

---

***Even Construtora e  
Incorporadora S.A.***  
***Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2019  
e relatório do auditor independente***

# ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas***

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

## **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## **Base para opinião**

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas".

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

---

Conforme descrito na nota explicativa n.º 2, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria

---

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos opiniões separadas sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi planejada e executada considerando que as operações da Companhia e suas controladas permaneceram substancialmente consistentes com as operações no ano anterior. Considerando esse contexto, nossa estratégia de auditoria e a definição dos Principais Assuntos de Auditoria mantiveram-se os mesmos do exercício anterior.



---

### Porque é um PAA

#### Reconhecimento de receita (notas 2.16 e 7)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta de auditoria a esse assunto.

Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e para o monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral,

---

## Porque é um PAA

obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos e na sua revisão. Adicionalmente, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

inspecionando contratos, documentos fiscais e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações no Comitê de Lançamentos e confrontamos os principais itens do orçamento com contratos firmados junto a terceiros.

Efetuamos comparação de orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais. Para selecionados empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados.

Para transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, efetuamos testes inspecionando contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e estão devidamente suportadas. Para as informações dos empreendimentos concluídos, nossos testes indicaram que o custo orçado se aproxima do custo efetivo total, e as informações divulgadas estão consistentes com as informações e documentos obtidos.

---

## Provisão para distratos (notas 3.1 e 13)

Em razão das condições do mercado imobiliário, tem ocorrido desistências de negócios por parte dos compradores entre a data de venda e a data de obtenção do financiamento, levando ao cancelamento de contratos ("distratos").

A Companhia constitui provisão para distratos com base em estimativas da administração em relação a futuras rescisões contratuais, tanto para as obras entregues quanto para aquelas em andamento.

Essa avaliação realizada pela administração envolve julgamentos importantes e subjetivos, especialmente relacionados com as expectativas de rescisões contratuais, os quais podem ocasionar

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de crédito e ao monitoramento da carteira de contas a receber em aberto por período de vencimento.

Realizamos o entendimento e testes das premissas utilizadas na estimativa adotada pela administração para determinação da provisão para distratos. Adicionalmente, analisamos se a provisão constituída em exercício anterior foi suficiente para fazer frente aos cancelamentos de contratos realizados posteriormente. Além disso, avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

---

### **Porque é um PAA**

impacto relevante nas demonstrações financeiras. Dessa forma, consideramos essa como uma das áreas de foco de auditoria.

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que julgamentos e premissas utilizados pela administração em relação a esse tema são razoáveis.

---

### **Realização do saldo de imóveis a comercializar (notas 3.3 e 8)**

Os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não deve exceder o valor líquido realizável.

A dinâmica do cenário econômico leva a administração a avaliar, no mínimo ao final de cada exercício, o valor realizável de seus estoques, a fim de verificar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido.

Pelo fato de a análise envolver saldo relevante e utilização de estimativas críticas, a partir de premissas utilizadas pela administração, esse tema foi considerado uma área de foco de auditoria.

Destacamos a seguir os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta a esse assunto.

Efetuamos entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de margem dos empreendimentos, bem como discussão da metodologia e principais premissas utilizadas pela Companhia para o cálculo do valor realizável dos imóveis a comercializar. Também, testamos se os preços utilizados nas premissas são próximos àqueles praticados no mercado e efetuamos análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos apresentados pela administração.

Para uma amostra de terrenos a incorporar, inspecionamos e discutimos com a administração o estudo de viabilidade preparado pela área de Estudos Econômicos e os laudos de avaliação preparados por terceiros contratados pela administração.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as premissas e os critérios utilizados pela administração são razoáveis para a verificação da necessidade de constituição de provisão para perda dos estoques por redução ao valor recuperável.

---

---

## Porque é um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Provisão para riscos cíveis e trabalhistas (notas 3.2 e 13(c))

A Companhia está exposta a questões cíveis e trabalhistas, além de questões tributárias, no curso normal de seus negócios de incorporação imobiliária. Essas discussões envolvem, entre outros, temas como revisão de cláusulas contratuais, atrasos na entrega de unidades imobiliárias e pagamento de comissão a corretores de imóveis autônomos.

A avaliação de riscos e o registro da provisão envolvem julgamentos significativos efetuados pela administração, apoiados em pareceres de assessores legais externos e/ou internos, que podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência ou tendência nos tribunais e a relevância do tema para o negócio da Companhia, bem como os julgamentos envolvidos para a avaliação do desfecho e da mensuração da provisão, consideramos que essa foi uma das principais áreas de foco.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o acompanhamento dos processos, a avaliação das probabilidades de desfecho e o cálculo dos valores envolvidos.

Efetuamos testes de recálculo dos valores provisionados com base nos suportes apresentados pela administração e, com o apoio de especialistas, discutimos as principais matérias tributárias. Adicionalmente, efetuamos confronto de informações com confirmações obtidas diretamente dos assessores legais. Adicionalmente, discutimos as principais matérias e as posições da administração com o Comitê de Auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os critérios e os julgamentos da administração para tratar dessas contingências são consistentes com as informações obtidas de assessores legais e com as informações divulgadas.

---

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

---

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2020

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai  
Contador CRC 1SP165875/O-6

# **Even Construtora e Incorporadora S.A.**

Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em 31 de  
dezembro de 2019 e relatório do  
auditor independente

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018**  
 (Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Not a	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	18.997	44.747	253.815	234.274
Títulos e valores mobiliários	5	186.152	196.778	434.795	419.233
Caixa restrito	6	237.196	155.081	242.782	156.384
Contas a receber	7.a	8.644	11.086	641.994	860.828
Imóveis a comercializar	8	11.069	10.293	1.885.639	2.113.529
Demais contas a receber		7.858	569	91.695	41.783
		<u>469.916</u>	<u>418.554</u>	<u>3.550.720</u>	<u>3.826.031</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Títulos e valores mobiliários	5	8.926	15.000	8.926	15.000
Contas a receber	7.a	29.880	38.481	601.822	301.188
Imóveis a comercializar	8	-	-	658.657	543.285
Adiantamentos para futuros investimentos	9.e	404.822	311.482	4.268	-
Partes relacionadas	24.a	83.076	71.289	71.683	69.833
Demais contas a receber		5.681	14.076	48.600	50.695
Investimentos	9	2.021.061	1.849.719	22.145	20.661
Imobilizado		4.597	3.710	15.682	12.604
Intangível		411	958	1.042	1.924
		<u>2.558.454</u>	<u>2.304.715</u>	<u>1.432.825</u>	<u>1.015.190</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u><u>3.028.370</u></u>	<u><u>2.723.269</u></u>	<u><u>4.983.545</u></u>	<u><u>4.841.221</u></u>

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018**  
 (Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
<b>CIRCULANTES</b>					
Fornecedores		12.070	14.235	86.657	90.926
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	137.897	176.993
Empréstimos e financiamentos	11.a	393.879	275.619	471.940	617.926
Debêntures	11.b	-	87.129	-	87.129
Impostos e contribuições a recolher		10.237	11.733	43.333	51.526
Adiantamentos de clientes	12	-	-	295.120	164.361
Provisão para perdas em sociedades controladas	9	28.683	29.302	-	-
Dividendos Propostos	15.2	30.000	-	30.000	-
Provisões	13	38.148	34.735	154.207	192.066
Partes relacionadas	25.a	33.163	20.966	25.479	-
Demais contas a pagar		17.138	2.130	96.801	119.294
		<u>563.318</u>	<u>475.849</u>	<u>1.341.434</u>	<u>1.500.221</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	621.579	414.432
Provisões	13	116.362	158.512	160.897	195.813
Empréstimos e financiamentos	11.a	680.075	508.995	933.815	861.979
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	-	-	30.815	30.129
Demais contas a pagar		-	2.144	17.563	31.148
		<u>796.437</u>	<u>669.651</u>	<u>1.764.669</u>	<u>1.533.501</u>
<b>Total do passivo</b>		<u>1.358.063</u>	<u>1.145.500</u>	<u>3.104.411</u>	<u>3.033.722</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	15	1.641.467	1.641.467	1.641.467	1.641.467
Ações restritas e em tesouraria	15.1	(36.055)	(37.710)	(36.055)	(37.710)
Custos de transação		(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
Plano de opção de ações		31.717	31.717	31.717	31.717
Prejuízos acumulados		47.261	(41.930)	47.261	(41.930)
		<u>1.668.615</u>	<u>1.577.769</u>	<u>1.668.615</u>	<u>1.577.769</u>
Participação dos não controladores		-	-	208.827	229.730
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>1.668.615</u>	<u>1.577.769</u>	<u>1.877.442</u>	<u>1.807.499</u>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>3.028.370</u>	<u>2.723.269</u>	<u>4.983.545</u>	<u>4.841.221</u>

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
<b>OPERAÇÕES</b>					
Receita	17	31.463	36.981	1.912.997	1.474.852
Custo incorrido das vendas realizadas	18.a	(28.663)	(30.733)	(1.437.221)	(1.272.095)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO</b>		<b>2.800</b>	<b>6.248</b>	<b>475.776</b>	<b>202.757</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>					
Comerciais	18.b	(2.262)	(2.185)	(176.299)	(146.711)
Gerais e administrativas	18.b	(72.231)	(81.132)	(110.358)	(119.097)
Remuneração da Administração	24.b	(8.010)	(12.410)	(8.010)	(12.410)
Provisões	13.e	13.606	17.595	(12.212)	(23.109)
Outras despesas operacionais, líquidas	21	(33.321)	(60.629)	(2.710)	(62.103)
		(102.218)	(138.761)	(309.589)	(363.430)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>(99.418)</b>	<b>(132.513)</b>	<b>166.187</b>	<b>(160.673)</b>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>					
Equivalência patrimonial	9	296.573	66.012	4.104	(1.012)
Provisão para perdas em sociedades controladas		620	(15.791)	-	-
		297.193	50.221	4.104	(1.012)
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
Despesas financeiras	20	(101.820)	(96.823)	(81.097)	(51.394)
Receitas financeiras		23.236	18.403	93.557	98.221
		(78.584)	(78.420)	12.460	46.827
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>119.191</b>	<b>(160.712)</b>	<b>182.751</b>	<b>(114.858)</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	22	-	-	(39.325)	(34.914)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	22	-	-	(686)	9.143
<b>LUCRO (PREJUÍZO) DOS EXERCÍCIOS</b>		<b>119.191</b>	<b>(160.712)</b>	<b>142.740</b>	<b>(140.629)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A</b>					
Acionistas				119.191	(160.712)
Participação dos não controladores				23.549	20.083
				<b>142.740</b>	<b>(140.629)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$</b>					
Lucro (prejuízo) básico por ação	22	0,56	(0,74)	0,56	(0,74)
Lucro (prejuízo) diluído por ação	22	0,56	(0,74)	0,56	(0,74)

## EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
PREJUÍZO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	119.191	(160.712)	142.740	(140.629)
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	<u>119.191</u>	<u>(160.712)</u>	<u>142.740</u>	<u>(140.629)</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS				
ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			119.191	(160.712)
Participação dos não controladores			23.549	20.083
			<u>142.740</u>	<u>(140.629)</u>

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora										
	Capital social	Ações restritas e em tesouraria Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Custos de transação	Plano de opção de ações	Reservas de lucros Legal	Retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2017 (REAPRESENTADO)</b>	<b>1.683.266</b>	<b>(45.597)</b>	<b>(31.066)</b>	<b>(15.775)</b>	<b>31.717</b>	<b>77.064</b>	<b>42.867</b>	<b>-</b>	<b>1.742.476</b>	<b>244.451</b>	<b>1.986.927</b>
Operações com não controladores:											
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.950	31.950
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.963)	(44.963)
Compra de participação	-	-	-	-	-	-	(1.149)	-	(1.149)	(20.816)	(21.965)
Outros movimentos de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(975)	(975)
Cancelamento de ações	15.1 (41.799)	-	41.799	-	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria:	15.2										
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	(13.673)	-	-	-	-	-	(13.673)	-	(13.673)
Concessão de ações - desbloqueio ILP	-	4.738	-	-	-	-	-	-	4.738	-	4.738
Concessão de ações	-	-	6.089	-	-	-	-	-	6.089	-	6.089
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	-	(160.712)	(160.712)	20.083	(140.629)
Destinação do prejuízo:											
Absorção da reserva legal	-	-	-	-	-	(77.064)	77.064	-	-	-	-
Absorção da reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	(118.782)	118.782	-	-	-
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	<b>1.641.467</b>	<b>(22.514)</b>	<b>(15.196)</b>	<b>(15.775)</b>	<b>31.717</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(41.930)</b>	<b>1.577.769</b>	<b>229.730</b>	<b>1.807.499</b>
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.731)	(22.731)
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.035)	(25.035)
Venda de participação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.314	3.314
Ações em tesouraria:	15.2										
Concessão de ações - desbloqueio ILP	-	1.655	-	-	-	-	-	-	1.655	-	1.655
Cancelamento de ações restritas	-	20.572	(20.572)	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	119.191	119.191	23.549	142.740
Destinação do prejuízo:											
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	5.960	-	(5.960)	-	-	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-	-	-	(30.000)	(30.000)	-	(30.000)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	41.302	(41.302)	-	-	-
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>1.641.467</b>	<b>(287)</b>	<b>(35.768)</b>	<b>(15.775)</b>	<b>31.717</b>	<b>5.960</b>	<b>41.302</b>	<b>-</b>	<b>1.668.615</b>	<b>208.827</b>	<b>1.877.442</b>

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	119.191	(160.712)	182.751	(114.858)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(297.193)	(50.222)	(4.104)	1.012
Depreciações e amortizações	4.067	8.034	12.570	13.511
Provisões	(38.737)	(14.744)	(72.775)	(2.459)
Juros provisionados	78.046	61.440	136.327	141.082
Juros apropriados em aplicações financeiras	(14.520)	(10.616)	(37.752)	(34.611)
Valor de mercado SWAP	971	1.513	971	1.513
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:	-	-	-	-
Contas a receber	40.923	(2.712)	(32.029)	160.432
Imóveis a comercializar	(30.656)	(41.818)	112.518	7.448
Demais contas a receber	1.107	(2.440)	(47.817)	(13.335)
Fornecedores	(6.253)	(5.565)	(12.422)	15.656
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	168.051	245.313
Adiantamentos de clientes	-	-	80.988	19.024
Demais passivos	13.023	(5.559)	(20.935)	31.131
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(130.031)	(223.401)	466.342	470.859
Juros pagos	(48.482)	(65.399)	(99.360)	(137.384)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(39.325)	(34.914)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(178.513)	(288.800)	327.657	298.561
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aplicações financeiras	31.220	(182.562)	28.264	(112.510)
Aquisição de bens para o ativo imobilizado e intangível	(319)	(798)	(2.815)	(3.453)
Aumento dos investimentos	(193.990)	399.516	(1.943)	(249)
Lucros recebidos	319.221	186.329	4.563	5.000
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(93.340)	51.167	(4.268)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	62.792	453.652	23.801	(111.212)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	544.522	418.018	801.537	1.000.575
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(372.846)	(400.847)	(1.000.754)	(1.117.308)
Caixa restrito	(82.115)	(155.081)	(86.398)	(144.613)
	89.561	(137.910)	(285.615)	(261.346)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	410	(119.528)	(1.850)	(3.342)
Aquisições de ações em tesouraria	-	(13.673)	-	(13.673)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(44.452)	(33.652)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	89.971	(271.111)	(331.917)	(312.013)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(25.750)</b>	<b>(106.259)</b>	<b>19.541</b>	<b>(124.664)</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do exercício	44.747	151.006	234.274	358.938
No final do exercício	18.997	44.747	253.815	234.274
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(25.750)</b>	<b>(106.259)</b>	<b>19.541</b>	<b>(124.664)</b>

## EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

 DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>RECEITA</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	<u>36.191</u>	<u>42.263</u>	<u>1.964.778</u>	<u>1.514.351</u>
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo	10.116	7.591	(1.398.442)	(1.233.771)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	<u>(54.355)</u>	<u>(77.714)</u>	<u>(231.566)</u>	<u>(276.036)</u>
	<u>(44.239)</u>	<u>(70.123)</u>	<u>(1.630.008)</u>	<u>(1.509.807)</u>
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO</b>	<u>(8.048)</u>	<u>(27.860)</u>	<u>334.770</u>	<u>4.544</u>
<b>RETENÇÕES</b>				
Depreciações e amortizações	<u>(4.067)</u>	<u>(7.017)</u>	<u>(9.318)</u>	<u>(9.940)</u>
	<u>(4.067)</u>	<u>(7.017)</u>	<u>(9.318)</u>	<u>(9.940)</u>
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>	<u>(12.115)</u>	<u>(34.877)</u>	<u>325.452</u>	<u>(5.396)</u>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	296.573	66.012	4.104	(1.012)
Provisão para perdas em controladas	620	(15.791)	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	<u>23.237</u>	<u>18.403</u>	<u>93.557</u>	<u>98.221</u>
	<u>320.430</u>	<u>68.624</u>	<u>97.661</u>	<u>97.209</u>
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<u>308.315</u>	<u>33.747</u>	<u>423.113</u>	<u>91.813</u>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>				
Salários e encargos	(73.223)	(69.681)	(89.986)	(86.096)
Participação dos empregados nos lucros	(4.213)	(9.270)	(12.253)	(15.900)
ILP	916	(2.050)	812	(2.428)
Remuneração da Administração	(4.239)	(5.927)	(4.239)	(5.927)
Impostos, taxas e contribuições	(8.534)	(9.232)	(95.598)	(69.221)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(98.968)	(94.895)	(78.246)	(49.466)
Aluguéis	(863)	(3.404)	(863)	(3.404)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(23.549)	(20.083)
Dividendos	(31.288)	-	(31.288)	-
Prejuízos apurados (lucros retidos)	<u>(87.903)</u>	<u>160.712</u>	<u>(87.903)</u>	<u>160.712</u>
	<u>(308.315)</u>	<u>(33.747)</u>	<u>(423.113)</u>	<u>(91.813)</u>

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla EVEN3.

A Companhia e suas controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais e loteamento urbano.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 30 de março de 2020.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

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

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de

incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota explicativa nº 9 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Companhia, também consolidado, na nota explicativa nº 5.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico – CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora e consideram, igualmente, a aplicação do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS – International Financial Reporting Standards, como emitidas pelo *International Federation of Accountants* - IFAC, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas, para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRS – IFAC aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

c) Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“*covenant*”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida. Transações entre a companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

b) Empresas não controladas

A Companhia mantém participação em coligadas e em sociedades nas quais a Companhia não exerce a atividade preponderante para definição de controle.

A Companhia apresenta suas participações em não controladas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

As empresas não controladas são imateriais para as demonstrações financeiras da Companhia.

c) Transações e participações não controladoras

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

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Por esse motivo, nas demonstrações financeiras individuais é feita a capitalização de juros incorridos pela controladora sobre os recursos aportados nas controladas para fazer face ao financiamento de seus empreendimentos imobiliários, gerando diferença em relação às demonstrações financeiras separadas (Nota 2.1(b))

2.3. Apresentação de informações por segmento

A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões.

A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a área geográfica de atuação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

2.4. Moeda funcional

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações com liquidez em até 90 dias da data de aplicação, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

2.6. Ativos financeiros

### 2.6.1. Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao custo amortizado
- Mensurados ao valor justo por meio do resultado

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

### 2.6.2. Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, o Grupo mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros

### 2.6.3. "Impairment" de ativos financeiros

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil, a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

## 2.7. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice

Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para “*Impairment*” de ativos financeiros (Nota 2.6.3).

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

## 2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

Os terrenos destinados à venda são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação. Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor recuperável.

## 2.9. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de

imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes, se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

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

#### 2.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos, são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras da controladora (Nota 2.2.2).

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

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

#### 2.11. Provisões

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

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

#### 2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET.

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de

renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS).

#### 2.13. Benefícios a empregados

##### a) Obrigações de aposentadoria

É concedido plano de pensão de contribuição definida, administrado por entidades privadas, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL, para os empregados e dirigentes que atendam às condições estipuladas para ingresso. A Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pagamento depois que a contribuição é efetuada. As contribuições são reconhecidas como despesa de benefícios de empregados, quando devidas. As contribuições feitas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na proporção em que um reembolso em dinheiro ou uma redução de pagamentos futuros estiver disponível.

##### b) Remuneração com base em ações

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

Na data das demonstrações financeiras, a Companhia revisa as estimativas da quantidade de opções cujos direitos devam ser adquiridos com base nas condições estabelecidas nos planos. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, detalhados na nota explicativa 15.1.

##### c) Participação nos resultados

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

#### 2.14. Capital social

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

#### 2.15. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

#### 2.16. Reconhecimento da receita

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

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda da Companhia. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Referidas orientações vem sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em exercícios subsequentes.

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

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária, segundo os índices contratuais). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado a POC.

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

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

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

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo - IPCA ou do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis”. Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como descrito no item 2.16(a).

c) Receita de serviços

A controladora presta serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidada corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, consoante os termos contratuais.

d) Receita financeira

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

Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

## 2.17. Distribuição de dividendos

A obrigação distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

## 2.18. Reservas de lucros

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

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção de lucros, a fim de atender ao plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 22), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

## 2.19. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

## 2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

## 2.21. Instrumentos Financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 48
Aplicações financeiras	Custo amortizado
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado
Derivativos	Valor justo por meio do resultado

As contas a receber pela venda de imóveis em construção, classificadas ao custo amortizado, correspondem a parcela da receita apropriada pela metodologia POC, que supera as parcelas já recebidas. Para essas contas a receber, a transferência da titularidade da unidade em construção apenas é efetuada por ocasião do recebimento integral do valor de venda, o que normalmente ocorre mediante o repasse do financiamento obtido pelo cliente junto às instituições financeiras, não tendo ocorrido aumento significativo de risco de crédito desde o reconhecimento inicial dos referidos créditos.

Para o cálculo da provisão para distratos, a Companhia incorpora a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, conforme detalhamos na Nota 3.1.

## 2.22. Normas e interpretações novas e revisadas

As seguintes normas foram adotadas pela primeira vez pela Companhia.

CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019).

A Companhia optou pela adoção da abordagem retrospectiva com efeito cumulativo reconhecido em 1º de janeiro de 2019, com efeitos desde o início do primeiro período praticável. A utilização desta abordagem impactou substancialmente os contratos de aluguel de imóveis administrativos das sedes da Companhia em São Paulo e no Rio Grande do Sul mantidos até a adoção da norma como arrendamento mercantil operacional. Os contratos possuem vigências superiores a 1 ano, com possibilidades de renovação. Sendo assim, o efeito reconhecido é um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento no balanço patrimonial consolidado da Companhia no montante de R\$ 4.088 na Controladora e R\$ 9.528 mil no Consolidado sem impactos relevantes no resultado.

Devido à imaterialidade dos valores, o direito de uso segue contabilizado na rubrica de imobilizado, e o passivo de arrendamento está contabilizado em fornecedores, conforme movimentação abaixo:

	<u><b>Controladora</b></u>	<u><b>Consolidado</b></u>
	<u><b>2019</b></u>	<u><b>2019</b></u>
<b>Ativos</b>		
Saldo inicial	4.088	9.528
Adição e remensuração	-	-
Baixas	-	-
Depreciação	(2.044)	(3.827)
	<u>2.044</u>	<u>5.701</u>
	<u><b>Controladora</b></u>	<u><b>Consolidado</b></u>
	<u><b>2019</b></u>	<u><b>2019</b></u>
<b>Passivos</b>		
Saldo inicial	4.088	9.528
Adição e remensuração	-	-
Baixas	-	-
Pagamentos	(2.044)	(3.524)
	<u>2.044</u>	<u>6.005</u>
Passivo circulante	2.044	3.916
Passivo não circulante	-	2.087

Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento reconhecido no passivo não circulante:

	<u>Controladora</u> <u>2019</u>	<u>Consolidado</u> <u>2019</u>
Ano	-	2.087

A taxa de desconto utilizada para calcular o direito de uso e o passivo de arrendamento foi determinada pela taxa nominal (sem desconsiderar os efeitos da inflação) utilizada pela Companhia em sua última captação de debêntures ao mercado, taxa que já contém a taxa incremental incluída, que é de 4,6875% a.a.

A Companhia não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.

IFRIC 23/ICPC 22 - "Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre a Renda":

Essa interpretação esclarece como mensurar e reconhecer ativos e passivos de tributos sobre o lucro (IR/CS) correntes e diferidos, à luz do IAS 12/CPC 32, nos casos em que há incerteza sobre tratamentos aplicados nos cálculos dos respectivos tributos. A Administração avaliou os principais tratamentos fiscais adotados pela Companhia nos períodos em aberto sujeitos a questionamento pelas autoridades tributárias e concluiu que as incertezas existentes nos tratamentos dos tributos sobre o lucro, não causam impactos a serem registrados nas demonstrações financeiras.

Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que entraram em vigor 01 de janeiro de 2019 e que impactaram significativamente as demonstrações contábeis da Controladora e suas Controladas.

2.23 – Reapresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis da controladora e do consolidado foram reapresentadas, para o aprimoramento de certas divulgações nas notas explicativas, relativas, principalmente, ao registro das permutas físicas nas contas a receber de clientes e adiantamentos de clientes.

Ativo

<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>Consolidado</b>		
	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajuste</b>	<b>Valores reapresentados</b>
Ativo			
Circulante			
Total do ativo circulante	3.826.031	-	3.826.031
Contas a receber (a)	200.938	100.250	301.188
Não circulante			
Total do ativo não circulante	914.940	100.250	1.015.190
Total do Ativo	4.740.971	100.250	4.841.221

Passivo

**Consolidado**

<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajuste</b>	<b>Valores reapresentados</b>
Passivo			
Circulante			
Adiantamento de Clientes - (a)	64.111	100.250	164.361
Total do passivo circulante	1.399.971	100.250	1.500.221
Não circulante			
Total do passivo não circulante	1.533.501	100.250	1.633.751
Total do passivo e patrimônio líquido	4.740.971	100.250	4.841.221

(a) A Companhia revisou a contabilização das permutas físicas conforme o percentual de avanço das obras (POC), do Adiantamento de clientes para a rubrica de Contas a Receber de clientes nas Demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

#### 3.1. Reconhecimento de receita e "impairment" de contas a receber

O Grupo usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

##### "Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados:

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que,

muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

### 3.2. Provisões

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

No caso das empresas do Grupo tributadas com base no Lucro Real, é necessário julgamento significativo para refletir contabilmente os valores de créditos fiscais do imposto de renda e da contribuição social calculados sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias. A administração da Companhia efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

### 3.3. Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar (Nota 8)

No mínimo, ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e contas correntes	-	-	-	17.075
Aplicações financeiras	18.997	44.747	253.815	217.199
	18.997	44.747	253.815	234.274

(\*) As aplicações financeiras referem-se à aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 85,53% (2018 – 82,53%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício.

## 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	186.152	196.778	-	-
Certificados de depósito bancário – CDBs (i)	8.926	15.000	9.582	35.831
Letras Financeiras (ii)	-	-	-	4.157
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)	-	-	434.139	394.245
	<u>195.078</u>	<u>211.778</u>	<u>443.721</u>	<u>434.233</u>
Circulante	186.152	196.778	434.795	419.233
Não circulante	8.926	15.000	8.926	15.000

(i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 96,32% (2018 – 99,74%) do CDI.

(ii) Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas a taxa média de 111% em 2018 do CDI.

(iii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

A controladora e as sociedades controladas aplicam parcela substancial de seus recursos em Fundo exclusivo administrado pela controladora (Fundo Stone), o qual também é apresentado de forma consolidada. A gestão do Fundo leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalente de caixa, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

As aplicações financeiras estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 20) e na demonstração do resultado.

## 6. CAIXA RESTRITO

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Operações de dívidas – CRI (i)	237.196	155.081	237.196	155.081
Securitização de recebíveis (ii)	-	-	5.586	1.303
	<u>237.196</u>	<u>155.081</u>	<u>242.782</u>	<u>156.384</u>

- (i) No quarto trimestre de 2019, a Companhia realizou a operação de R\$200.000 em Créditos de Recebíveis Imobiliários, sendo que a liberação dos recursos para a Companhia ocorre mediante a comprovação do registro das alienações fiduciárias nas matrículas dos imóveis (estoque pronto) que perfazem a garantia das operações

Além disso, a companhia realizou, no terceiro trimestre de 2019 a emissão da CCB nº 601774 de R\$40.000, sendo que R\$ 32.000 já foram liberados à companhia e o saldo restante está relacionada ao comprimento de etapas operacionais

- (ii) Refere-se a securitização de recebimentos de clientes, com a cessão dos créditos correspondentes, os quais serão liberados para utilização pela Companhia conforme evolução da obra.

## 7. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

## a) Contas a receber

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	2019	2018	2019	2018
Em repasse bancário	-	-	517.237	621.801
Financiamento próprio	-	-	220.151	182.722
Provisão para distratos	-	-	(269.903)	(282.851)
Empreendimentos concluídos	-	-	467.485	521.672
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.835.695	1.729.620
Provisão para distratos	-	-	(15.594)	(27.398)
Ajuste a valor presente	-	-	(13.650)	(24.845)
Parcelas recebidas	-	-	(826.861)	(691.655)
Permutas por terrenos	-	-	(183.884)	(285.642)
	-	-	795.706	700.080
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(58.529)	(110.113)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.204.662	1.111.639
Venda de terrenos	38.524	49.567	39.154	50.377
Contas a receber apropriadas	38.524	49.567	1.243.816	1.162.016
Circulante	8.644	11.086	641.994	860.828
Não circulante	29.880	38.481	601.822	301.188

Estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na nota explicativa nº 2.16.a)), líquida das parcelas já recebidas.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente (nota explicativa nº 2.16.a)), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Vencidas			52.275	29.678
A vencer:				
2020	-	11.086	1.376.645	1.101.708
2021	8.644	8.644	567.840	574.332
2022	19.967	19.967	732.171	257.115
2023 em diante	9.913	9.870	68.921	231.225
	<u>38.524</u>	<u>49.567</u>	<u>2.797.852</u>	<u>2.194.058</u>
Contas a receber apropriado	38.524	49.567	1.243.816	1.162.016
Contas a receber a apropriar	-	-	1.554.036	1.032.042

O saldo de contas a receber apresentado no ativo circulante corresponde às parcelas cuja expectativa de recebimento irá ocorrer no exercício subsequente, sendo a parcela remanescente da receita apropriada classificada no ativo não circulante.

