



Lucro líquido da Even cresceu 152% em relação ao 2T09, atingindo R\$51,9 milhões

Vendas contratadas no 3T09 subiram 72% em relação ao 2T09, atingindo volume recorde de R\$434,8 milhões.

São Paulo, 09 de novembro de 2009 – A Even Construtora e Incorporadora S.A. – EVEN (Bovespa: EVEN3), a maior construtora e incorporadora de São Paulo*, com atuação em São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul e foco nos empreendimentos residenciais de até R\$500 mil anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2009 (3T09) e do período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2009 (9M09). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

*Segundo Prêmio Top Imobiliário de 2008 (recebido em 30/06/09)

Contato RI

Dany Muszkat

Diretor Financeiro e de RI

Ariel Mizrahi

Analista de RI

Tel.: +55 (11) 3377-3777

Fax: + 55 (11) 3377-3780

ri@even.com.br

www.even.com.br/ri

Teleconferência – 3T09

Data: 10 de novembro de 2009.

Português

14h30 (Horário de Brasília)

11h30 (Horário de Nova Iorque)

Tel.: + 55 (11) 2188-0188

Replay: + 55 (11) 2188-0188

Código: EVEN

Inglês

12h30 (Horário de Brasília)

09h30 (Horário de Nova Iorque)

Tel.: +1 (973) 935-8893

Replay: +1 (706) 645 9291

Código: 35215570

Webcast Português:

<http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?codplataforma=1198>

Webcast Inglês:

<http://webcast.mzdp.com.br/publico.aspx?codplataforma=1199>

Cotação

Fechamento em 09/novembro/2009

Quantidade de Ações 178.730.052

R\$ 6,95 por Ação

DESTAQUES DO PERÍODO

- O **Lucro Líquido** foi de **R\$51,9 milhões** no trimestre, indicando um crescimento de **152%** sobre o número do segundo trimestre de 2009.
- **Margem Líquida** subiu de 9,6% para **15,5%** em relação ao 2T09.
- As **vendas contratadas** no 3T09 (parcela Even) totalizaram **R\$434,8 milhões**, **72%** maiores que no 2T09.
- **Vendas de Estoque** no 3T09 atingiram **R\$202 milhões**.
- Os **lançamentos** do trimestre, isoladamente, atingiram **71%** de comercialização no mesmo período.
- Saldo de caixa de **R\$283 milhões** no final do trimestre. A Even **não** tem vencimentos de dívida corporativa até outubro/2010.



Comentário da Administração

O terceiro trimestre do ano foi marcado por uma consolidação do reaquecimento das atividades do setor imobiliário, impulsionado pelo contínuo crescimento da confiança do consumidor. Esta melhora foi sentida nos estandes de venda, o que por sua vez traduziu-se em um trimestre de vendas recordes para nossa Companhia. Nossas vendas foram provenientes tanto de estoques (R\$202 milhões) quanto de lançamentos (R\$233 milhões), totalizando R\$435 milhões no trimestre.

Do total das vendas dos 9M09, 51% foram provenientes dos projetos lançados em 2007, comprovando que ao atingir um estágio mais avançado de obras, estes projetos recuperaram a curva de vendas esperada. Vale ressaltar que no início deste trimestre aumentamos em 5% o preço de grande parte do nosso estoque, incrementando, portanto, a margem de nossos estoques, que passou de 33,4% ao final do 2T09 para 37,9% ao final deste 3T09.

Dos lançamentos realizados no trimestre, tivemos 3 lançamentos Open, com preço médio de R\$157 mil, dois lançamentos de alto luxo com preços entre R\$1,9 e R\$2,8 milhões e um empreendimento de escritórios. Vendemos 71% destes lançamentos dentro do próprio trimestre. Junto com o aumento da venda de estoques, atingimos uma VSO de 24,7% no trimestre, mostrando, portanto um incremento constante ao longo dos últimos trimestres.

Para nossa linha de negócios OPEN, que engloba nossos projetos acessíveis, este foi um trimestre de consolidação de operações, com destaque para a primeira obra iniciada 100% pela Even. Este fato comprova, portanto, o domínio pela Even da tecnologia de construção deste segmento. Em 2009 lançamos um total de 1.503 unidades (91% vendidas), e já dispomos em nosso land bank 4.916 unidades open para lançamento até 2010.

Do lado financeiro, terminamos o trimestre com caixa de R\$283 milhões, superior em R\$36 milhões ao caixa do final do 2T09. O "cash burn" (diferença de dívidas líquidas) da companhia também foi inferior ao do 2T09, beneficiado pelos projetos que foram entregues e também pelos novos lançamentos. Ambas as fases destes empreendimentos caracterizam-se por um alto volume de cobrança (oriundos dos atos nos casos dos lançamentos ou dos repasses no caso das entregas), superiores aos gastos incorridos nas obras. Entregamos no trimestre 4 obras, sendo que somente no mês de Outubro já entregamos mais 3 obras.

Nosso índice de financiamento à construção continuou bastante forte, com 98% dos projetos lançados contando com financiamento assegurado.

A margem bruta, conforme antecipado no último trimestre, recuperou-se do efeito negativo do dissídio de mão-de-obra ocorrido no 2T09. Com isso, retornamos ao patamar esperado de margem bruta para 33,9%.

Outro destaque do trimestre foi nosso lucro líquido atingindo R\$51,9 milhões, representando uma margem líquida de 15,5%, bem como margem Ebitda de 20,7%. Conforme comentamos nos últimos trimestres, com as obras entrando em fases mais aceleradas, aumentamos o nosso reconhecimento de receitas, diluindo assim os custos fixos da empresa e gerando margens Ebitda e Líquida superiores.

Por último, neste trimestre tivemos um aumento do nosso "free float" para 43%, que foi observado juntamente com um aumento do número de novos acionistas na nossa base.



Destaques Financeiros e Operacionais Consolidado

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais – ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV, Vendas Total, Vendas Even, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Ano de Previsão de Entrega, Margem Bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram revisados pelos auditores independentes.

