The net income of R\$79.7 million was impacted by the combined effects amounting to R\$20.6 million, reducing it to R\$59.1 million in 2008.



Proforma Financial Statements (since they do not correspond to accounting information, they were not reviewed by independent auditors)

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 as of December 31, 2008 and December 31, 2007 – in thousands of reais (since it does not correspond to accounting information, it was not reviewed by independent auditors)



ASSETS	12/31/08	12/31/07
Cash and cash equivalents	262,179	182,428
Amounts Pledged	59,952	
Accounts Receivable	631,918	362,041
Backlog	635,624	459,833
Current account with partners at the developments	20,950	15,373
Tax Recovery	11,152	6,374
Deferred taxes and contributions	2,777	
Deferred Selling Expenses		
Others	30,846	15,733
Current Assets	1,655,398	1,041,782
Client Receivables	1,192,968	684,515
Backlog	22,083	21,839
Advances on Future Capital Increase	3,606	1,672
Receivables from Related Parties	601	885
Income Tax and Social Contribution Deferred	2,450	7,096
Others	4,976	543
Long-term Assets	1,226,684	716,550
Investments	11	11
Goodwill (negative goodwill), net	-	-
Fixed Assets	10,122	7,278
Permanent Assets:	10,133	7,289
Total Assets:	2,892,215	1,765,621
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	12/31/08	12/31/07
Financing and Loans	84,042	24,139
Suppliers	34,114	25,567
Accounts Payable for Real Estate Purchases	40,971	53,804
Taxes, Contribution and Related	7,381	8,822
Advances from Customers	1,811	447
Taxes Payable	25,723	12,161
Provision for costs to be incurred on units sold	421,990	213,921
Proposed Dividends	14,258	6,897
Deferred taxes and contributions	22,466	-
Related Parties	4,967	5,467
Debentures	14,667	-
Others	12,812	3,316
Current Liabilities	685,202	354,541
Financing and Loans	216,234	178,486
Accounts Payable for Real Estate Purchases	94,625	76,294
Payable Taxes	72,696	39,169
Advances on Future Investments	4,115	2,699
Deferred Income Tax and Social Contribution	42,413	44,073
Provision for costs to be incurred on units sold	347,706	224,452
Debentures	250,000	-
Other Accounts Payable	4,207	1,395
Long-term Liabilities	1,031,996	566,568
Minority Interest	37,741	32,693
Capital Stock	757,262	607,257
Income Reserve	380,014	204,562
Shareholders' Equity	1,137,276	811,819
Total Liabilities	2,892,215	1,765,621

Consolidated Proforma Income Statement as of December 31, 2008 – in thousands of reais (since it does not correspond to accounting information, it was not reviewed by independent auditors)



INCOME STATEMENT	12M08	12M07
Gross Operating Revenues	1,359,507	889,317
Development and Resale/ Repurchase	1,330,694	870,903
Rendering of Services	28,813	18,414
Deductions from gross operating revenues	(58,850)	(37,369)
Net Operating Revenues	1,300,657	851,948
Cost of Sales	(870,945)	(539,272)
Gross Profit	429,712	312,676
Operating Revenues (expenses)	(181,906)	(116,814)
Selling	(104,721)	(74,248)
General and Administrative	(68,334)	(38,388)
Management Fees	(9,570)	(4,536)
Other	719	358
Net Financial Expenses	(7,518)	(22,391)
Financial Expenses	(38,816)	(26,914)
Financial Revenues	35,273	28,686
Net Monetary and Exchange Variation	(3,975)	(1,379)
IPO-related expenses	-	(22,784)
Income before Taxes / Assessment	240,288	173,471
Income Tax and Social Contribution		
Current	(19,064)	(13,274)
Deferred	(22,675)	(11,959)
Income before Minority Interest	198,549	148,238
Minority Interest	(8,839)	(14,265)
Net Income (loss)	189,710	133,973



Proforma EBITDA as of December 31, 2008 and December 31, 2007 – in thousands of reais (since it does not correspond to accounting information, it was not reviewed by independent auditors)

Proforma EBITDA	12/31/2008	12/31/2007
Earnings before Income Taxes and Social Contribution	240,288	173,471
(+) Net Financial Expenses	7,518	(393)
(+) Depreciation and Amortization	2,271	3,049
EBITDA	250,077	176,127
(-) IPO Expenses	-	22,784
	250,077	198,911

Glossary

Affordable: Properties priced between R\$80,000 and R\$200,000

Emerging: Properties priced between R\$200,000 and R\$350,000

Middle-Income: Properties priced between R\$350,000 and R\$600,000

Upper Middle-Income: Properties priced between R\$600,000 and R\$1,100,000

High-Income: Properties priced between R\$1,100,000 and R\$1,600,000

Luxury: Properties priced over R\$1,600,000

Land bank: EVEN maintains an inventory of lots acquired 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.

Revenue to be Recognized: Represents contracted sales for which revenue is recognized in future periods in accordance with the percentage of completion of the project under construction, 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 operations including both development and construction activities. In 2006, EVEN expanded its operations to the cities of Rio de Janeiro, Goiânia and Belo Horizonte as well as to the countryside region of São Paulo state.

Disclaimer

This release contains forward-looking statements relating to the business prospects, estimates of operating and financial results, growth prospects for EVEN. These are merely projections and, as such, involve risks and uncertainties, and hence are not guarantee of future results. 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.