Os valores referentes a "Receita apropriada" e "Parcelas recebidas", anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos, as quais estão apresentados a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Valor dos terrenos recebidos em permuta	416.336	385.892
Receita apropriada	<u>(183.885)</u>	<u>(285.642)</u>
Receita a apropriar	<u>232.451</u>	<u>100.250</u>

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

	<b>Consolidado</b>	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Vencidas:		
Até três meses	30.432	14.176
De três a seis meses	10.140	5.629
Imóveis concluídos	<u>40.572</u>	<u>19.805</u>
Vencidas:		
Até três meses	8.877	8.170
De três a seis meses	2.826	1.703
Imóveis em construção	<u>11.703</u>	<u>9.873</u>
	<u>52.275</u>	<u>29.678</u>

## b) Cessão de recebíveis

O saldo de operações de cessão de recebíveis de empreendimentos concluídos, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios das contas a receber correspondentes, integram o saldo de "Demais contas a pagar" no passivo circulante, tendo sido descontados às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA, como a seguir demonstrado: Em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente.

## c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Consolidado	
	2019	2018
Unidades entregues:		
Com alienação fiduciária	466.533	520.514
Sem alienação fiduciária	-	8
Unidades em construção:		
Com alienação fiduciária	738.129	490.867
Venda de terrenos	39.154	50.377
	<u>1.243.816</u>	<u>1.061.766</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>96,85%</u>	<u>95,26%</u>

## 8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	2.019	2.018	2019	2.018
Adiantamentos para aquisição de terrenos	261	261	32.992	8.984
Terrenos	10.482	9.706	1.061.925	1.043.778
Imóveis em construção	-	-	608.719	578.479
Adiantamento a fornecedores	-	-	8.473	11.001
Imóveis concluídos	326	326	874.696	1.068.031
	<u>11.069</u>	<u>10.293</u>	<u>2.586.805</u>	<u>2.710.273</u>
Provisão para ajuste de valor de mercado			(42.509)	(53.459)
	<u>11.069</u>	<u>10.293</u>	<u>2.544.296</u>	<u>2.656.814</u>
Circulante	11.069	10.293	1.885.639	2.113.529
Não circulante	-	-	658.657	543.285

A parcela classificada no não circulante corresponde a: (i) terrenos para incorporação e (ii) terrenos adquiridos para incorporação e posteriormente destinados a venda no valor de R\$712 (custo de aquisição: R\$33.078, deduzido da provisão de R\$32.366).

Em 31 de dezembro de 2019, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas (nota explicativa 3), no total de R\$91.241 e R\$231.763, respectivamente (R\$147.027 e R\$254.258 em 31 de dezembro de 2018). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 11.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção (referidos nas notas explicativas nº 2.9 e 2.10), pode ser demonstrada como segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Saldo nos estoques no início do período/exercício	187.257	186.263
Encargos financeiros incorridos no período (*)	95.873	131.600
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(112.783)	(130.606)
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	<u>170.347</u>	<u>187.257</u>

(\*) Encargos sobre: (i) empréstimos bancários obtidos com essa destinação específica; (ii) financiamento imobiliário; e (iii) debêntures da controladora.

## 9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Em sociedades controladas	1.998.916	1.829.058	-	-
Em sociedade não controladas	22.145	20.661	22.145	20.661
	<u>2.021.061</u>	<u>1.849.719</u>	<u>22.145</u>	<u>20.661</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(28.683)	(29.302)	-	-
	<u>1.992.372</u>	<u>1.820.417</u>	<u>22.145</u>	<u>20.661</u>

## a) Principais informações das participações societárias em controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Agarpone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.577	26.082	4.693	(1.572)	18.577	26.082
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	60.729	53.424	7.305	4.197	60.729	53.424
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	486	(231)	40	-	486
Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	66.350	87.477	(8.568)	(11.905)	66.350	87.477
Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.714	-	(1)	-	4.714	-
Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	48	1.733	-	-
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.248	3.327	139	56	3.248	3.327
Batataes 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	2.741	-	-
Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	88.492	64.812	4.156	(2.618)	88.492	64.812
Bela Cintra 561 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	4.663	(44)	845	-	4.663
Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.689	10.838	883	1.066	3.689	10.838
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.863	6.863	-	(189)	6.863	6.863
Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	670	2.417	(572)	(435)	670	2.417
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	17.902	30.193	2.762	804	17.902	30.193
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	44.370	16.216	13.700	7.859	44.370	16.216
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	20.673	39.395	4.977	6.928	20.673	39.395
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	16.436	16.334	102	738	8.218	8.167
Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	24	721	(585)	(660)	24	721
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	(482)	(14.925)	28.754	29.236
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	14.068	15.000	856	1.238	14.068	15.000
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	7.326	17.110	429	(109)	7.326	17.110
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.666	15.672	(569)	(2.094)	3.666	15.672
Even - SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.065	6.074	(1.514)	331	4.065	6.074
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	852	(184)	(107)	-	852
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.258	3.266	207	1.022	1.258	3.266
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	532	5.164	(822)	(620)	532	5.164
Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	(69)	-	-
Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.579	7.564	(1.073)	(242)	5.579	7.564
Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	1.337	(148)	2.709	-	1.337
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.321	6.228	(907)	244	5.321	6.228
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	16.627	16.618	(80)	(24)	16.627	16.618
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	10.400	9.169	1.231	(235)	10.400	9.169
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.147	19.181	(1.034)	(707)	18.147	19.181
Even - RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	(2.033)	7.353	38.045	43.194
Even - RJ 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	13.232	13.954	(582)	(2.351)	13.232	13.954
Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	35.222	30.696	1.914	11.175	35.222	30.696
Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	2.138	5.949	(26)	(392)	2.138	5.949

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	33.887	22.168	24.077	9.780	33.887	22.168
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	93.794	111.005	(4.165)	(35.131)	93.794	111.005
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.048	12.145	283	665	12.048	12.145
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43	43	-	9	43	43
Luis Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	156.066	131.750	4.924	18.274	156.066	131.750
Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	22.194	53.821	16.747	6.217	22.194	53.821
Maria Daffre 235 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	2.159	(35)	1.418	-	2.159
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80	80	458.050	435.074	44.888	54.969	366.440	348.059
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50	50	14.224	13.944	2.838	(880)	7.112	6.972
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	32.862	33.667	(5.707)	(31)	32.862	33.667
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	48.825	18.075	(799)	4.174	48.825	18.075
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50	50	14.526	60.642	4.462	(20.640)	7.263	30.321
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.575	7.727	(751)	(1.107)	6.575	7.727
Oratório 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	225	1.173	402	(189)	225	1.173
Pacari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	241	6.987	(934)	1.273	241	6.987
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	1.059	-	-
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	87.567	126.186	(14.320)	(25.009)	87.567	126.186
Quadacity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	7.212	9.614	598	3.748	3.606	4.807
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	981	1.048	(67)	(6.507)	981	1.048
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	90.350	68.028	28.638	21.462	90.350	68.028
Raimundo 817 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	629	1.058	-	-
Reie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	41.070	29.965	4.019	1.312	41.070	29.965
Tentilhão Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	241	1.511	-	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50	50	12.674	13.600	(904)	628	6.337	6.800
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	21.512	30.963	5.849	11.231	21.512	30.963
Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	50.564	33.857	30.795	15.611	50.564	33.857
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	34.285	34.283	(760)	(4.411)	34.285	34.283
Outras investidas			347.150	101.401	138.806	(3.506)	326.169	105.704
			<u>2.077.243</u>	<u>1.896.407</u>	<u>303.701</u>	<u>68.813</u>	<u>1.998.916</u>	<u>1.829.058</u>

b) Principais informações das participações societárias indiretas, controladas pelas investidas Tricity Empreendimento e Participações Ltda., Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Melnick Even Incorporações e Construções S.A.:

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro Líquido (Prejuízo)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Fme Reserva Da Mata	-	68	4.038	3.974	-	1
Fme Reserva Do Lago	50	50	12.766	11.542	1.224	1.062
Melnick Even Acácia Empreem. Imob. Ltda.	80	80	27.384	30.389	(1.778)	5.030
Melnick Even Âmbar Empreem. Imob. Ltda.	80	80	7.269	6.898	(634)	(2.120)
Melnick Even Araçá Empreem. Imob. Ltda.	80	80	8.035	7.259	1.057	914
Melnick Even Aurora Empreem. Imob. Ltda.	80	80	2.756	4.271	6.451	4.270
Melnick Even Basalto Empreem. Imob. Ltda.	50	50	218	632	186	249
Melnick Even Berilo Empreem. Imob. Ltda.	80	80	11.624	13.747	(474)	415
Melnick Even Biribá Empreem. Imob. Ltda.	80	80	6.030	5.421	2.417	2.426
Melnick Even Brilhante Empreem. Imob. Ltda.	80	80	5.931	9.419	(1.511)	4.045
Melnick Even Brita Empreem. Imob. Ltda.	48	48	6.056	11.728	1.528	1.504
Melnick Even Carnaúba Empreem. Imob. Ltda.	68	68	15.593	16.698	(609)	6.354
Melnick Even Camélia Empreem. Imob. Ltda.	80	80	6.481	7.371	(742)	4.525
Melnick Even Cedro Empreem. Imob. Ltda.	80	80	18.759	15.088	4.069	7.950
Melnick Even Cerejeira Empreem. Imob. Ltda.	80	80	19.165	15.573	4.886	1.481
Melnick Even Figueira Empreem. Imob. Ltda.	68	68	7.126	12.179	870	2.196
Melnick Even Fuchsia Empreem. Imob. Ltda.	80	80	8.624	5.274	865	1.293
Melnick Even Hematita Empreem. Imob. Ltda.	80	80	3.277	4.034	244	2.262
Melnick Even Ingá Empreem. Imob. Ltda.	80	80	8.087	16.907	3.461	6.022
Melnick Even Ipê Empreem. Imob. Ltda.	68	68	29.955	22.151	8.220	9.556
Melnick Even Jacarandá Empreem. Imob. Ltda.	80	80	7.023	8.284	(371)	(2.093)
Melnick Even Limoeiro Empreem. Imob. Ltda.	68	68	16.030	17.698	9.218	15.623
Melnick Even Madrepérola Empreem. Imob. Ltda.	80	80	13.979	12.457	2.075	2.710
Melnick Even Mangueira Empreem. Imob. Ltda.	48	48	6.442	6.220	2	4
Melnick Even Mármore Empreem. Imob. Ltda.	80	80	22.407	22.525	(1.697)	892
Melnick Even Mogno Empreem. Imob. Ltda.	80	80	12.087	13.000	780	1.097
Melnick Even Oliveira Empreem. Imob. Ltda.	40	40	1.204	2.127	(422)	(122)
Melnick Even Opala Empreem. Imob. Ltda.	68	68	40.785	44.698	2.787	735
Melnick Even Palmeira Empreem. Imob. Ltda.	80	80	4.987	4.984	3	5
Melnick Even Parreira Empreem. Imob. Ltda.	80	80	7.848	14.073	1.350	5.929
Melnick Even Peridoto Empreem. Imob. Ltda.	80	80	22.644	36.862	2.288	1.699
Melnick Even Peônia Empreem. Imob. Ltda.	80	80	10.011	8.901	(619)	6.910
Melnick Even Pinus Empreem. Imob. Ltda.	80	80	4.739	6.839	(1.239)	244
Melnick Even Safira Empreem. Imob. Ltda.	80	80	10.782	12.834	358	554
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreem. Imob.	50	50	13.119	13.762	3.157	(297)
Melnick Even Turmalina Empreem. Imob. Ltda.	80	80	2.702	4.660	(158)	2.370
Ponta Da Figueira Empreem.s Imob.s S.A.	13	13	16.570	23.114	3.456	1.807
Outras investidas			81.193	26.051	53.012	8.573
			<u>503.726</u>	<u>499.644</u>	<u>103.710</u>	<u>106.075</u>

## c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

Sociedades não controladas com participação de terceiros	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimento	
	2019	2018				
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50	50	360	462	180	231
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	15	15	1.920	1.840	288	276
Veiga Filho empreendimentos Imobiliários	50	50	1.152	3.120	576	1.560
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários	50	50	20.206	22.800	10.103	11.400
Ponta da Figueira Empreendimentos	5	5	16.580	33.320	829	1.666
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	586	438	293	219
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	856	1.140	428	570
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35	35	766	637	268	223
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50	50	62	414	31	207
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45	45	(158)	(158)	(71)	(71)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	7.624	360	3.812	180
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.	20	20	24.619	20.645	4.924	4.129
Melnick Even Volans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	0	1.210	-	484	-
			<u>75.783</u>	<u>85.018</u>	<u>22.145</u>	<u>20.590</u>

## d) Movimentação dos investimentos e provisão para perdas em sociedades controladas no exercício

	2.018	Subscrição (Redução de Capital)	Lucros recebidos	Equivalência patrimonial	Demais	2.019
Sociedades controladas	1.829.058	177.134	(298.702)	292.469	(1.044)	1.998.915
Sociedade não controladas	20.661	1.109	(4.563)	4.104	834	22.145
Provisão para perdas em sociedades controladas	(29.302)	-	-	620	-	(28.682)
Trimestre findo em 31 de Dezembro de 2019	<u>1.820.417</u>	<u>178.243</u>	<u>(303.265)</u>	<u>297.193</u>	<u>(210)</u>	<u>1.992.378</u>

Para 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou uma perda de R\$19.213 (R\$ 12.784 em dezembro de 2018) na controladora Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. devido a evidência de impairment em seu ativo, cujo valor foi registrado sob a rubrica de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros.

## e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2019, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$404.822 (R\$311.482 em 31 de dezembro de 2018). Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no não circulante.

## 10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2019	2018
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC – permuta financeira	646.450	498.596
Variação do INCC	58.663	56.930
Variação do IGPM	54.363	35.926
	<u>759.476</u>	<u>591.425</u>
Circulante	137.897	176.993
Não circulante	621.579	414.432

As parcelas têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	2019	2018
2019	-	176.993
2020	137.897	76.807
2021	165.736	60.799
2022	258.700	52.191
2023 em diante	<u>197.143</u>	<u>224.635</u>
	<u>759.476</u>	<u>591.425</u>

## 11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

## a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2.019	2.018	2.019	2.018
Em moeda nacional:				
Crédito imobiliário (i)	4	-	331.805	695.291
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	112.017	150.433	112.017	150.433
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	958.071	631.245	958.071	631.245
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	3.862	2.936	3.862	2.936
	<u>1.073.954</u>	<u>784.614</u>	<u>1.405.755</u>	<u>1.479.905</u>
Circulante	393.879	275.619	471.940	617.926
Não circulante	680.075	508.995	933.815	861.979

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 6,5% a 11,5% ao ano (2018 - 8,9% a 14% ao ano).
- (ii) As operações de CCB estão sujeita à variação de 130% da taxa do CDI ao mês (2017 - variação de 115% a 130% da taxa do CDI ao mês e à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,4% ao ano).

- (iii) As operações de CRI estão sujeitas à variação de 119% a 151% do CDI, acrescido de 1% a 3% ao ano e à variação do IPCA, acrescido 8% ao ano (2018 - variação do CDI, acrescido de 1,5% a 3% ao ano).
- (iv) As operações de "swap", a Companhia trocou a variação do CDI acrescido de 2,4% ao ano pela variação do IPCA acrescido a 6,06% ao ano.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	<u>506.500</u>	<u>802.915</u>

Para as operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI, as garantias são cotas de SPEs e/ou imóveis concluídos.