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

Dados Financeiros Consolidados	3T09 ⁽¹⁾	3T08 ⁽²⁾	Variação	9M09 ⁽³⁾	9M08 ⁽⁴⁾	Variação
Receita Líquida de Vendas e Serviços	356.426	243.013	46,7%	804.235	625.346	28,6%
Lucro Bruto	109.680	73.500	49,2%	233.639	204.105	14,5%
Margem Bruta Ajustada ⁽⁵⁾	33,9%	31,3%	2,6 p.p.	32,4%	35,0%	-2,6 p.p.
EBITDA	73.635	25.022	194,3%	142.185	77.441	83,6%
Margem EBITDA	20,7%	10,3%	10,4 p.p.	17,7%	12,4%	5,3 p.p.
Lucro Líquido	51.904	8.091	541,5%	84.057	39.620	112,2%
Margem LÍq. Antes Part. Minoritários	15,5%	-1,9%	17,4 p.p.	11,6%	6,3%	5,3 p.p.
Receita Líquida Apropriar ⁽⁶⁾	1.310.192	1.229.513	6,6%	1.310.192	1.229.513	6,6%
Lucro Bruto a Apropriar ⁽⁶⁾	449.410	396.479	13,4%	449.410	396.479	13,4%
Margem dos Resultados a Apropriar ⁽⁶⁾	34,3%	32,2%	2,1 p.p.	34,3%	32,2%	2,1 p.p.
Dívida Líquida ⁽⁷⁾	522.643	317.912	64,4%	522.643	317.912	64,4%
Patrimônio Líquido	874.944	624.875	40,0%	874.944	624.875	40,0%
Ativos Totais	2.116.802	1.534.642	37,9%	2.116.802	1.534.642	37,9%
Laçamentos	3T09 ⁽¹⁾	3T08 ⁽²⁾	Variação	9M09 ⁽³⁾	9M08 ⁽⁴⁾	Variação
Empreendimentos Lançados	6	8	-25,0%	17	21	-19,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) ⁽⁸⁾	342.052	318.508	7,4%	626.256	1.510.497	-58,5%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	327.661	284.228	15,3%	558.241	1.240.350	-55,0%
Participação Even nos Lançamentos	95,8%	89,2%	6,6 p.p.	89,1%	82,1%	7,0 p.p.
Número de Unidades Lançadas	764	773	-1,2%	2.128	3.680	-42,2%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	70.055	96.446	-27,4%	171.114	468.833	-63,5%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	4.883	3.302	47,8%	3.660	3.222	13,6%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/Unidade)	448	412	8,7%	294	410	-28,3%
Vendas	3T09 ⁽¹⁾	3T08 ⁽²⁾	Variação	9M09 ⁽³⁾	9M08 ⁽⁴⁾	Variação
Vendas Contratadas (100%) ⁽⁹⁾	505.083	390.965	29,2%	985.955	752.218	31,1%
Vendas Contratadas (% Even)	434.839	312.532	39,1%	813.705	672.038	21,1%
Participação Even nas Vendas Contratadas	86,1%	79,9%	6,2 p.p.	82,5%	89,3%	-6,8 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.237	1.309	-5,5%	2.902	1.736	67,2%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	136.378	104.907	30,0%	288.636	208.242	38,6%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	3.704	3.727	-0,6%	3.416	3.612	-5,4%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	408	299	36,5%	340	433	-21,5%

¹ Terceiro trimestre de 2009.

² Terceiro trimestre de 2008.

³ Janeiro a setembro de 2009.

⁴ Janeiro a Setembro de 2008.

⁵ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção).

⁶ Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 30 de setembro de 2009 e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.

⁷ Soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.

⁸ Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.

⁹ Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).



Desempenho Setorial

No Brasil o desempenho da economia continuou melhorando, com indicadores de vendas no varejo, desemprego e produção industrial superando as expectativas e principalmente a confiança dos consumidores retornando a patamares pré-crise.

As perspectivas favoráveis de inflação para 2009 permitiram que o Banco Central reduzisse agressivamente a taxa básica de juros – em dezembro de 2008 a taxa era de 13,75% e hoje está em 8,75% – reduzida pela última vez em julho e que se manteve estável desde então. O impacto dessas medidas foi sentido diretamente o setor de incorporação e construção civil, principalmente na decisão de compra de unidades utilizando-se de estruturas de financiamento bancário.

Segundo o Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo teve no 3T09 vendas totais de 10.719 unidades, índice que comparado ao mesmo período de 2008 teve um aumento de 16% nas vendas. O VSO de set/09 ficou em 30,8% e no ano de 2009 ficou na média em 16,1%.

De janeiro a setembro de 2009, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo empreendimentos residenciais e comerciais equivalentes à R\$ 8,7 bilhões, segundo dados da Embraesp.

Financiamentos à produção

Em 2009 já aprovamos mais 21 novos contratos que somam R\$395 milhões (parte Even R\$320 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R\$1.189 milhões e R\$953 milhões, respectivamente.

Possuímos hoje 9 projetos a serem lançados futuramente com financiamentos já aprovados que totalizam R\$743.187 milhões em VGV com os principais bancos de crédito imobiliário do país, ou seja, Bradesco, Caixa Econômica Federal, HSBC, Itaú-Unibanco, Santander e Banco do Brasil.

Repasses

Neste terceiro trimestre iniciamos o repasse de 7 empreendimentos: Iluminatto, In Città, Vida Viva Tatuapé, Vida Viva Santa Cruz, Verte, Concetto e Inspiratto. Mantivemos nosso objetivo de 90 dias para a conclusão do processo de Repasses desde a entrega das chaves do empreendimento.

O aumento do limite do uso do FGTS teve um impacto muito positivo para as conversões de financiamento (tabela direta com a Even para tabela financiada com os bancos - repasses). Os principais bancos envolvidos nas operações de repasses são: Itaú / Unibanco, Santander / Real, Bradesco, CEF e HSBC. Iniciamos também a aproximação com o Banco do Brasil, que está iniciando suas operações com o produto “crédito imobiliário”. As taxas têm se mantido estáveis ou cadentes e os bancos têm honrado com os termos previamente acordados.



Antecipações

No terceiro trimestre tivemos um aumento no volume antecipado, atingindo aproximadamente R\$ 9 milhões por mês, frente à média mensal de R\$ 6 milhões do trimestre anterior.

É importante ressaltar que estas antecipações são totalmente espontâneas, ou seja, são feitas voluntariamente por parte dos clientes.

Distratos e Inadimplência

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos e comissão. Tivemos uma queda no volume de distratos no terceiro trimestre comparado ao segundo e ao primeiro trimestres. Isto indica uma curva decrescente no volume de distratos ao longo do ano, apesar do aumento da carteira.

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.

Utilizamos do distrato para controlar a qualidade de nossa carteira. Como consequência temos mantido um baixo nível de inadimplência ao longo dos últimos meses.

Construção

A Even atualmente conta com 50 canteiros de obra ativos. Em todo o ano de 2008 entregamos 4 empreendimentos e em 2009 já entregamos 11.

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 3T09 lançamos 6 novos empreendimentos, (5 na Grande São Paulo e 1 em Campinas), totalizando R\$ 342 milhões em VGV lançado (R\$ 328 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

Lançamentos 3T09							
Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)	Unidades	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Part. Even
Open Shop Allegro	São Paulo	set/09	36.629	36.629	211	174	100%
Altto	São Paulo	set/09	121.378	121.378	44	2.759	100%
Duo Alto da Lapa	São Paulo	set/09	82.056	82.056	44	1.865	100%
Oscar Freire Office	São Paulo	ago/09	56.974	56.974	156	365	100%
Open Spazio Vitta Vila Ema - 2ª fase	São Paulo	set/09	18.463	18.463	118	156	100%
Open Terra Nature	Campinas	ago/09	26.552	12.161	191	139	46%
			342.052	327.661	764	448	95,8%



Do VGV total lançado no 3T09, 17% relacionaram-se ao segmento comercial. Os empreendimentos voltados aos públicos acessíveis e alto luxo tiveram participação de 83% no VGV lançado. As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

Segmento	Lançamentos 3T09		Área útil (m ²)	Unidades	% EVEN
	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)			
Alto Luxo (acima de R\$1,6 milhões)	203.434	203.434	31.943	88	62%
Comercial	56.974	56.974	7.539	156	17%
Acessível (R\$ 80 a 200 mil)	81.644	67.253	30.573	520	21%
Total	342.052	327.661	70.055	764	100%

Segmento	Lançamentos 9M09		Área útil (m ²)	Unidades	% EVEN
	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)			
Alto Luxo (acima de R\$1,6 milhões)	216.592	210.013	35.525	102	38%
Médio-Alto (R\$ 500 a 1,100 mil)	46.951	46.951	10.419	52	8%
Médio (R\$ 350 a 500 mil)	45.202	38.422	13.628	108	7%
Emergente (R\$ 200 a 350 mil)	38.806	19.403	14.425	207	4%
Comercial	56.974	56.974	7.539	156	10%
Acessível (R\$ 80 a 200 mil)	221.731	186.478	89.578	1.503	33%
Total	626.256	558.241	171.114	2.128	100%

Comercialização

O total de vendas contratadas no trimestre somou R\$ 505 milhões (R\$ 435 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas), sendo 54% oriundo de lançamentos do trimestre e 46% de estoque (parte Even). Das vendas de estoque, 73% foram nos segmentos médio, médio-alto e alto. As tabelas abaixo fornecem a abertura da comercialização do trimestre, por segmento de produto:

Segmento	3T09		Área útil (m ²)	Unidades	% Vendas EVEN
	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)			
Acessível (R\$ 80 a 200 mil)	84.154	74.134	28.565	550	17%
Emergente (R\$ 200 a 350 mil)	29.036	24.967	15.102	102	6%
Médio (R\$ 350 a 500 mil)	88.411	55.016	27.854	202	13%
Médio-Alto (R\$ 500 a 1.100 mil)	75.686	60.004	25.879	113	14%
Alto Luxo (acima de R\$ 1,6 milhão)	163.700	159.719	29.553	82	37%
Comercial	64.096	60.999	9.425	188	13%
Total	505.083	434.839	136.378	1.237	100%



No período de nove meses atingimos vendas contratadas de R\$ 986 milhões, sendo R\$ 814 milhões parte Even, conforme abaixo:

Segmento	9M09		Área útil (m ²)	Unidades	% Vendas EVEN
	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)			
Acessível (R\$ 80 a 200 mil)	196.042	168.226	53.126	1.315	21%
Emergente (R\$ 200 a 350 mil)	84.870	67.237	51.566	329	8%
Médio (R\$ 350 a 500 mil)	207.117	137.062	65.351	552	17%
Médio-Alto (R\$ 500 a 1.100 mil)	211.775	171.264	61.607	288	21%
Alto Luxo (acima de R\$ 1,6 milhão)	208.970	202.300	42.561	138	25%
Comercial	77.181	67.616	14.425	280	8%
Total	985.955	813.705	288.636	2.902	100%

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

Ano de Lançamento	3T09		Área útil (m ²)	Unidades	% Vendas EVEN
	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)			
Até 2005	1.669	656	996	1	0%
2006	13.832	12.208	4.407	33	3%
2007	95.674	81.679	33.540	167	19%
2008	121.609	81.703	34.245	246	19%
2009	272.299	258.593	63.190	790	59%
Total	505.083	434.839	136.378	1.237	100%

Ano de Lançamento	9M09		Área útil (m ²)	Unidades	% Vendas EVEN
	Vendas Total (R\$ milhares)	Vendas Even (R\$ milhares)			
Até 2005	8.041	3.023	2.168	10	0%
2006	33.008	27.598	10.488	76	3%
2007	247.248	211.761	81.715	470	26%
2008	275.866	192.701	81.993	674	24%
2009	421.792	378.622	112.272	1.672	47%
Total	985.955	813.705	288.636	2.902	100%

Em 30 de setembro de 2009, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R\$ 1.387 milhões em VGV (R\$ 1.562 milhões se considerada a parcela total). As participações utilizadas na consolidação do VGV Even foram as mesmas consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados. A tabela abaixo apresenta a abertura do valor potencial de vendas do estoque, por ano de lançamento:



Ano	VGV Total (R\$ milhares)	VGV Even (R\$ milhares)	Unidades
Até 2004	5.038	759	6
2005	4.779	2.223	7
2006	51.453	36.846	87
2007	728.796	685.415	1.342
2008	595.966	509.450	1.141
2009	175.720	152.571	395
Total	1.561.752	1.387.264	2.978

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

Ano de Previsão de Entrega	% Vendido	Estoque à valor de mercado	% do Estoque
Unidades já entregues	98%	46.375	3%
2009	90%	12.047	1%
2010	68%	715.347	52%
2011	70%	491.116	35%
2012	69%	122.379	9%
Total		1.387.264	100%

Esclarecendo melhor a tabela acima, percebemos que a Even tem um estoque de unidades não vendidas bastante recente. Temos apenas R\$ 46,4 milhões (3% do estoque) de unidades entregues e não vendidas. Apenas 1% do nosso estoque ficará pronto do ano de 2009, ou seja, 96% 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 90% vendidos, dos que serão entregues em 2010, 68% vendidos, dos que serão entregues em 2011, 70% vendidos e, 2012 com 69% vendidos.