Os saldos têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	275.619	-	617.926
2020	393.879	273.143	471.940	499.054
2021 em diante	680.075	235.852	933.815	362.925
	<u>1.073.954</u>	<u>784.614</u>	<u>1.405.755</u>	<u>1.479.905</u>

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis trimestralmente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros.

Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

b) Debêntures

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nona emissão (a)	-	87.000
Principal	-	87.000
Custos de transação a apropriar	-	(301)
Juros a pagar	-	430
	<u>-</u>	<u>87.129</u>
Circulante	-	87.129
Não circulante	-	-

- (a) O valor de R\$ 87.129 foi integralmente liquidado em 16 de abril de 2019, antecipadamente em relação ao seu vencimento inicial previsto, de 07/10/2019.

Características das debêntures

	<u>Nona emissão</u>
Data de registro	28/04/2018
Convertível em ações	Não
Datas de vencimento	07/10/2019
Remuneração (taxas anuais) - %	125% CDI
Espécie de garantia	Subordinada
Valor nominal	10
Quantidade de títulos emitidos	8.700
Montante emitido	87.000

## c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	871.743	857.018	1.567.034	1.678.556
Captações	544.522	418.018	801.537	1.000.575
Juros	78.046	61.440	136.327	141.082
Marcação a mercado do swap	971	1.513	971	1.513
Pagamento de principal	(372.846)	(400.847)	(1.000.754)	(1.117.308)
Pagamento de juros	(48.482)	(65.399)	(99.360)	(137.384)
Saldo final	<b><u>1.073.954</u></b>	<b><u>871.743</u></b>	<b><u>1.405.755</u></b>	<b><u>1.567.034</u></b>

## 12. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	179.786	118.261
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (*):		
Receita apropriada	(363.865)	(295.605)
Parcelas recebidas	469.677	333.831
	<u>105.812</u>	<u>38.226</u>
Provisão para distratos – contas a receber (**)	9.522	7.874
Saldo no fim do exercício	<u>295.120</u>	<u>164.361</u>

(\*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

(\*\*) Quando a provisão de distrato excede o contas a receber apropriado, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

## 13. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2017	22.257	18.198	173.625	-	214.080
Provisão (reversão) constituída, líquida	15.867	2.215	(5.189)	-	12.893
Pagamento de provisão para garantias	(20.343)	-	-	-	(20.343)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(20.040)	-	(20.040)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.459)	-	-	(3.469)
Atualização monetária e juros	-	-	10.116	-	10.116
Em 31 de dezembro de 2018	17.781	16.954	158.512	-	193.247
Provisão (reversão) constituída, líquida	16.017	1.953	(20.036)	-	(2.066)
Pagamento de provisão para garantias	(10.490)	-	-	-	(10.490)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(31.483)	-	(31.483)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.067)	-	-	(4.067)
Atualização monetária e juros	-	-	9.369	-	9.369
Em 31 de dezembro de 2019	23.308	14.840	116.362	-	154.510
Circulante					38.148
Não circulante					116.362

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)	80.990	26.570	189.700	99.167	396.427
Provisão (reversão) constituída, líquida	7.505	8.720	29.587	-	45.812
Pagamento de provisão para garantias	(20.343)	-	-	-	(20.343)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(53.610)	-	(53.610)
Pagamento de bônus e PLR	-	(7.715)	-	-	(7.715)
Atualização monetária e juros	-	-	10.452	-	10.452
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	16.856	16.856
Em 31 de dezembro de 2018	68.152	27.575	176.129	116.023	387.879
Provisão (reversão) constituída, líquida	11.847	9.828	23.534	-	45.209
Pagamento de provisão para garantias	(10.490)	-	-	-	(10.490)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(78.689)	-	(78.689)
Pagamento de bônus e PLR	-	(9.641)	-	-	(9.641)
Atualização monetária e juros	-	-	11.600	-	11.600
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	(30.764)	(30.764)
Em 31 de dezembro de 2019	69.509	27.762	132.574	85.259	315.104
Circulante					154.207
Não circulante					160.897

## (a) Garantias

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

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência

técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas", vide Nota 21

(b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 18.b).

(c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 105.352 (R\$133.870 em 2018), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$26.820 (R\$35.761 em 2018), possível de R\$45.175 (R\$64.164 em 2018) e remota de R\$33.357 (R\$36.669 em 2018).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 242.726 (R\$292.145 em 2018), são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$105.754 em 31 de dezembro de 2019 (R\$140.368 em 2018), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 61.405 em 2019 (R\$ 62.779 em 2018) e remota de R\$ 75.566.

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2019 totaliza R\$85.259 (R\$116.023 em 2018).

Os impactos da provisão de distrato são como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Provisão para distrato nas contas a receber	(335.594)	(417.685)
Constituição de adiantamento de clientes	(9.522)	(7.874)
Adição a imóveis a comercializar	323.004	401.285
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(85.259)	(116.023)
Efeito líquido	<u>107.371</u>	<u>140.297</u>

## (e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para distratos	-	-	19.963	(16.898)
Contingências trabalhistas e cíveis	20.036	25.230	(23.534)	23.937
Garantia	-	5.149	-	-
"Impairment" (a)	(6.430)	(12.784)	10.950	(30.148)
Outras reversões de provisões	-	-	4.833	-
	<u>13.606</u>	<u>17.595</u>	<u>(12.212)</u>	<u>(23.109)</u>

- (a) Para 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou uma perda de R\$12.784 na controladora Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. devido a uma evidência de impairment em seu ativo, a qual o valor foi registrado sob a rubrica de imóveis a comercializar das demonstrações financeiras consolidadas. Em 31 de dezembro de 2019, houve necessidade de complemento de *Impairment* no valor de R\$ 6.430.

## 14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

## a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar, em decorrência de processo de incorporação. O imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; sendo assim, anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

## b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (nota explicativa nº 2.12), cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
No início do exercício	31.501	39.272
Despesa no resultado	(686)	(9.143)
No fim do exercício	<u>30.815</u>	<u>30.129</u>

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de

realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
No exercício seguinte	25.889	25.313
Em exercícios subsequentes	<u>4.926</u>	<u>4.816</u>
	<u>30.815</u>	<u>30.129</u>

## 15. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 217.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$1.641.467.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$2.500.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

### 15.1. Ações restritas e em tesouraria

O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, bem como utilização no âmbito de planos de opção de compra de ações da Companhia.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de agosto de 2013, foi aprovada a compra de ações da Companhia a serem entregues para seus colaboradores no âmbito do Plano de Remuneração Variável.

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	<u>Ações em tesouraria</u>	<u>Concessão de ações restritas (R\$)</u>	<u>Saldo em ações (R\$)</u>
Em 31 de dezembro de 2017	5.017.264	45.597	31.066
Aquisição de ações em tesouraria	2.831.400	-	13.673
Cancelamento de ações em tesouraria	(8.000.000)	-	(41.799)
Cancelamento de ações restritas por desligamento	4.899.501	(18.345)	18.345
Desbloqueio de tranche ILP	-	(4.738)	-
Acordo de concessão	<u>(1.623.698)</u>	-	<u>(6.089)</u>
Em 31 de dezembro de 2018	<u>3.124.467</u>	<u>22.514</u>	<u>15.196</u>
Cancelamento de ações restritas por desligamento	3.965.592	(20.572)	20.572
Desbloqueio de tranche ILP	-	(1.655)	-
Em 31 de dezembro de 2019	<u>7.090.059</u>	<u>287</u>	<u>35.768</u>

Durante o trimestre findo em setembro de 2019, a Companhia efetuou o distrato com os beneficiários do plano concedido em 2014 e 2017 e, conseqüentemente, parte do Bônus apropriado nos exercícios anteriores foi revertido.

Para o plano de opções concedido em 2019, Ad Referendum junto ao Conselho da Administração, assim como no plano anterior, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutários, definidos pelo Conselho de Administração da Companhia. Assim como no plano anterior, não há previsão de pagamento em dinheiro e a conquista está condicionada ao atingimento de metas corporativas, de área e individuais, bem como à permanência do beneficiário quando da liberação de cada um dos lotes de ações.

O beneficiário apenas fará jus aos lotes de ações após o transcurso do prazo necessário para apuração do atingimento das metas que, conforme termos do programa do ILP, será calculado e apurado três anos após o exercício de competência das metas corporativas, da seguinte forma:

- i. 1/3 (um terço) das ações é relativo a remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2019, e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2021.–
- ii. 1/3 (um terço) das ações é relativo a remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2020, e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2022.–
- iii. 1/3 (um terço) restante das ações é relativo a remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2021, e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2023.

O preço de exercício para cada ação é equivalente ao valor da cotação média das ações da Companhia no período de sessenta dias compreendido entre 01 de dezembro (inclusive) do exercício anterior ao exercício de aprovação do plano, e 31 de janeiro (inclusive) do exercício de aprovação do plano.

Em qualquer caso de desligamento do beneficiário poderá ser mantido o direito ao exercício das opções, devendo-se observar o quanto estabelecido no respectivo programa de opções e nos contratos celebrados com os beneficiário que, em linhas gerais, estão condicionados às metas apuradas desde o início do plano até o desligamento do beneficiário e a verificação da postura de boa-fé do beneficiário perante a Companhia, seus acionistas, seus negócios e colaboradores, a ser apurado pelo Conselho de Administração da Companhia.

O montante total do ILP está contabilizado como "Ações restritas e em tesouraria" sendo que a apropriação dos valores ocorre mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas", para o plano de 2019 na rubrica de "ILP".

A quantidade total de ações outorgadas prevista no plano de opções é de 5.824.866 opções, as quais estão sob período de carência e não são exercíveis em 31 de dezembro de 2019.

O valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período, determinado com base no modelo de avaliação Black-Scholes, era de R\$ 8,75 por opção.

Os dados significativos incluídos no modelo foram: preço médio ponderado da ação de R\$ 6,13 na data da concessão, preço do exercício apresentado acima, volatilidade de 2,3%, uma vida esperada da opção correspondente a cinco anos e uma taxa de juros anual sem risco de 4,5%.

A volatilidade mensurada pelo desvio padrão de retornos de ações continuamente compostos baseia-se na análise estatística dos preços diários das ações durante os últimos três anos.

A despesa total reconhecida na demonstração do resultado para opções de compra de ações concedidas aos conselheiros e empregados em 2019 foi de R\$ 11.173, não houve despesa reconhecida em 2018.

## 15.2. Reservas de lucros

### a) Legal

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

### b) Retenção de lucros

Como indicado na nota explicativa nº 23, em 31 de dezembro de 2019 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas totalizam R\$1.039.478 e das unidades a comercializar R\$633.578, representando um total de R\$1.673.056 em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. Em 2019, constituímos a reserva de retenção de lucros, absorvida em exercícios anteriores por prejuízos apurados, para fazer face aos compromissos citado anteriormente.

## 15.3 Dividendos

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

O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi calculado como indicado abaixo:

	<b>2019</b>
Lucro líquido do exercício	<b>119.191</b>
Reserva legal	<b>(5.960)</b>
Base de cálculo para dividendos	<b>113.231</b>
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	<b>28.308</b>
Dividendos adicionais propostos	<b>1.692</b>
Total de dividendos	<b>30.000</b>

## 16. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

## a) Básico

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	119.191	(160.712)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	212.527	217.922
Lucro (prejuízo) básico por ação	0,5608	(0,7375)

## b) Diluído

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	119.191	(160.712)
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	212.527	217.922
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	11,65	3,61
Prejuízo diluído por ação - R\$	0,5608	(0,7375)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não há opções em aberto.

## 17. RECEITA

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	(63)	142	1.869.932	1.435.609
Prestação de serviços	36.254	42.122	65.995	58.934
Provisão para distratos	-	-	28.851	19.808
Deduções da receita bruta	<u>(4.728)</u>	<u>(5.283)</u>	<u>(51.781)</u>	<u>(39.499)</u>
Receita líquida operacional	<u>31.463</u>	<u>36.981</u>	<u>1.912.997</u>	<u>1.474.852</u>

## 18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

## a) Custos

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Terrenos	-	-	667.624	276.222
Obra	-	-	530.581	562.711
Incorporação	-	-	67.825	42.293
Manutenção em garantia	-	-	10.715	29.424
Gerenciamento	28.662	30.733	31.647	31.666
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	95.873	131.600
Total do custo incorrido	28.662	30.733	1.404.264	1.073.916
Provisão para distratos	-	-	18.050	25.760
Movimentação dos estoques de imóveis	-	-	14.906	174.419
	<u>28.662</u>	<u>30.733</u>	<u>1.437.221</u>	<u>1.272.095</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 19)	44.535	42.610	63.005	61.144
Viagens e deslocamentos	1.148	886	1.552	1.226
Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP	(916)	2.050	(812)	2.428
Consultoria	19.822	20.917	26.196	28.498
Consumos diversos	11.439	17.810	16.174	22.312
PLR e bônus (nota explicativa nº 13)	4.213	9.269	12.253	15.900
Despesas com vendas	2.169	2.076	85.453	76.134
Despesas com estandes de vendas	-	-	50.982	28.205
Outras despesas comerciais	93	109	39.864	42.371
	<u>82.503</u>	<u>95.727</u>	<u>294.667</u>	<u>278.218</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	2.262	2.185	176.299	146.711
Despesas gerais e administrativas	72.231	81.132	110.358	119.097
Remuneração da Administração (nota explicativa nº 24.b)	8.010	12.410	8.010	12.410
	<u>82.503</u>	<u>95.727</u>	<u>294.667</u>	<u>278.218</u>

## 19. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Salários	27.543	26.415	39.502	38.749
Encargos	11.032	10.707	14.303	14.153
Treinamentos	37	52	57	75
Outros benefícios	5.923	5.436	9.143	8.167
	<u>44.535</u>	<u>42.610</u>	<u>63.005</u>	<u>61.144</u>

## 20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas financeiras:				
Juros	(69.988)	(68.119)	(38.303)	(11.272)
Perdas - "swap" de taxa de juros	(4.336)	(4.780)	(4.336)	(4.780)
Valor justo do "swap"	(971)	(1.513)	(971)	(1.513)
Imposto de renda retido não compensado	-	-	(4.786)	(4.767)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(16.191)	(10.320)	(16.924)	(11.392)
Juros sobre provisões	(9.369)	(10.116)	(11.600)	(10.452)
Outras despesas financeiras	(965)	(1.975)	(4.177)	(7.218)
	<u>(101.820)</u>	<u>(96.823)</u>	<u>(81.097)</u>	<u>(51.394)</u>
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	14.520	10.616	37.752	34.558
Juros apropriados	-	1	5.309	8.725
Juros e atualização monetária das contas a receber	-	-	38.872	43.955
Juros de mútuos ativos	7.496	6.782	8.659	7.701
Outras receitas financeiras	1.220	1.004	2.965	3.282
	<u>23.236</u>	<u>18.403</u>	<u>93.557</u>	<u>98.221</u>
Resultado financeiro	<u>(78.584)</u>	<u>(78.420)</u>	<u>12.460</u>	<u>46.827</u>

## 22. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas de garantias	(33.042)	(34.884)	-	-
Acordos judiciais de natureza civil e trabalhista	-	(20.040)	-	(53.610)
Outras despesas	(279)	(5.705)	(2.710)	(8.493)
	<u>(33.321)</u>	<u>(60.629)</u>	<u>(2.710)</u>	<u>(62.103)</u>

## 23. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	<u>119.191</u>	<u>(160.712)</u>	<u>182.751</u>	<u>(305.840)</u>
Alíquota - 34%	(40.425)	54.642	(62.135)	39.052
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	101.046	17.075	1.395	(344)
Efeito sobre adições	17.516	-	17.860	-
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	80.906	-
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	<u>(78.037)</u>	<u>(71.717)</u>	<u>(78.037)</u>	<u>(71.717)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(40.011)</u>	<u>(25.771)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(39.325)	(34.914)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	<u>(686)</u>	<u>9.143</u>
Taxa efetiva	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22%</u>	<u>8%</u>

- (a) A controladora adota o sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, em virtude de não ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros.