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 demolidos para o início da obra, porém a obra ainda estava na fase de fundação e construção dos subsolos, fase esta que atrai menor atenção de potenciais compradores.

A tabela abaixo analisa nosso estoque total em 30/09/2009 em relação a fase de obra (em milhares de reais):

	VGV do Estoque (R\$ mil)	% do Estoque
Obras não iniciadas	101.709	7%
Obras em fase inicial	627.043	45%
Obras acima da 5ª laje tipo	658.512	48%
Total	1.387.264	100%



As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 37,9%, assumindo os custos totais das unidades em estoque (excluindo-se o custo a incorrer das unidades não lançadas de empreendimentos faseados no total de R\$ 200 milhões). Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento, bem como taxas de comercialização pagas às empresas imobiliárias.

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R\$ 2.304,5 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R\$ 501,9 milhões serão recebidos durante o período de construção dos empreendimentos de acordo com o cronograma abaixo:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2009	193,6
2010	197,3
2011	107,4
2012	3,6
Total	501,9

A parcela de R\$ 1.802,6 milhões transformar-se-á em recebíveis de unidades concluídas de acordo com o seguinte cronograma:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2009	418,2
2010	670,2
2011	606,5
2012	107,7
Total	1.802,6

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, Minas Gerais e Rio Grande do Sul e estamos estrategicamente focados no Rio de Janeiro.

Os terrenos totalizam 767.730 m², que permitem à Companhia lançar aproximadamente R\$ 3,8 bilhões em produtos imobiliários (R\$ 2,5 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado) e representam potencial para 47 lançamentos. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 09 de novembro 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	15.179	215	82.420	82.420
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	93.320	79.322
AV da Ligação II	Minas Gerais	jul/07	15.167	31.893	156	93.320	79.322
AV da Ligação III	Minas Gerais	jul/07	15.167	31.893	156	93.320	79.322
BC	Grande São Paulo	jul/09	4.177	21.511	350	105.198	52.599
Cabral	Sul	mai/08	5.203	8.345	56	32.026	16.013
Campo Grande	Rio de Janeiro	mai/08	12.266	13.838	290	31.827	31.827
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	62.902	62.902
Coliseu (2ª fase)	Nordeste	jan/08	9.319	31.394	106	62.902	62.902
Conde de Irajá	Grande São Paulo	nov/08	2.448	6.988	27	39.882	39.882
EPO	Minas Gerais	jul/07	9.000	27.624	162	98.982	84.134
Gastão Vidigal	Grande São Paulo	ago/07	13.524	36.772	536	157.361	78.681
Genesis	Sul	out/07	68.000	234.939	309	100.837	12.605
Green (1ª Fase)	Rio de Janeiro	jul/07	21.765	38.716	238	186.493	93.246
Guacá	Grande São Paulo	mai/08	1.960	9.293	72	36.794	36.794
Vila Castela II	Minas Gerais	jul/07	8.000	33.280	192	114.643	97.446
Monterosso	Minas Gerais	mai/07	12.405	13.027	64	43.732	43.732
Muniz Aragão I	Rio de Janeiro	jun/08	10.555	14.920	491	56.406	28.203
Muniz Aragão II	Rio de Janeiro	jun/08	15.832	22.380	472	54.613	27.307
Amplitude	Grande São Paulo	ago/07	3.850	14.602	49	68.260	68.260
Open Butantã (1ª Fase)	Grande São Paulo	jul/09	8.925	14.898	219	35.790	35.790
Open Butantã (2ª Fase)	Grande São Paulo	jul/09	8.925	14.898	219	35.790	35.790
Atlantida	Sul	ago/09	84.536	30.265	300	107.466	53.733
Augusto Severo	Sul	ago/09	8.110	15.392	238	39.127	19.563
João Wallig	Sul	ago/09	3.836	7.907	166	27.637	13.819
Luiz Manoel Gonzaga	Sul	ago/09	1.307	3.996	17	16.042	8.021
Open Jardim das Orquídeas (2ª Fase)	Interior de São Paulo	out/07	5.014	8.644	137	14.522	14.522
Vila Castela III	Minas Gerais	out/07	5.851	12.714	150	54.033	20.938
Rio Vermelho	Nordeste	mai/08	3.893	17.376	100	67.349	57.247
Riverside Plaza (1ª fase)	Grande São Paulo	dez/05	6.801	25.850	10	154.086	77.043
Riverside Plaza (2ª fase)	Grande São Paulo	dez/05	6.801	25.850	10	154.086	77.043
Roseira I	Interior de São Paulo	dez/07	3.327	2.645	25	4.583	2.099
Roseira II	Interior de São Paulo	dez/07	81.451	63.496	1074	146.663	67.172
Roseira III	Interior de São Paulo	dez/07	67.876	58.742	1040	139.896	64.073
Saturnino	Sul	abr/08	28.201	43.578	674	113.346	56.673

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m ²)		Unid	VGV Esperado (R\$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Sorocaba II (1ª Fase)	Interior de São Paulo	nov/07	12.760	36.970	152	53.480	53.480
Sorocaba II (2ª Fase)	Interior de São Paulo	nov/07	12.760	36.970	152	53.480	53.480
Teixeira Soares	Sul	abr/08	1.546	5.849	14	21.017	10.509
Tindiba	Rio de Janeiro	abr/08	9.430	20.500	294	48.796	48.796
Vale do Sereno	Minas Gerais	mar/08	38.846	86.900	484	314.109	266.992
Vida Viva Atlântica	Grande São Paulo	fev/08	4.573	16.930	166	55.867	55.867
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	22.550	328	68.431	34.216
Vida Viva Santo André (2ª Fase)	Grande São Paulo	jun/07	8.487	22.550	328	68.431	34.216
Valor da Soma			767.730	1.370.901	11.132	3.764.204	2.452.242

Segue abaixo a posição do estoque de terrenos (parte Even) e da dívida líquida de terrenos considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela Companhia em 30 de setembro de 2009:

	R\$ milhares	Página e descrição *
Adiantamento para aquisição de terrenos	13.400	Nota 6 - terrenos não lançados e sem escritura
Estoque de terrenos	163.761	Nota 6 - terrenos não lançados com escritura
Estoque de terrenos (off-balance)	259.111	Nota 14 - terrenos não lançados (off-balance)
Land Bank	436.272	
Dívida de terrenos	(10.868)	Nota 14 - dívida de terrenos que temos escritura (parcelas exclusivamente de terrenos não lançados)
Dívida de terrenos (off-balance)	(37.889)	Nota 14 - terrenos não lançados (dívida off-balance que complementa o que pagamos no item Land Bank)
Permuta (off-balance)	(221.222)	Nota 14 - terrenos não lançados (dívida off-balance que complementa o que pagamos no item Land Bank)
Land Bank (Líquido de Dívidas)	166.293	

* As informações desta coluna podem ser encontradas nas respectivas notas mencionadas no ITR (Informações Trimestrais)

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

Segmento de Mercado	Nº de Lanç.	Áreas (m ²)		Unid.	Permuta (R\$ milhares)		VGV Esperado (R\$ milhares)		% EVEN
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	
Acessível (R\$ 80 a 200 mil)	12	240.575	280.061	4.917	118.652	99.767	705.748	424.011	17%
Emergente (R\$ 200 a 350 mil)	4	43.274	86.760	1.192	18.529	9.264	237.832	146.849	6%
Médio (R\$ 350 a 500 mil)	14	283.328	443.788	3.177	86.944	64.856	1.388.412	899.278	37%
Médio-Alto (R\$ 500 a 1.100 mil)	10	102.098	225.816	1.309	53.773	35.541	847.416	678.965	28%
Alto (R\$ 1,1 a 1,6 milhão)	3	11.853	37.469	193	35.458	25.710	136.041	102.664	4%
Alto Luxo (acima de R\$ 1,6 milhão)	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Comercial	3	18.602	62.068	35	15.608	13.267	347.918	187.870	8%
Loteamento	1	68.000	234.939	309	38.546	4.818	100.837	12.605	1%
Total Geral	47	767.730	1.370.901	11.132	367.510	253.223	3.764.204	2.452.242	100%



Localização	Nº de Lanç.	Áreas (m²)		Unid.	Permuta (R\$ milhares)		VGV Esperado (R\$ milhares)		% EVEN
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	
Grande São Paulo	16	166.821	343.053	3.146	93.487	79.902	1.377.589	809.058	33%
Interior de São Paulo	6	183.188	207.467	2.580	31.047	15.523	412.624	254.826	10%
Rio de Janeiro	5	69.848	110.354	1.785	26.638	20.233	378.135	229.379	9%
Minas Gerais	9	124.603	279.592	1.535	134.608	112.243	945.205	784.992	32%
Nordeste	3	22.531	80.164	312	-	-	193.153	183.051	7%
Sul	8	200.739	350.271	1.774	81.730	25.321	457.498	190.936	8%
Total Geral	47	767.730	1.370.901	11.132	367.510	253.222	3.764.204	2.452.242	100%

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita de Vendas e Serviços

No trimestre encerrado em 30 de setembro de 2009, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$ 372,0 milhões, o que representou um aumento de R\$ 115,4 milhões (45,0%) em relação à receita bruta operacional do trimestre encerrado em 30 de junho de 2009. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu R\$ 366,1 milhões no 3T09, um aumento de R\$ 113,5 milhões (44,9%) em relação ao 2T09.

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

Ano de Lançamento	3T09	
	Receita Reconhecida	
	(R\$ milhares)	%
2004	208	0,1%
2005	1.528	0,4%
2006	48.517	13,3%
2007	156.203	42,7%
2008	76.119	20,8%
2009	83.542	22,7%
Total	366.117	