## 24. COMPROMISSOS

## 24.1 Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	Consolidado	
	2019	2018
Receita bruta de vendas a apropriar	1.419.271	867.560
Provisão de distrato a apropriar	(49.523)	(73.710)
Permuta de terrenos a apropriar	<u>232.451</u>	<u>100.250</u>
Receita de vendas a apropriar	1.602.199	894.100
Impostos sobre vendas	(29.085)	(18.137)
Receita de vendas a apropriar (a)	<u>1.573.114</u>	<u>875.963</u>
Custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas	(1.039.478)	(668.600)
Custo a incorrer da provisão de distrato	37.255	55.452
Resultado a apropriar	<u>570.891</u>	<u>262.815</u>

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

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

	Consolidado	
	2019	2018
Custo incorrido das unidades em estoque	1.479.998	2.072.623
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	633.578	460.282
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	<u>2.113.576</u>	<u>2.532.905</u>

(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.673.056 (R\$ 1.128.882 em 2018).

## 24.2 Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$2.137.564 (R\$2.206.503 em 2018), dos quais R\$1.090.415 (R\$1.178.291 em 2018) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$1.047.149 (R\$1.028.212 em 2018) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

## 25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

### a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Sociedades controladas de forma integral	<u>2.193</u>	<u>1.456</u>	<u>5.431</u>	<u>9.630</u>	-	-	-	-
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.689	2.689	-	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	974	974	-	-	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.247	2.247	-	-	-	-
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	1.216	1.215	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	692	693	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	3517	3.517	-	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	-	-	<u>11.335</u>	<u>11.335</u>	-	-	-	-
			<u>16.397</u>	<u>20.966</u>	-	-	-	-
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (i)	80.883	69.833	14.789	-	71.683	65.833	-	-
Melnick Even Incorporações.	-	-	1.608	-	-	-	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	25.479	-
	<u>80.883</u>	<u>69.833</u>	<u>16.766</u>	<u>-</u>	<u>71.683</u>	<u>69.833</u>	<u>25.479</u>	<u>-</u>
	<u>83.076</u>	<u>71.289</u>	<u>33.163</u>	<u>20.966</u>	<u>71.683</u>	<u>69.833</u>	<u>25.479</u>	<u>-</u>
não circulante de partes relacionadas	83.076	71.289	33.163	-	71.683	69.833	-	-
circulante como partes relacionadas	-	-	-	20.966	-	-	25.479	-
Saldos circulante em contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos não circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-

- (i) O saldo de mútuo mantido com a parte relacionada Melnick Participações Ltda. (Melnick Participações) está previsto no Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008, onde estabeleceu-se uma parceria de negócios, através da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even") e posteriormente na Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A. ("Melnick Even Desenvolvimento"), com atuação no mercado imobiliário do Rio Grande do Sul, onde a Companhia efetua empréstimos à Melnick Participações para aplicação nas sociedades em que possuem participação conjunta para desenvolvimento de empreendimento imobiliários. O parceiro Melnick Participações passou a ser parte relacionada em 09 de novembro de 2015, quando seu sócio controlador passou a compor o Conselho de Administração da Companhia e, a partir de 2019, o cargo de Diretor Presidente. Desde a assinatura do acordo, não houve alteração no modelo então definido para financiar os projetos de incorporação e desenvolvimento imobiliário realizados através dessa parceria de negócio, cujas regras e condições estão previstas no referido acordo de investimento firmado no início da parceria e que prevê como garantia, as cotas pertencentes à Melnick Participações na Melnick Even e Melnick Even Desenvolvimento. Adicionalmente, a distribuição de lucros das sociedades investidas são destinados prioritariamente à Companhia, até a liquidação do mútuo correspondente aos recursos aplicados naquela sociedade. O saldo de mútuo está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros 4% ao ano, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

A movimentação do saldo de partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é:

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Em 31 de dezembro de 2017	<u>66.491</u>	<u>109.430</u>
Empréstimos	20.317	11.624
Amortizações	(24.676)	(13.216)
Encargos financeiros	<u>7.701</u>	<u>22.599</u>
Em 31 de dezembro de 2018	<u>69.833</u>	<u>130.437</u>
Empréstimos	24.372	3.141
Amortizações	(21.166)	(52.628)
Encargos financeiros	(1.356)	144.731
Em 31 de dezembro de 2019	<u>71.683</u>	<u>225.681</u>

b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores . Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 24 de abril de 2019, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$ 4.210 (R\$14.800 em 2018) incluindo bônus, para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2019.

Os valores pagos, incluindo bônus, estão demonstradas a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Conselho de Administração	959	1.008
Diretoria:		
Salários e encargos	3.081	4.658
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	20	216
Demais benefícios	<u>179</u>	<u>45</u>
	<u>4.239</u>	<u>5.927</u>
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 13 - parcela dos administradores) (*)	3.598	1.423
ILP apropriado (nota explicativa nº 18.b)	173	821
Acordo de concessão de ações	-	<u>4.239</u>
	<u>8.010</u>	<u>12.410</u>

(\*) O bônus refere-se à apropriação do plano de incentivo a longo prazo - ILP concedido em 2017 (nota 15.1).

## c) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas

Natureza	Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	19/12/2016	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Corbeau		23.594	25.171
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	13/02/2017	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Taperebá		109.281	50.145
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	2/07/2017	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Carricero		38.288	44.954
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	19/12/2017	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Prestige		11.594	10.167
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	01/09/2019	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Valdespino		42.924	-
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI	21/11/2016	05/2019 11/2019 11/2022	CDI + 2,4% CDI + 3%	Even S.A.	45.386		44.385
Contratação de serviço de	30/07/2018	-	-	Even S.A.	5% sobre os planos de saúde, odontológico e vida		
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário	-	-	-	SPes Even e Melnick	-		2.147
Compra de terreno – participação no VGV		Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	INCC	Melnick Even Aurora	-		31.100
Operação de mútuo	14/04/2018			Melnick Even Jaborandi	1.737		1.737
Distribuição de dividendos	-	-	-	SPes Melnick	-		6.552
Prestações de serviços	-	-	-	SPes Even e Melnick	-		5.610
Aluguel da sede de Porto Alegre	-	Indeterminado	-	Melnick Even Desenvolvimento e Melnick Negócios Imobiliários	-		1.194
Avalista em emissão de dívida	07/05/2016	04/05/2018	CDI + 3%	Even S.A.	30.000		-

Transações sob cláusulas resolutivas

Natureza	Data	Taxa de juros ou correção	Empresa	Montante da transação
Compra de terreno	12/05/2016	INCC	Menick Even Angelim	Participação no VGV
Compra de terreno	07/11/2017	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV
Compra de terreno	17/12/2017	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário.	Participação no VGV
Compra de terreno	08/12/2018	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário Ltda	18.425
Compra de terreno	25/10/2019	INCC	Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda	20.143
Compra de terreno	12/12/2019	INCC	Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda	3.500
Compra de terreno	17/12/2019	INCC	Melnick Even Scorpius Empreendimento Imobiliário Ltda	Participação no VGV + unidade autônoma

## 26. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

### 26.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia o expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Exceto pelas operações "swap" contratadas e descritas na nota explicativa nº 11, a Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco, bem como não adota a política contábil de hedge accounting.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

#### a) Risco de mercado

##### (i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

##### (ii) Risco do fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e "hedge" alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na nota explicativa nº 25.1.(d).

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da Taxa Referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um "hedge" natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um "hedge" natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos ("swap") visando à troca de índices variáveis atreladas à remuneração de seus CRI – Crédito de Recebíveis Imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Tipo de Instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nocional R\$	Taxa ativa	Taxa Passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$
"Swap" dívida XP investimentos	04/12/2018	24/04/2020	150.000	1,5% a.a. + 100% CDI	5,55% a.a. + 100% IPCA	176.101	185.399	(9.298)

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou no resultado do exercício perdas decorrentes da avaliação do valor justo de instrumentos financeiros (Swap) no valor de R\$ 970 (R\$1.513 em 31 de dezembro de 2018), conforme nota explicativa 11.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 7(c).

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

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

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

**Consolidado**

	Até 31 de dezembro de 2019	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2021	A partir de 1º de janeiro de 2022
<b>Em 31 de dezembro de 2019:</b>				
Empréstimos - crédito imobiliário	-	128.664	201.427	1.714
Cédula de Deposito Interbancário - CRI	-	328.004	181.384	448.683
Capital de giro - CCB	-	15.272	14.621	82.124
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	137.897	165.736	455.843
<b>Em 31 de dezembro de 2018:</b>				
Empréstimos - crédito imobiliário	281.863	234.263	179.165	-
Cédula de Deposito Interbancário - CRI	266.810	183.611	180.824	-
Capital de giro - CCB	69.253	81.180	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	176.993	76.807	60.799	276.826
Debêntures	87.129	-	-	-

Vide detalhes da movimentação de empréstimos na Nota 11.

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

Dados consolidados	2019		2018		2019		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	25%	50%
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 7.(a)):	1.204.662	-	1.111.639	-			
IGP-M/IPCA	282.648	-	521.528	-	23.638	17.729	17.729
INCC	922.014	-	590.111	-	20.900	15.675	15.675
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 7.(b))	-	6.766	-	10.246			
IGP-M/IPCA	-	6.766	-	10.246	(291)	(364)	(437)
Empréstimos (nota explicativa nº 11.(a))	-	1.405.755	-	1.479.905			
CDI	-	1.070.089	-	648.195	(63.777)	(79.722)	(95.666)
IPCA - "swap"	-	3.861	-	136.419	(166)	(208)	(249)
TR	-	331.805	-	695.291	-	-	-
Debêntures (nota explicativa nº 11.(b))	-	-	-	87.129			
CDI	-	-	-	87.129	4.821	3.615	2.410
Partes relacionadas (nota explicativa nº 24.a)	80.883	-	69.833	-			
CDI	80.883	-	69.833	-	-	-	-
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 10)	-	759.477	-	609.787			
CDI	-	-	-	-	-	-	-
INCC	-	705.114	-	573.860	(29.142)	(36.428)	(43.714)
IGP-M	-	54.363	-	35.926	(3.978)	(4.973)	(5.967)

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2019. Nos cenários adicionais é contemplada, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR.

Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

## 26.2 Gestão de capital

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

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

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

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2019	2018
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 11.(a) e nº 11.(b))	1.405.755	1.567.034
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 7.(b))	6.766	10.246
Caixa e equivalentes de caixa	(253.815)	(234.274)
Aplicações financeiras	(443.721)	(434.233)
Caixa restrito	(242.782)	(156.384)
Dívida líquida	<u>472.203</u>	<u>752.389</u>
Total do patrimônio líquido	<u>1.876.154</u>	<u>1.807.499</u>
Total do capital próprio e de terceiros	<u>2.348.357</u>	<u>2.559.888</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>20,1</u>	<u>29,4</u>

## 26.3 Estimativa do valor justo

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

A Companhia aplica o pronunciamento técnico para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo

a seguir:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, direta (como preços) ou indiretamente (ou derivados dos preços) (nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

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

Outro ativo financeiro da Companhia mensurado a valor justo é o swap, mensurado pelo nível 2.

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

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

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

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

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

## Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2019 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Saldo
CDBs	AA+	66.055
Letras financeiras	AA+	109.663
Títulos Públicos		<u>325.131</u>
		<u><u>434.795</u></u>

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

## 27. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2019, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

## 28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

Dentre os relatórios utilizados para análise do negócio, a Diretoria Executiva segmenta-o pela perspectiva regional. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre majoritariamente nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

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

O desempenho dos segmentos operacionais da atividade de incorporação imobiliária, com base em uma mensuração do lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais, encontra-se resumida a seguir:

<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ (*)</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	1.299.350	601.460	61.035	2.933	1.964.778
Deduções da receita bruta	(33.722)	(15.622)	(2.346)	(91)	(51.781)
Receita líquida operacional	1.265.628	585.838	58.689	2.842	1.912.997
Custo incorrido das vendas realizadas	(894.942)	(450.290)	(85.933)	(6.056)	(1.437.221)
Lucro bruto	370.686	135.548	(27.244)	(3.214)	475.776
Despesas comerciais	(109.067)	(48.991)	(17.636)	(605)	(176.299)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	261.619	86.557	(44.880)	(3.819)	299.477
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ (*)</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	866.623	643.123	2.560	1.795	1.514.350
Deduções da receita bruta	(23.927)	(13.765)	(1.713)	(93)	(39.498)
Receita líquida operacional	842.696	629.358	847	1.702	1.474.852
Custo incorrido das vendas realizadas	(716.535)	(483.881)	(66.933)	(4.746)	(1.272.095)
Lucro bruto	126.410	145.477	(66.086)	(3.044)	202.757
Despesas comerciais	(81.318)	(39.932)	(24.855)	(606)	(146.711)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	45.092	105.545	(90.941)	(3.650)	56.046

(\*) Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o Rio de Janeiro apresentou um alto volume de distratos e acréscimo de provisão para distratos, decorrente de perda de capacidade financeira dos promitentes compradores e variações negativas do preço das unidades naquele mercado, entre o momento da compra e entrega das chaves.

A seguir, a conciliação do lucro (prejuízo) bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido (prejuízo) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado	
	2019	2018
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	299.477	56.046
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(118.368)	(131.507)
Despesas financeiras, líquidas	12.460	46.827
Provisões e outras despesas, líquidas	(10.818)	(86.225)
Imposto de renda e contribuição social	(40.011)	(25.771)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<u>142.740</u>	<u>(140.630)</u>

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

	2019	2018
Segmento SP	2.376.401	2.018.662
Segmento RS	1.174.186	1.124.683
Segmento RJ	746.651	811.219
Outros	52.643	58.321
	<u>4.349.881</u>	<u>4.012.885</u>
Corporativo	633.664	729.092
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>4.983.545</u>	<u>4.741.977</u>
	2019	2018
Segmento SP	1.197.170	1.122.939
Segmento RS	638.800	624.689
Segmento RJ	307.795	390.908
Outros	7.307	10.967
	<u>2.151.072</u>	<u>2.149.503</u>
Corporativo	956.318	783.969
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>3.107.390</u>	<u>2.933.472</u>

## 29. EVENTOS SUBSEQUENTES

São Paulo, 30 de março de 2020, a **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.** ("Even"), nos termos da Instrução CVM nº 358/02, comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral que está seguindo as determinações das legislações municipais e/ou estaduais em cada uma de suas Unidades de Negócio, para contenção do COVID-19.

A **EVEN** tem atuação no Estado de São Paulo e Rio de Janeiro, além da Unidades de Negócio (UN) do Rio Grande do Sul, através da marca MelnickEven. Para cada uma de suas Unidades de Negócio, detalhamos os principais impactos do COVID-19 e as medidas que a EVEN está tomando.

**Novos Lançamentos e Vendas:** Interrompemos os lançamentos previstos para os próximos 60 dias e fechamos nossos estandes de vendas, evitando assim aglomerações e maior risco de contágio. Reforçamos os canais digitais de venda e orientamos nossos corretores a proceder o atendimento on-line, fazendo uso de ferramentas de assinatura digital, para formalização das Promessas de Compra e Venda.