O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 9M09:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2008	30/9/2009	31/12/2008	30/9/2009
Icon (São Paulo)	2T03	50,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Azuli	3T03	50,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Horizons	4T03	50,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Personale	2T04	50,0%	100,0%	99,0%	100,0%	100,0%
Reserva Granja Julieta	3T04	15,0%	97,0%	98,0%	100,0%	100,0%
Window	4T04	49,9%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
The View	1T05	45,0%	95,0%	97,0%	100,0%	100,0%
Terra Vitris	3T05	50,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50,0%	100,0%	100,0%	99,0%	100,0%
Club Park Santana	4T05	50,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Duo	4T05	25,0%	99,0%	99,0%	99,0%	100,0%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,0%	95,0%	99,0%	100,0%	100,0%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50,0%	100,0%	100,0%	99,0%	100,0%
Reserva do Bosque	2T06	50,0%	73,0%	77,0%	97,0%	100,0%
Campo Belíssimo	3T06	70,5%	89,0%	93,0%	84,0%	98,0%
Wingfield	3T06	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard São Francisco	4T06	100,0%	66,0%	81,0%	87,0%	100,0%
Iluminatto	4T06	100,0%	98,0%	98,0%	90,0%	100,0%
Inspiratto	4T06	100,0%	97,0%	100,0%	84,0%	99,0%
Particolare	4T06	15,0%	97,0%	97,0%	71,0%	100,0%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75,0%	99,0%	100,0%	69,0%	92,0%
Vida Viva Mooca	4T06	100,0%	79,0%	93,0%	89,0%	100,0%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,0%	90,0%	93,0%	75,0%	100,0%
Especiale	1T07	100,0%	65,0%	71,0%	70,0%	93,0%
Le Parc	1T07	50,0%	94,0%	94,0%	41,0%	66,0%
Tendence	1T07	50,0%	86,0%	86,0%	58,0%	88,0%
Verte	1T07	100,0%	98,0%	98,0%	81,0%	100,0%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,0%	84,0%	94,0%	67,0%	100,0%
Concetto	2T07	100,0%	100,0%	100,0%	75,0%	95,0%
In Città	2T07	100,0%	66,0%	80,0%	74,0%	100,0%
The Gift	2T07	50,0%	46,0%	73,0%	54,0%	78,0%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,0%	56,0%	71,0%	54,0%	87,0%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,0%	83,0%	94,0%	61,0%	88,0%
Arts	3T07	100,0%	75,0%	87,0%	65,0%	84,0%
Breeze Santana	3T07	100,0%	91,0%	96,0%	49,0%	77,0%
Gabrielle	3T07	100,0%	65,0%	89,0%	54,0%	77,0%
L'essence	3T07	100,0%	46,0%	56,0%	29,0%	52,0%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100,0%	61,0%	70,0%	35,0%	67,0%
Vitá Araguaia	3T07	100,0%	42,0%	52,0%	19,0%	35,0%
Du Champ	4T07	100,0%	51,0%	62,0%	45,0%	56,0%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2008	30/9/2009	31/12/2008	30/9/2009
Grand Club Vila Ema	4T07	100,0%	39,0%	42,0%	21,0%	30,0%
Villagio Monteciello	4T07	100,0%	59,0%	63,0%	29,0%	56,0%
Terrazza Mooca	4T07	100,0%	47,0%	49,0%	33,0%	48,0%
Veranda Mooca	4T07	100,0%	64,0%	70,0%	42,0%	67,0%
Nouveaux	4T07	100,0%	80,0%	92,0%	36,0%	54,0%
Signature	4T07	100,0%	47,0%	51,0%	51,0%	62,0%
Up Life	4T07	100,0%	27,0%	45,0%	31,0%	43,0%
Vida Viva Butantã	4T07	100,0%	45,0%	65,0%	33,0%	72,0%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,0%	49,0%	54,0%	31,0%	56,0%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,0%	43,0%	55,0%	36,0%	63,0%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100,0%	61,0%	81,0%	34,0%	58,0%
Sophistic	1T08	100,0%	76,0%	80,0%	43,0%	55,0%
Weekend	1T08	100,0%	46,0%	51,0%	15,0%	21,0%
Club Park Butantã	2T08	100,00%	69%	70%	22%	34%
Double	2T08	100,00%	51%	51%	44%	58%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85,00%	59%	66%	23%	37%
Open Jardim das Orquídeas - (1ª Fase)	2T08	100,00%	55%	73%	8%	25%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%				
Magnifique	2T08	100,00%	17%	21%	45%	63%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08/3T08	50,00%	55%	65%	14%	20%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - Unidades Não Lançadas	Não Lançado	50,00%				
Paulistano	2T08	30,00%	44%	81%	20%	23%
Paulistano - Unidades Não Lançadas	Não Lançado	30,00%				
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100,00%	61%	75%	24%	35%
Vida Viva Golf Club	2T08	100,00%	45%	60%	22%	35%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85,00%	58%	69%	23%	33%
Incontro	3T08	80,00%	70%	78%	20%	33%
Montemagno	3T08	100,00%	55%	73%	21%	33%
Pleno Santa Cruz	3T08	100,00%	52%	75%	26%	33%
Timing	3T08	100,00%	50%	50%	18%	31%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100,00%	34%	35%	19%	33%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100,00%	68%	69%	22%	34%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50,00%	38%	75%	30%	52%
E-Office Design Berrini	4T08	50,00%	53%	75%	35%	43%
Montemagno - 2º Fase	4T08	100,00%	18%	47%	21%	33%
Plaza Mayor Ipiranga - 2ª Fase	4T08	100,00%	22%	72%	24%	35%
Honoré Bela Vista	1T09	50,00%		69%		54%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/2008	30/9/2009	31/12/2008	30/9/2009
Spot Cidade Baixa	1T09	50,00%		49%		28%
Terra Nature - Ipê	1T09	46,00%		95%		16%
Shop Club Guarulhos - (1ª Fase)	1T09	100,00%		88%		21%
Cinecittá (2ª fase)	2T09	85,00%		46%	23%	33%
Shop Club Guarulhos (2ª Fase)	2T09	100,00%		77%		21%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46,00%		94%		26%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46,00%		93%		15%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100,00%		96%		32%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100,00%		99%		36%
Atual Santana	2T09	100,00%		47%		34%
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100,00%		92%		32%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46,00%		65%		22%
Oscar Freire Office	3T09	100,00%		82%		33%
Allegro Jd Avelino	3T09	100,00%		76%		36%
Duo Alto da Lapa	3T09	100,00%		96%		32%
Altto Pinheiros	3T09	100,00%		43%		38%
Terra Nature - Pau Brasil	3T09	46,00%		28%		28%

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 3T09:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/6/2008	30/9/2009	30/6/2009	30/9/2009
Icon (São Paulo)	2T03	50,00%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50,00%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50,00%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50,00%	100%	99%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	98%	98%	100%	100%
Window	4T04	49,90%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45,00%	95%	97%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	50,00%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50,00%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	50,00%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25,00%	99%	99%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	99%	99%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50,00%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	50,00%	75%	77%	100%	100%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	91%	93%	95%	98%
Wingfield	3T06	100,00%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	72%	81%	100%	100%
Iluminatto	4T06	100,00%	98%	98%	97%	100%
Inspiratto	4T06	100,00%	100%	100%	97%	99%
Particolare	4T06	15,00%	97%	97%	100%	100%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/6/2008	30/9/2009	30/6/2009	30/9/2009
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75,00%	100%	100%	86%	92%
Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	86%	93%	100%	100%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	92%	93%	92%	100%
Especiale	1T07	100,00%	71%	71%	87%	93%
Le Parc	1T07	50,00%	94%	94%	53%	66%
Tendence	1T07	50,00%	86%	86%	77%	88%
Verte	1T07	100,00%	98%	98%	97%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%	92%	94%	98%	100%
Concetto	2T07	100,00%	100%	100%	96%	95%
In Città	2T07	100,00%	64%	80%	99%	100%
The Gift	2T07	50,00%	62%	73%	71%	78%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,00%	65%	71%	79%	87%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%	88%	94%	83%	88%
Arts	3T07	100,00%	82%	87%	79%	84%
Breeze Santana	3T07	100,00%	98%	96%	66%	77%
Gabrielle	3T07	100,00%	80%	89%	69%	77%
L'essence	3T07	100,00%	56%	56%	45%	52%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100,00%	66%	70%	53%	67%
Vitá Araguaia	3T07	100,00%	41%	52%	28%	35%
Du Champ	4T07	100,00%	58%	62%	51%	56%
Grand Club Vila Ema	4T07	100,00%	41%	42%	27%	30%
Villagio Monteciello	4T07	100,00%	63%	63%	46%	56%
Terrazza Mooca	4T07	100,00%	48%	49%	43%	48%
Veranda Mooca	4T07	100,00%	69%	70%	61%	67%
Nouveaux	4T07	100,00%	89%	92%	45%	54%
Signature	4T07	100,00%	51%	51%	57%	62%
Up Life	4T07	100,00%	39%	45%	39%	43%
Vida Viva Butantã	4T07	100,00%	58%	65%	56%	72%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%	53%	54%	46%	56%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%	51%	55%	53%	63%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100,00%	71%	81%	49%	58%
Sophistic	1T08	100,00%	79%	80%	49%	55%
Weekend	1T08	100,00%	51%	51%	17%	21%
Club Park Butantã	2T08	100,00%	70%	70%	30%	34%
Double	2T08	100,00%	53%	51%	51%	58%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85,00%	59%	66%	33%	37%
Open Jardim das Orquídeas - (1ª Fase)	2T08	100,00%	61%	73%	20%	25%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100,00%				
Magnifique	2T08	100,00%	17%	21%	54%	63%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club	2T08/ 3T08	50,00%	61%	65%	16%	20%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - Unidades Não Lançadas	Não Lançado	50,00%				
Paulistano	2T08	30,00%	63%	81%	22%	23%

Continuação na próxima página.



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/6/2008	30/9/2009	30/6/2009	30/9/2009
Paulistano - Unidades Não Lançadas	Não Lançado	30,00%				
Plaza Mayor Ipiranga	2T08	100,00%	69%	75%	30%	35%
Vida Viva Golf Club	2T08	100,00%	54%	60%	29%	35%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85,00%	62%	69%	31%	33%
Incontro	3T08	80,00%	75%	78%	26%	33%
Montemagno	3T08	100,00%	62%	73%	26%	33%
Pleno Santa Cruz	3T08	100,00%	68%	75%	29%	33%
Timing	3T08	100,00%	49%	50%	24%	31%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100,00%	36%	35%	27%	33%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100,00%	70%	69%	28%	34%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50,00%	57%	75%	46%	52%
E-Office Design Berrini	4T08	50,00%	71%	75%	38%	43%
Montemagno - 2ª Fase	4T08	100,00%	36%	47%	26%	33%
Plaza Mayor Ipiranga - 2ª Fase	4T08	100,00%	50%	72%	30%	35%
Honoré Bela Vista	1T09	50,00%	49%	69%	46%	54%
Spot Cidade Baixa	1T09	50,00%	38%	49%	28%	28%
Terra Nature - Ipê	1T09	46,00%	97%	95%	16%	16%
Shop Club Guarulhos - (1ª Fase)	1T09	100,00%	65%	88%	19%	21%
Cinecittá (2ª fase)	2T09	85,00%	24%	46%	31%	33%
Shop Club Guarulhos (2ª Fase)	2T09	100,00%	61%	77%	19%	21%
Terra Nature - Jatobá	2T09	46,00%	68%	94%	25%	26%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46,00%	87%	93%	16%	15%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100,00%	83%	96%	32%	32%
Shop Club Vila Guilherme	2T09	100,00%	75%	99%	36%	36%
Atual Santana	2T09	100,00%	45%	47%	30%	34%
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100,00%		92%		32%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46,00%		65%		22%
Oscar Freire Office	3T09	100,00%		82%		33%
Allegro Jd Avelino	3T09	100,00%		76%		36%
Duo Alto da Lapa	3T09	100,00%		96%		32%
Altto Pinheiros	3T09	100,00%		43%		38%
Terra Nature - Pau Brasil	3T09	46,00%		28%		28%

A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 15,6 milhões no 3T09, um aumento de R\$ 4,8 milhões (45,0%) ao 2T09. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,2% sobre a receita bruta operacional, permanecendo igual ao segundo trimestre de 2009.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 356,4 milhões no 3T09, aumentando R\$ 110,6 milhões (45,0%) em comparação com a receita operacional líquida do segundo trimestre de 2009.



Lucro Bruto

A margem bruta da empresa no terceiro trimestre de 2009 atingiu 33,9%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), um aumento em comparação ao 2T09 (cuja margem bruta foi de 28,0%).

Segue quadro demonstrando a margem bruta, margem REF, margem bruta do estoque com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo:

	3T09		
	Corrente	REF	Margem Bruta esperada dos Estoques
Receita Bruta	256,5	1.355,5	1.387,3
Incorporação e Vendas	363,8	1.355,5	1.387,3
Prestação de serviços	5,9		
AVP	2,3		
Deduções	(10,8)	(45,3)	(50,7)
Receita Líquida	356,4	1.310,2	1.336,5
Custo de Produtos Vendidos	(246,7)	(860,8)	(858,9)
Construção e Terreno	(235,6)	(860,8)	(826,2)
Financiamento à produção	(8,3)		(3,8)
Dívida Corporativa	(2,8)		(28,9)
Lucro Bruto	109,7	449,4	477,7
Margem Bruta	30,8%	34,3%¹	35,7%¹
Margem Bruta (ex financiamentos)	33,9%	n/a	37,9%¹

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

O lucro bruto atingiu R\$ 109,7 milhões no trimestre encerrado em 30 de setembro de 2009, aumentando em R\$ 48,7 milhões (79,8%) em comparação com o lucro bruto do 2T09.

Resultados Operacionais

As despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. O aumento no volume de empreendimentos lançados impacta Assim, no 3T09 as despesas comerciais atingiram R\$ 24,7 milhões, um aumento de R\$ 13,6 milhões (122,8%) em relação ao segundo trimestre de 2009.

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 16,6 milhões no terceiro trimestre de 2009, contra R\$ 17,9 milhões no segundo trimestre de 2009.

O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R\$ 2,5 milhões reduzindo em R\$ 0,2 milhões (-7%) em relação ao segundo trimestre de 2009.