**Obras em Construção:** Em SP, as obras continuam funcionando, com protocolos de segurança e higiene extremamente rigorosos, voltados à prevenção do contágio do COVID-19. No Rio de Janeiro, já entregamos 100% das obras. Na UN do RS, atendendo o Decreto No 20.521 da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, interrompemos as construção das Obras.

**Repasse:** Por determinação do Conselho Nacional de Justiça, Provimento No 94, é obrigatório o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis, guardadas todas as medidas de prevenção de contágio do CODIV-19. Assim, continuamos a assessorar nossos clientes na contratação do financiamento imobiliário para os empreendimentos entregues.

**Escritório:** Adotamos o trabalho remoto, *home office*, para a totalidade dos trabalhadores, respeitando o Decreto de quarentena de cada Estado que atuamos. Nossas ferramentas de TI provaram-se de extrema eficácia e, juntamente com a disciplina de gestão, os colaboradores EVEN continuam a trabalhar com excelente nível de produtividade.

Estamos confiantes que estamos tomando todas as medias adequadas para prevenir a disseminação do COVID-19, bem como assegurar a continuidade de nossos negócios durante o período de pandemia.



## Even divulga os resultados do 4T19 e de 2019

**São Paulo, 30 de março de 2020** – A Even Construtora e Incorporadora S.A. – EVEN (B3: EVEN3), com atuação em São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul e foco nos empreendimentos residenciais de médio e médio alto padrão, anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2019 (4T19) e de 2019. As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

### CONTATO DE RI

**Leandro Melnick**  
Diretor Presidente

**Carlos Wollenweber**  
Diretor Financeiro e de RI

**Hamilton Miyamoto**  
Analista de RI

Tel.: +55 (11) 3377-3732  
[ri@even.com.br](mailto:ri@even.com.br)  
[www.even.com.br/ri](http://www.even.com.br/ri)

**Cotação**  
**Fechamento em:** 27/03/2020  
**Preço por Ação:** R\$ 7,06

**Quantidade de Ações:**  
217.000.000

**Quantidade de Ações**  
**(ex-tesouraria):**  
210.738.776 (em 27/03/2020)

**Market Cap:**  
R\$ 1,5 bilhão (em 27/03/2020)  
(desconsidera as ações em tesouraria)

### DESTAQUES

- **Lançamentos de R\$ 808 Milhões no 4T19 e R\$ 2 Bilhões no ano**, representando crescimento de 33% e 91% respectivamente, em relação ao mesmo período de 2018;
- **Receita Líquida de R\$ 480 Milhões no 4T19 e R\$ 1,9 Bilhão no ano**, crescimento de 22% e 30%, respectivamente;
- **Lucro Bruto de R\$ 114 Milhões no 4T19**, crescimento de 192% em relação ao 4T18, com expansão de 10p.p na margem bruta, totalizando 28,7%
- **Lucro líquido de R\$ 31 milhões no 4T19, e R\$ 119 milhões em 2019;**
- **Geração de caixa de R\$ 95,4 milhões no 4T19, e R\$ 276,7 milhões no acumulado do ano;**
- **Alavancagem de 24,8% no 4T19, vs. 41,1% no 4T18;**
- **ROE LTM de 7,4%.**

### TELECONFERÊNCIA - RESULTADOS DO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

**Data: 31 de março de 2020**

#### Português

14h00 (horário de Brasília)  
13h00 (horário de Nova Iorque)  
18h00 (horário de Londres)  
Tel.: +55 (11) 3127-4971  
Replay: +55 (11) 3127-4999  
Código: 45704982

#### Inglês (tradução simultânea)

14h00 (Horário de Brasília)  
13h00 (Horário de Nova Iorque)  
18h00 (Horário de Londres)  
Tel.: +1 (929) 378 3440  
Replay: +55 (11) 3127-4999  
Código: 15259453



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, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no quarto trimestre de 2019 (4T19) e do ano de 2019.

## SUMÁRIO

<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup></b> .....	<b>3</b>
<b>PRINCIPAIS INDICADORES</b> .....	<b>4</b>
<b>DESEMPENHO OPERACIONAL</b> .....	<b>5</b>
LANÇAMENTOS.....	5
VENDAS LÍQUIDAS .....	6
DISTRATOS .....	7
VENDAS BRUTAS .....	8
VENDAS DE ESTOQUE PRONTO .....	8
ESTOQUE.....	9
TERRENOS (LAND BANK).....	11
COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS .....	12
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS.....	13
REPASSES E RECEBIMENTO .....	14
<b>DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO</b> .....	<b>15</b>
RECEITA.....	15
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA.....	16
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS.....	17
RESULTADO FINANCEIRO .....	18
EBITDA.....	18
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.....	19
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO POR UNIDADE DE NEGÓCIO .....	20
ESTRUTURA FINANCEIRA .....	20
GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN .....	21
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES.....	22
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA.....	23
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b> .....	<b>23</b>
SUSTENTABILIDADE.....	23
<b>ANEXOS</b> .....	<b>24</b>
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado.....	24
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial.....	25
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa .....	26
ANEXO 5 – Land Bank .....	28
ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo* .....	29
<b>Sobre a Empresa</b> .....	<b>32</b>
<b>Aviso Legal</b> .....	<b>32</b>
<b>Relacionamento com os Auditores Independentes</b> .....	<b>32</b>

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup>

É com grande satisfação que a Administração da Even Construtora e Incorporadora apresenta os resultados referentes ao quarto trimestre (4T19) e o acumulado do exercício de 2019.

O ano de 2019 foi marcado muitas conquistas para a Even. Retomamos o volume de Lançamentos, totalizando R\$ 808 milhões no 4T19, 89% superior ao lançado no 4T18 e, quando comparado com o ano de 2018, superamos o volume em 91%, totalizando R\$ 1,9 bilhão. Estes lançamentos foram distribuídos em 17 empreendimentos com mais de 2.900 unidades. Nosso volume de vendas acompanhou o crescimento dos lançamentos, totalizando R\$ 600 milhões no 4T19 e R\$ 1,9 Bilhão no ano, um crescimento de 79% e 65%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2018. Entregamos no 4T19 uma VSO de Lançamentos de 48%, reflexo da assertividade e qualidade reconhecida dos nossos produtos.

Estamos com um volume saudável de estoque de unidades, totalizando R\$ 2 bilhões ou aproximadamente 13 meses em vendas. No entanto, entendemos que o nível de estoque de unidades concluídas está acima do que consideramos ideal, representando 40% do total. Por um outro lado, 2019 foi marcado por constantes reduções de juros, maior apetite dos bancos para a concessão de financiamentos e melhora dos níveis de confiança do nosso consumidor. Acreditamos no aumento da velocidade de vendas deste estoque, que trará uma expressiva geração de caixa para a Even.

Encerramos o ano com uma Carteira de Terrenos pulverizada nos melhores bairros de São Paulo e Rio Grande do Sul. Em 2019 compramos 12 novas áreas, adicionando em mais de R\$ 1 bilhão em potencial em VGV em nosso land bank. Estas compras, majoritariamente, adquiridas através de permutas, reduzem o risco da Companhia na operação.

A Receita Líquida foi de R\$ 480 milhões no 4T19 e R\$ 1,9 bilhão no ano, um aumento de 22% e 30%, respectivamente, comparado ao mesmo período de 2018. Nossa margem REF apresentou expansão de 180 bps em relação ao trimestre anterior, atingindo 32,5%, com destaque para a unidade de negócio de São Paulo, com 37,2%.

O Lucro Bruto neste trimestre foi de R\$ 114 milhões, 192% superior ao 4T18 e totalizou R\$ 476 milhões no ano, 134% maior que o lucro bruto de 2018. Entregamos Lucro Líquido de R\$ 30,5 milhões no 4T19 e R\$ 119 milhões no ano consolidado de 2019.

A sólida geração de caixa, de R\$ 95 milhões no trimestre e R\$ 277 milhões no ano, fez com que reduzíssemos a cada trimestre a dívida líquida ao longo do ano. Iniciamos o ano de 2019 com uma dívida líquida em R\$ 757 milhões e encerramos o ano em R\$ 460 milhões, ou seja, uma redução de 60% em 12 meses. Encerramos o ano de 2019 com índice de alavancagem dívida líquida sobre PL em 24,8%.

Estamos otimistas para o ano de 2020, com a melhora do cenário macro e dado que construímos um bom pipeline de lançamentos, principalmente em São Paulo e Porto Alegre. Continuamos empenhados nas vendas das unidades remanescentes no Rio de Janeiro e focados no aumento da rentabilidade para nossos acionistas.

<sup>1</sup> Este documento contém certas declarações de expectativas futuras e informações relacionadas à Even que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "esperamos", "estimamos", entre outras palavras com significado semelhante não devem ser interpretadas como *guidance*. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

## PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	Var. (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	483.821	591.564	357.974	479.638	1.912.997	34%
Lucro Bruto	133.446	136.705	91.658	113.967	475.776	24%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	35,0%	28,4%	31,6%	28,7%	30,7%	-2,9 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	98.365	84.901	48.563	63.493	295.322	31%
Margem EBITDA Ajustada <sup>1</sup>	20,3%	14,4%	13,6%	13,2%	15,4%	-0,3 p.p.
Lucro Líquido Ajustado	50.079	22.047	16.489	30.580	119.196	85%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	11,2%	5,2%	6,8%	7,0%	7,5%	0,2 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,2342	0,1031	0,0786	0,1457	0,5678	85%
ROE	12,3%	5,3%	4,0%	7,3%	7,1%	3,4 p.p.
ROE (últimos 12 meses)	-5,1%	-1,9%	-0,2%	7,2%	7,2%	7,5 p.p.
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.125.060	1.194.748	1.253.439	1.540.206	1.540.206	23%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	351.600	370.147	385.119	500.728	500.728	30%
Margem dos Resultados a Apropriar	31,3%	31,0%	30,7%	32,5%	32,5%	1,8 p.p.
Dívida Líquida <sup>2</sup>	757.736	645.197	560.855	465.480	465.480	-17%
Dívida Líquida (ex-SFH) <sup>2</sup>	(155.083)	(145.199)	(279.819)	(402.406)	(402.406)	44%
Patrimônio Líquido	1.859.098	1.886.945	1.864.161	1.877.442	1.877.442	1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	40,8%	34,2%	30,1%	24,8%	24,8%	-5,3 p.p.
Ativos Totais	5.023.946	4.800.939	4.761.196	4.983.545	4.983.545	5%
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	15.593	(112.539)	(84.342)	(95.375)	(276.663)	13%

Lançamentos	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	Var. (%)
Empreendimentos Lançados	4	1	4	8	17	100%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	872.835	154.644	289.982	917.354	2.234.815	216%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	785.023	154.644	239.483	807.850	1.987.000	237%
Número de Unidades Lançadas	263	107	695	1.857	2.922	167%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	32.750	13.185	82.697	196.869	325.501	138%
Preço Médio de Lançamento <sup>3</sup> (R\$/m²)	26.651	11.729	3.507	4.660	6.866	33%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	3.319	1.445	417	494	765	18%

Vendas	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	Var. (%)
Vendas Contratadas <sup>4</sup> (100%)	587.523	595.555	289.964	677.906	2.150.948	134%
Vendas Contratadas <sup>4</sup> (% Even)	505.386	493.124	261.161	599.872	1.859.543	130%
Número de Unidades Vendidas	891	904	498	1.815	4.108	264%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	69.077	61.692	73.170	167.417	371.356	129%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	12.400	11.862	8.758	9.287	10.563	6%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	659	659	582	374	524	-36%
VSO consolidada (% Even)	18,1%	20,5%	12,2%	22,7%	46,4%	10,5 p.p.
VSO de lançamento (% Even)	45,1%	20,7%	32,4%	48,0%	42,8%	15,6 p.p.
VSO de remanescentes (% Even)	7,6%	20,5%	9,7%	11,6%	50,0%	1,9 p.p.

Entregas	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	Var. (%)
VGV Entregue <sup>5</sup> (100%)	93.024	333.430	429.785	703.348	1.559.587	64%
VGV Entregue <sup>5</sup> (% Even)	67.121	314.253	389.454	651.166	1.421.993	67%
Número de Empreendimentos Entregues	2	4	4	4	14	0%
Número de Unidades Entregues	119	706	560	1.380	2.765	146%

Terrenos	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	Var. (%)
Land Bank (100%)	8.140.804	8.258.656	8.442.504	8.145.474	8.145.474	-4%
Land Bank (% Even)	6.591.300	6.639.417	6.820.743	6.566.001	6.566.001	-4%

<sup>1</sup> Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção).

<sup>2</sup> Divergente da Nota 25.2 devido a exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo, portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades.

<sup>3</sup> Valor desconsiderando os loteamentos.

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

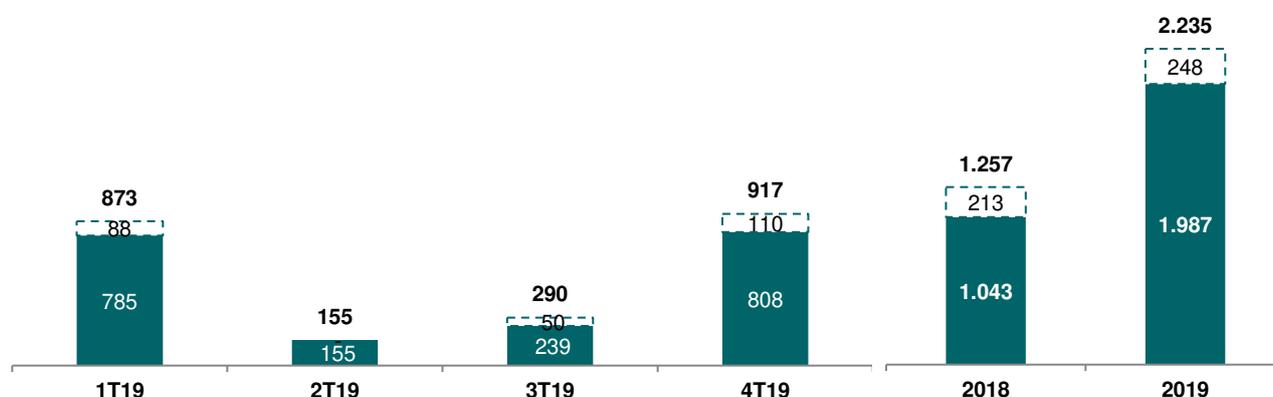
## DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

A tabela abaixo identifica os lançamentos de 2019:

Trimestre	Empreendimento	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Segmento
<b>1T19</b>			<b>872.835</b>	<b>785.023</b>	<b>32.750</b>	<b>263</b>	<b>3.319</b>	
1T19	Fasano Itaim - Residencial	SP	578.716	578.716	20.353	69	8.387	Alto Luxo
1T19	Fasano Itaim - Studio	SP	19.706	19.706	864	30	657	Alto Luxo
1T19	Teená	RS	169.233	115.078	6.943	23	7.358	Alto Luxo
1T19	Pontal Do Estaleiro - Hotel	RS	105.180	71.522	4.590	141	746	Hotel
<b>2T19</b>			<b>154.644</b>	<b>154.644</b>	<b>13.185</b>	<b>107</b>	<b>1.445</b>	
2T19	Misce Vila Madalena	SP	154.644	154.644	13.185	107	1.445	Médio
<b>3T19</b>			<b>289.982</b>	<b>239.483</b>	<b>82.697</b>	<b>695</b>	<b>417</b>	
3T19	Lume Alto da Boa Vista	SP	119.953	119.953	12.462	294	408	Médio
3T19	Byway Studio Vila Madalena	SP	20.906	20.906	1.588	62	337	Studio
3T19	High Garden	RS	135.223	91.952	13.031	105	1.288	Alto
3T19	Central Park - Fase 3	RS	13.899	6.672	55.615	234	59	Loteamento
<b>4T19</b>			<b>917.354</b>	<b>807.850</b>	<b>196.869</b>	<b>1.857</b>	<b>494</b>	
4T19	Stella Campo Belo	SP	274.936	274.936	25.167	196	1.403	Alto
4T19	Completo Piedade - Fase 1	RJ	87.284	43.642	21.920	500	175	MCMV
4T19	Open Canoas Centro - Fase 1	RS	33.193	26.554	8.817	200	166	MCMV
4T19	VM 303	SP	161.700	161.700	13.712	157	1.030	Médio
4T19	Arbo Casas Verticais	SP	207.386	207.386	18.513	65	3.191	Alto
4T19	Central Park Passo Fundo	RS	25.774	7.217	101.616	283	91	Loteamento
4T19	Radisson Moinhos 1903	RS	63.229	42.996	2.340	440	144	Hotel
4T19	Casa Vista	RS	63.852	43.419	4.785	16	3.991	Alto
<b>2019</b>	<b>2019</b>		<b>2.234.815</b>	<b>1.987.000</b>	<b>325.501</b>	<b>2.922</b>	<b>765</b>	

■ Lançamento (% Even)    □ Lançamento (parceiros)

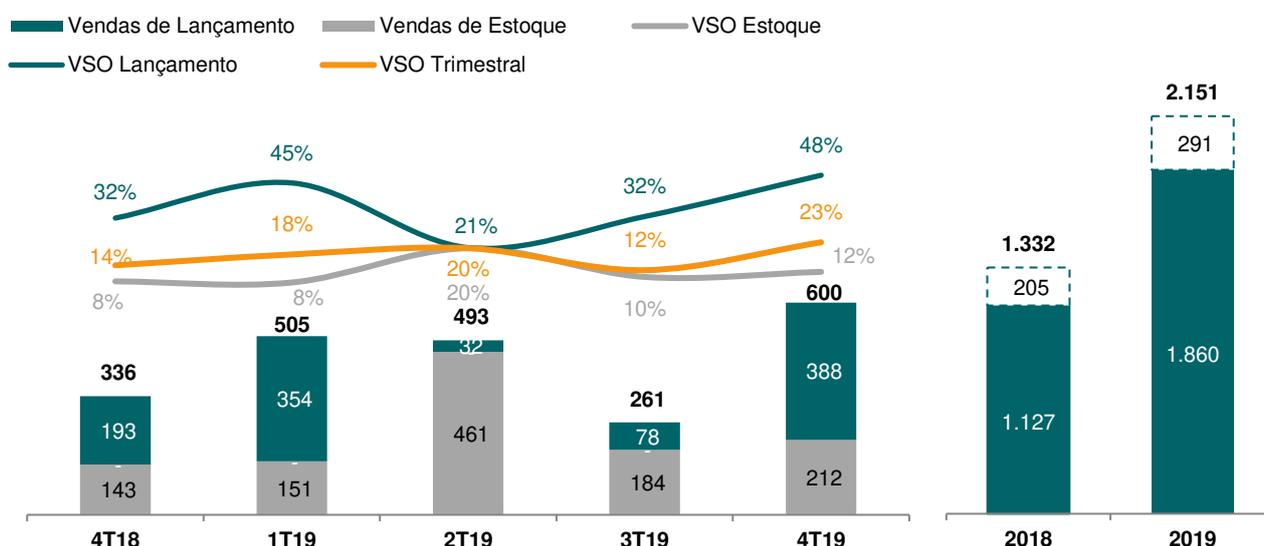


No 4º trimestre foram lançados oito empreendimentos que totalizaram R\$ 808 milhões em VGV (% Even). No acumulado do ano foram lançados 17 projetos ou fases totalizando R\$ 1,9 bilhão (% Even).

## VENDAS LÍQUIDAS

As vendas contratadas no 4º trimestre totalizaram R\$ 678 milhões (R\$ 600 milhões %Even). A velocidade de vendas (VSO) dos lançamentos do trimestre foi 48% e a VSO das unidades remanescentes (estoque) foi de 12%.

O acumulado do ano de 2019 totalizou R\$ 2,2 bilhões (R\$ 1,9 bilhões % Even). A VSO do ano foi de 47%.



A abertura das vendas por unidade de negócio pode ser verificada na tabela abaixo:

Região	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m <sup>2</sup> )		Unid.	
	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019
São Paulo	461.424	1.459.433	460.790	1.388.033	45.622	128.608	731	1.942
Rio de Janeiro	64.499	111.518	37.566	84.596	16.699	26.547	466	598
Rio Grande do Sul	128.921	535.911	88.669	363.568	97.012	141.572	255	1.049
Minas Gerais	1.103	3.740	1.103	3.740	129	340	6	17
Loteamento	21.960	40.346	11.746	19.607	7.955	74.289	357	502
<b>Total</b>	<b>677.906</b>	<b>2.150.948</b>	<b>599.872</b>	<b>1.859.543</b>	<b>167.417</b>	<b>371.356</b>	<b>1.815</b>	<b>4.108</b>

Abaixo, segue a abertura das vendas por ano de lançamento do produto:

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m <sup>2</sup> )		Unid.	
	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019
Até 2013	171.681	327.732	109.724	207.168	4.653	32.780	41	363
2014	68.251	119.043	66.530	115.516	7.778	20.089	51	171
2015	42.019	56.850	46.098	65.022	4.262	9.411	87	165
2016	98.765	165.446	88.797	146.599	8.573	26.854	83	286
2017	98.539	168.324	93.512	158.363	3.890	19.064	51	160
2018	315.079	587.180	257.591	475.508	1.489	31.262	21	549
2019	1.356.614	2.199.416	1.197.292	1.951.039	136.773	231.897	1.481	2.414
<b>Total</b>	<b>2.150.948</b>	<b>3.623.990</b>	<b>1.859.543</b>	<b>3.119.214</b>	<b>167.417</b>	<b>371.357</b>	<b>1.815</b>	<b>4.108</b>

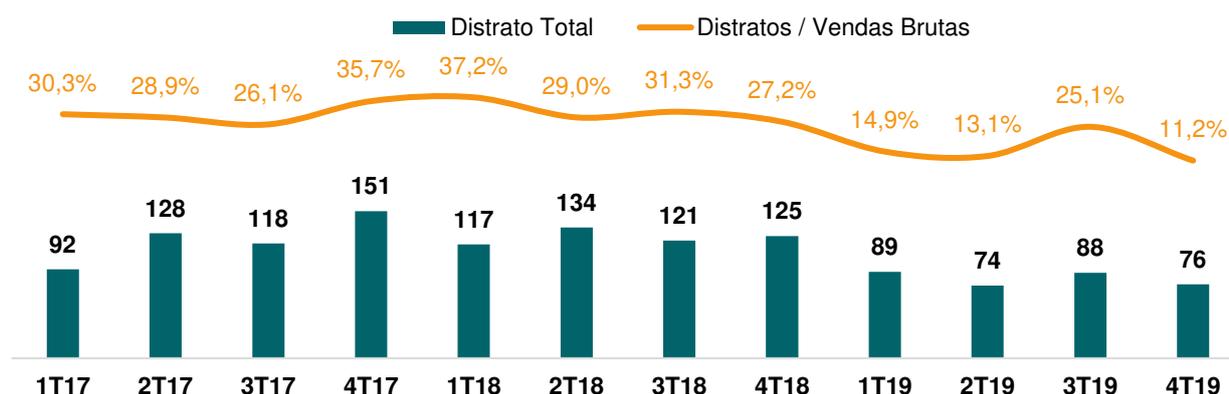
Por fim, segue a abertura das vendas por segmento de lançamento do produto:

Seguimento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m2)		Unid.	
	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019
Emergente	155.075	375.331	122.655	298.681	28.013	65.907	661	1.340
Studio	1.103	3.395	1.103	3.395	54	350	3	9
Médio	100.290	267.182	97.051	249.960	1.962	21.836	392	734
Médio-Alto	30.952	76.414	31.185	73.672	4.876	12.693	20	56
Alto	317.863	1.119.571	303.770	1.055.276	33.256	81.357	186	560
Uso Misto	(2.812)	62.493	(2.010)	26.037	(356)	6.533	(9)	97
Loteamento	25.920	55.427	12.439	22.246	97.215	172.982	221	379
Comercial	49.515	191.134	33.680	130.276	2.397	9.698	341	933
<b>Total</b>	<b>677.906</b>	<b>2.150.948</b>	<b>599.872</b>	<b>1.859.543</b>	<b>167.417</b>	<b>371.356</b>	<b>1.815</b>	<b>4.108</b>

## DISTRATOS

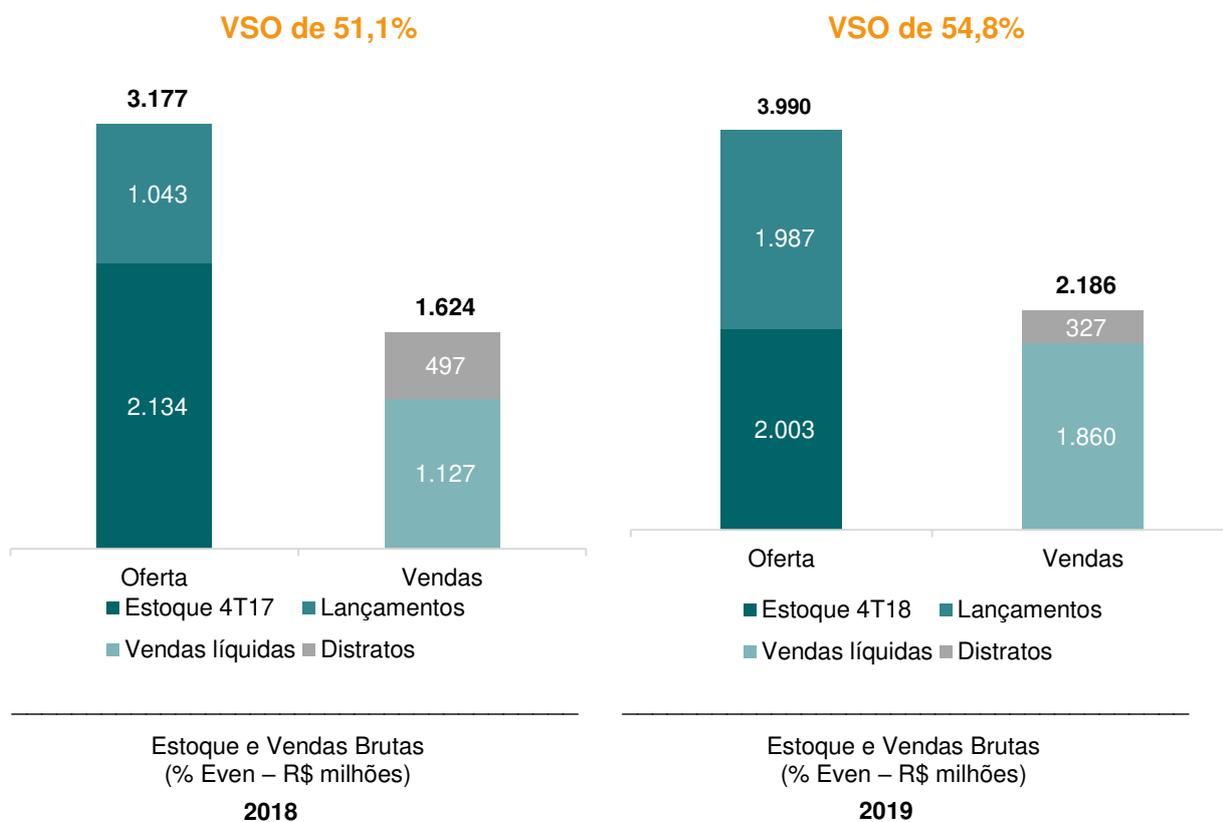
No 4º trimestre foram distratados R\$ 76 milhões, abaixo apresentamos o indicador do volume de distratos pelas vendas brutas:

(% Even) (R\$ milhões)	2018				2019			
	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Entregas	50	74	259	353	67	314	389	651
Vendas Brutas	313	463	385	458	594	566	349	676
Distrato	(117)	(134)	(121)	(125)	(89)	(74)	(88)	(76)
Vendas Líquidas	196	329	265	336	505	493	261	600
<b>Distratos / Entregas (4 trimestres)</b>	<b>24,7%</b>	<b>28,5%</b>	<b>29,2%</b>	<b>67,6%</b>	<b>62,3%</b>	<b>41,2%</b>	<b>33,5%</b>	<b>22,9%</b>
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>37,2%</b>	<b>29,0%</b>	<b>31,3%</b>	<b>27,2%</b>	<b>14,9%</b>	<b>13,1%</b>	<b>25,1%</b>	<b>11,2%</b>



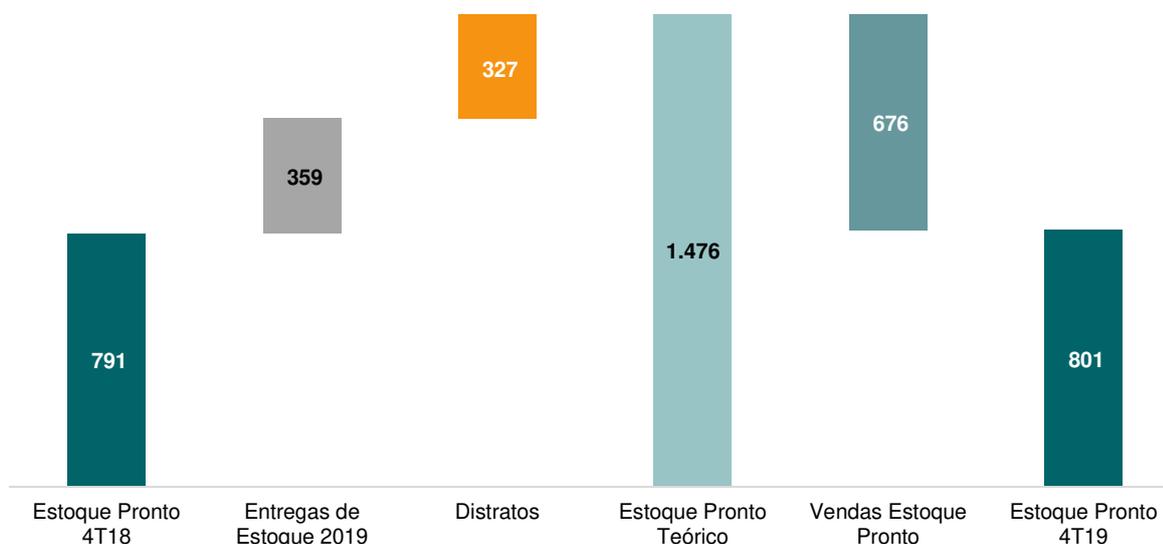
## VENDAS BRUTAS

Em 2019 as vendas brutas totalizaram R\$ 2.186 bilhões.



## VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos mais R\$ 676 milhões (% Even) de estoque pronto em 2019.



\* Considerando que 100% dos distratos são de unidades prontas.