O lucro operacional do terceiro trimestre de 2009 foi de R\$ 66,9 milhões, R\$ 34,7 milhões superior ao resultado operacional do segundo trimestre de 2009.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R\$ 11,5 milhões no terceiro trimestre de 2009, um aumento de R\$ 3,2 milhão em comparação ao segundo trimestre de 2009.



Lucro Líquido

O terceiro trimestre de 2009 apresentou lucro líquido de R\$ 51,9 milhões, o que representou um aumento de R\$ 31,3 milhões em relação ao lucro líquido do segundo trimestre de 2009, atingindo uma margem líquida de 15,5%*, frente a 9,6%* no 2T09.

*Relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do terceiro trimestre de 2009 foi de R\$ 73,9 milhões, um incremento de R\$ 36,8 milhões (98,3%) em relação ao apurado no segundo trimestre de 2009. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 20,7% no terceiro trimestre de 2009, em comparação aos 15,1% apurados no segundo trimestre de 2009.

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o terceiro trimestre e segundo semestre do ano de 2009:

CONCILIAÇÃO EBITDA	3T09	2T09	Var.(%)	9M09
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	66.895	31.933	109,5%	122.660
(+) Despesas Financeiras Líquidas	2.484	2.666	-6,8%	10.732
(+) Depreciação e Amortização	4.256	2.525	68,6%	8.794
EBITDA	73.635	37.124	98,3%	142.186



Balanço Patrimonial Consolidado em 30 de setembro de 2009 e 30 de junho de 2009 - Em milhares de reais com às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638 (Não revisado pelos auditores independentes)

ATIVO	30/9/2009	30/6/2009
Disponibilidades	238.361	189.362
Valores Cauçionados	44.628	57.384
Contas a receber	897.499	738.480
Imóveis a comercializar	560.787	521.712
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	24.785	22.669
Impostos e contribuições a compensar	16.812	15.328
Imposto e contribuições diferidos	1.122	1.532
Demais contas a receber	53.557	44.937
Ativo Circulante	1.837.551	1.591.404
Contas a Receber	141.726	131.552
Imóveis a comercializar	109.337	182.528
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.464	1.306
Partes Relacionadas	527	526
IRPJ e CSLL Diferidos	1.002	1.235
Demais Contas a Receber	8.756	8.297
Ativo Realizável a Longo Prazo	262.812	325.444
Investimentos	11	11
Intangível	3.136	3.373
Imobilizado	13.292	20.280
Ativo Permanente	16.439	23.664
Total do Ativo	2.116.802	1.940.512
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/9/2009	30/6/2009
Empréstimos e financiamentos	171.886	180.457
Fornecedores	46.121	46.569
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	14.110	19.653
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	6.476	7.884
Adiantamentos de Clientes	120.109	124.738
Impostos e Contribuições a Recolher	36.927	30.409
Impostos e Contribuições diferidos	30.970	26.983
Partes relacionadas	3.106	5.606
Debêntures	27.475	20.034
Desconto de recebíveis	9.970	9.216
Plano de opção de ações	1.498	3.424
Demais Contas a Pagar	19.636	15.435
Passivo Circulante	488.284	490.408
Empréstimos e financiamentos	357.064	239.498
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	30.422	32.813
Tributos a Pagar	37.003	31.680
Adiantamentos para futuros investimentos	4.107	4.107
IRPJ e CSLL Diferidos	3.703	3.652
Debêntures	249.207	249.112
Desconto de recebíveis	35.592	32.851
Demais Contas a Pagar	6.546	6.546
Passivo Exigível a Longo Prazo:	723.644	600.259
Participação de Minoritários	29.930	26.805
Capital Social	757.264	757.264
Plano de opção de ações	10.797	10.797
Reserva de lucros	106.883	54.979
Patrimônio Líquido	874.944	823.040
Passivo Total	2.116.802	1.940.512



Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638

Demonstração do Resultado Consolidado com as mudanças trazidas pela Lei no. 11.638 (Em milhares de reais)

Não revisado pelos auditores independentes.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	9M09	3T09	2T09
Receita Bruta Operacional	839.637	371.978	256.539
Incorporação e revenda de imóveis	826.190	366.117	252.596
Prestação de serviços	13.447	5.861	3.943
Deduções da Receita Bruta	(35.402)	(15.552)	(10.758)
Receita Líquida Operacional	804.235	356.426	245.781
Custo incorrido das vendas realizadas	(570.596)	(246.746)	(184.789)
Lucro Bruto	233.639	109.680	60.992
Receitas (Despesas) Operacionais	(100.248)	(40.301)	(26.393)
Comerciais	(48.041)	(24.662)	(11.068)
Gerais e Administrativas	(47.501)	(14.693)	(15.659)
Honorários da Administração	(6.880)	(1.901)	(2.219)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	2.174	955	2.553
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	133.391	69.379	34.599
Resultado Financeiro	(10.732)	(2.484)	(2.666)
Despesas Financeiras	(32.498)	(8.904)	(8.389)
Receitas Financeiras	21.766	6.420	5.723
Lucro antes do IRPJ e CSLL	122.659	66.895	31.933
IRPJ e CSLL			
Corrente	(18.084)	(6.843)	(5.527)
Diferido	(10.909)	(4.681)	(2.845)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	93.666	55.371	23.561
Participação de minoritários	(9.609)	(3.467)	(2.930)
Lucro líquido do exercício	84.057	51.904	20.631



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\$500.000,00. (SFH com uso do FGTS)

Média-Alta Renda: Imóvel ao preço de venda entre R\$500.000,00 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. é a maior construtora e incorporadora de São Paulo*, com atuação em São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul e foco nos empreendimentos residenciais de até R\$500 mil. Com a abertura de capital, em abril de 2007, a companhia expandiu rapidamente seus negócios e promoveu uma diversificação geográfica que possibilitou sua presença nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul. Nos últimos três anos, a Even vem crescendo com uma acertada estratégia de comercialização, foco no resultado operacional e financeiro, conceito arquitetônico diferenciado de seus empreendimentos e superação das expectativas de seus clientes. Suas ações são negociadas no Novo Mercado, nível máximo de governança corporativa da Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), sob o código EVEN3.

*Segundo Prêmio Top Imobiliário de 2008 (recebido em 30/06/09)

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.