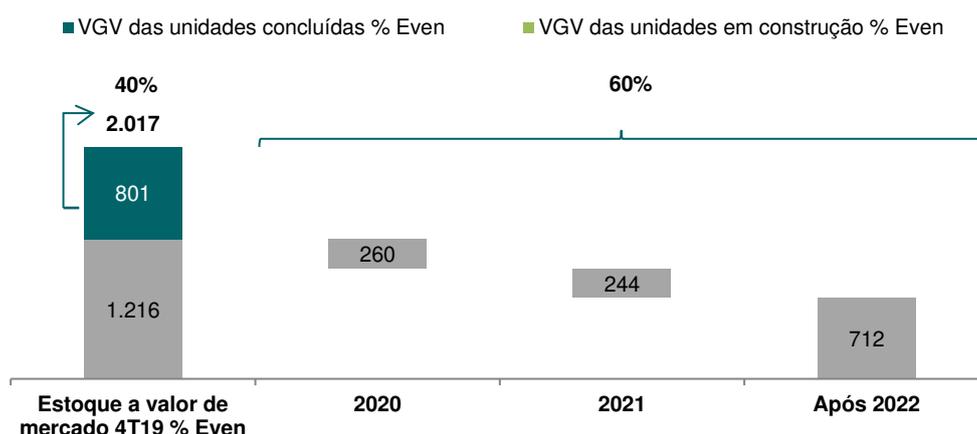
## ESTOQUE

O estoque encerrou o ano de 2019 em R\$ 2,0 bilhões em valor potencial de vendas (% Even), o que representa 13 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

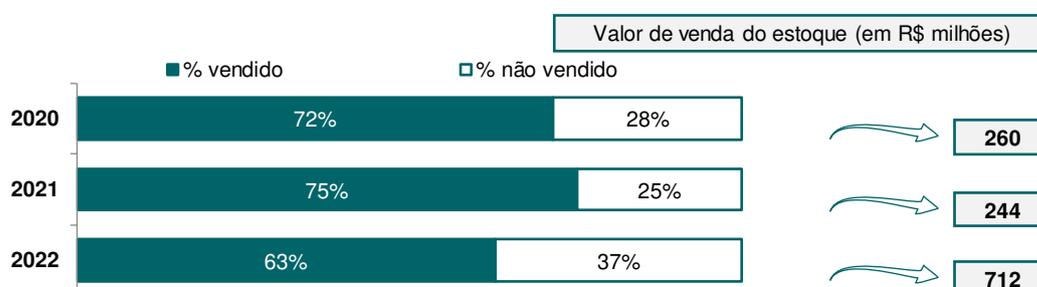
Ano de Conclusão Previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Even (R\$ mil)	% Valor	Unid.	% Unid.
Unid. já concluídas	872.401	800.622	40%	2.125	49%
2020	325.682	259.908	13%	1.047	24%
2021	285.023	244.171	12%	489	11%
Após 2022	765.806	711.858	35%	657	15%
<b>Total</b>	<b>2.248.911</b>	<b>2.016.559</b>	<b>100%</b>	<b>4.318</b>	<b>100%</b>

O estoque de unidades prontas encontra-se em patamar acima do que a companhia considera ideal. Vale lembrar que esse estoque é fortemente impactado pelos distratos do ano (que ocorrem majoritariamente no momento da entrega dos empreendimentos). Porém a queda das taxas de juros somado com o maior apetite dos bancos para financiamento, contribuiu para a redução dos distratos e o aumento da confiança do consumidor.

Diante da melhora do cenário macroeconômico com a redução das taxas de juros somadas com o aumento do percentual de financiamento dos bancos, contribuíram para [i] o aumento do volume de vendas; [ii] lançamentos de novos produtos e [iii] redução dos níveis de estoques prontos.



Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.



As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 32%, assumindo os custos totais das unidades em estoque. Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento.

A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

Lançamento	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Projetos	Unid.	%
Até 2011	40.475	31.605	30	100	2%
2012	43.002	40.969	10	177	4%
2013	60.948	42.582	12	154	4%
2014	200.330	196.648	16	461	11%
2015	167.356	145.314	8	404	9%
2016	258.870	224.794	18	677	16%
2017	342.574	315.749	12	727	17%
2018	276.788	255.590	11	474	11%
2019	858.569	763.308	16	1.144	26%
<b>Total</b>	<b>2.248.911</b>	<b>2.016.559</b>	<b>133</b>	<b>4.318</b>	<b>100%</b>

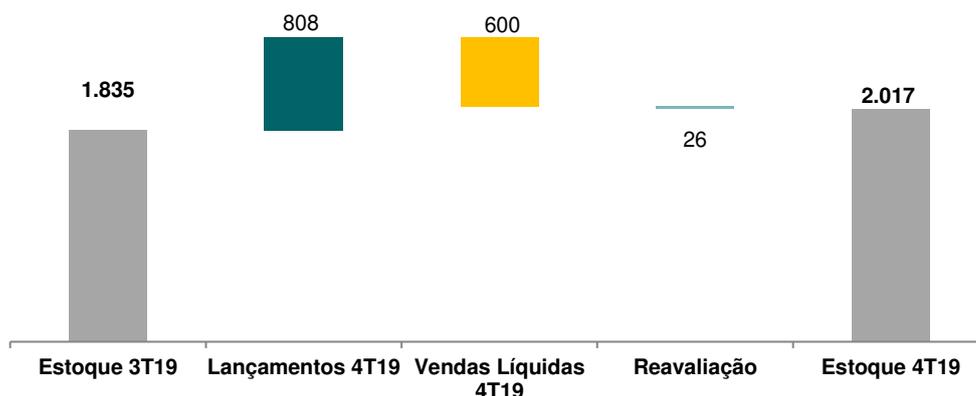
E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	VGV Even pronto (R\$ mil)	Estoque Pronto		Estoque em Construção	
				Projetos	Unidades	Projetos	Unidades
São Paulo	1.344.873	1.331.563	378.662	42	889	16	811
Rio de Janeiro	293.605	277.937	262.455	20	649	1	194
Rio Grande do Sul	501.756	355.848	144.146	25	383	14	478
Minas Gerais	8.537	8.537	8.537	4	33	-	-
Loteamento	100.140	42.674	6.822	5	171	6	710
<b>Total</b>	<b>2.248.911</b>	<b>2.016.559</b>	<b>800.622</b>	<b>96</b>	<b>2.125</b>	<b>37</b>	<b>2.193</b>

Vale mencionar que, a companhia faz a reavaliação do estoque a todo momento, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o atual mercado.

### Evolução trimestral do estoque

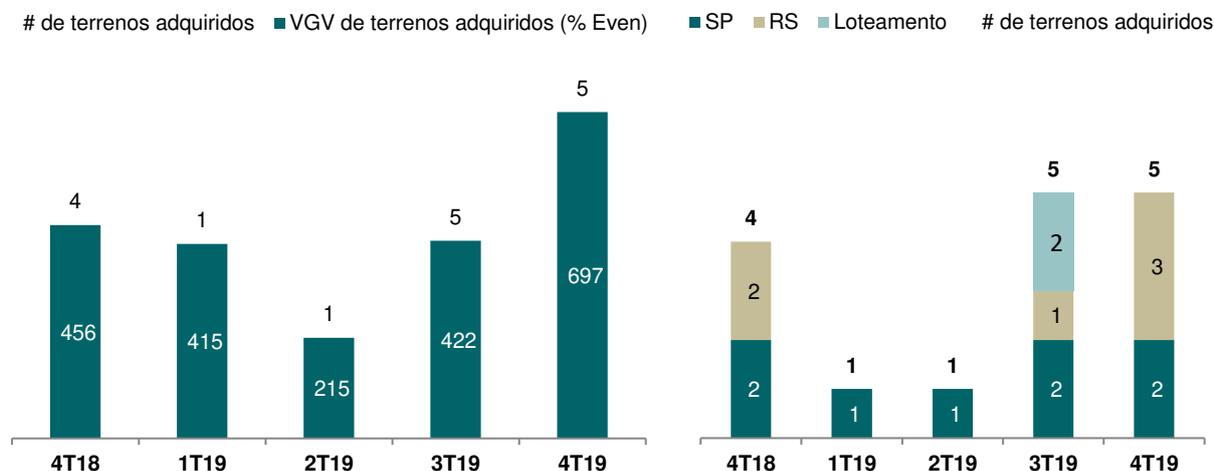
VGV (% Even) em R\$ milhões



A reavaliação do estoque nesse trimestre (negativa em R\$ 26 milhões), deve-se principalmente à volta das unidades distratadas ao estoque e também pela adequação do valor de venda pelo preço praticado atual de mercado.

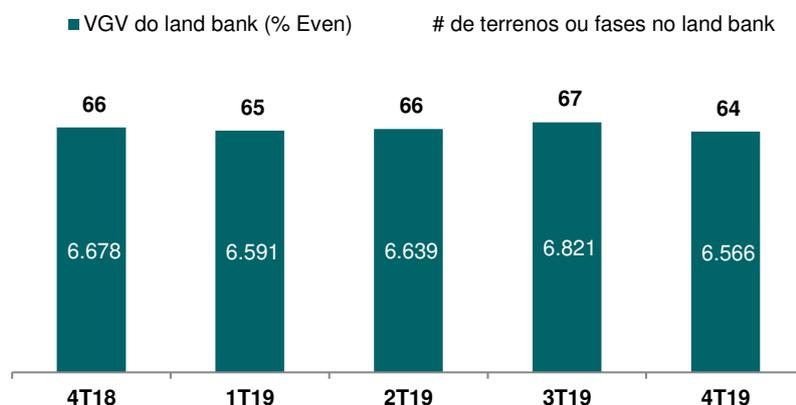
## TERRENOS (LAND BANK)

No 4º trimestre foram adquiridos, por meio de permuta, 5 novos terrenos sendo 2 localizados em São Paulo e 3 no Rio Grande do Sul, totalizando um valor potencial de vendas de R\$ 697 milhões (% Even). No ano foram adquiridos 12 novas áreas.



Com isso, o potencial de vendas do *land bank* em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 8,2 bilhões (R\$ 6,6 bilhões % Even) pulverizado em 64 diferentes projetos ou fases.

### Histórico do Land Bank



A tabela abaixo fornece a abertura do nosso *land bank* por segmento de produto:

Segmento	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	
Emergente	11	76.942	183.924	3.464	1.303.293	1.236.727	16%
Médio	14	97.170	219.377	4.039	2.082.933	1.695.391	26%
Médio Alto	10	198.260	171.559	1.868	1.406.125	1.196.594	17%
Alto	4	15.412	36.430	276	303.260	229.672	4%
Alto Luxo	1	4.861	10.461	56	146.556	146.556	2%
Uso Misto	10	165.064	208.603	3.653	2.031.444	1.645.178	25%
Loteamento	14	4.588.078	1.679.571	7.037	871.864	415.883	11%
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>5.145.787</b>	<b>2.509.924</b>	<b>20.394</b>	<b>8.145.474</b>	<b>6.566.001</b>	<b>100%</b>

Já a tabela abaixo fornece a abertura do nosso *land bank* por unidade de negócio:

Unidade de negócio	Nº de Lanç.	Área (m <sup>2</sup> )		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	
São Paulo	18	143.096	355.889	5.531	3.278.783	3.278.783	40%
Rio de Janeiro	3	23.882	49.449	574	252.882	252.882	3%
Rio Grande do Sul	42	4.969.298	2.084.492	14.111	4.597.077	3.017.604	56%
Minas Gerais	1	9.511	20.094	178	16.731	16.731	0%
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>5.145.787</b>	<b>2.509.924</b>	<b>20.394</b>	<b>8.145.474</b>	<b>6.566.001</b>	<b>100%</b>

Por último, segue a abertura de compromisso de pagamento por ano de aquisição em VGV % Even (R\$ mil), onde podemos observar que continuamos comprando terreno majoritariamente por meio de permuta:

Região	Até 2016		2017		2018		2019		Total	
	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta
São Paulo	409.281	670.347	-	361.600	-	567.673	-	1.269.883	409.281	2.869.503
Rio Grande do Sul	109.430	1.128.804	-	737.191	13.901	763.912	31.073	233.293	154.405	2.863.199
Rio de Janeiro	252.882	-	-	-	-	-	-	-	252.882	-
Minas Gerais	16.731	-	-	-	-	-	-	-	16.731	-
<b>Total</b>	<b>788.324</b>	<b>1.799.150</b>	<b>-</b>	<b>1.098.791</b>	<b>13.900,98</b>	<b>1.331.584</b>	<b>31.073</b>	<b>1.503.176</b>	<b>833.299</b>	<b>5.732.702</b>

## COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

Conforme normas contábeis, os terrenos são refletidos contabilmente apenas por ocasião da obtenção da escritura definitiva, independente do grau de negociação.

A posição do estoque de terrenos (% Even) e da dívida líquida de terrenos (lançados e não lançados) considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela companhia em 31 de dezembro de 2019 encontra-se a seguir:

	Terrenos não lançados	
	On balance	Off Balance
Adiantamento para aquisição de terrenos <sup>1</sup>	32.992	-
Estoque de terrenos <sup>2</sup>	981.180	-
Terrenos sem escritura (off balance) <sup>3</sup>	-	2.085.961
<b>Total de Terrenos (a custo)</b>	<b>3.100.133</b>	

<sup>1</sup> Nota 8 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente).

<sup>2</sup> Nota 8 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente), líquido de provisão para perdas.

<sup>3</sup> Nota 22 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

	Terrenos não lançados		Terrenos Lançados	Dívida de Terrenos
	On balance	Off Balance	On balance	
<b>Dívida de terrenos</b>	<b>(231.960)</b>	<b>(2.128.801)</b>	<b>(759.967)</b>	<b>(3.077.887)</b>
<i>Caixa</i>	<i>(6.711)</i>	<i>(218.112)</i>	<i>(106.315)</i>	<i>(331.138)</i>
<i>Permuta Financeira</i>	<i>(225.248)</i>	<i>(701.046)</i>	<i>(421.202)</i>	<i>(1.347.496)</i>
<i>Permuta Física</i>	<i>-</i>	<i>(1.166.803)</i>	<i>(232.450)</i>	<i>(1.399.254)</i>
<b>Total de Dívida de Terrenos</b>	<b>(2.317.920)</b>		<b>(759.967)</b>	<b>(3.077.887)</b>

<sup>1</sup> Nota 10 - dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (íntegra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado).

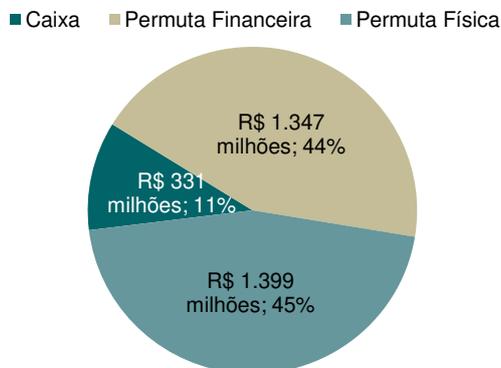
<sup>2</sup> Nota 22 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no item Land Bank).

<sup>3</sup> Nota 10 - dívida de terrenos cujo empreendimento já foi lançado e que temos escritura.

<sup>4</sup> Nota 7 (a) - parcela de permuta física a apropriar.

No gráfico abaixo, é possível verificar nosso compromisso de pagamento de terrenos:

### Dívida de Terrenos



## ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

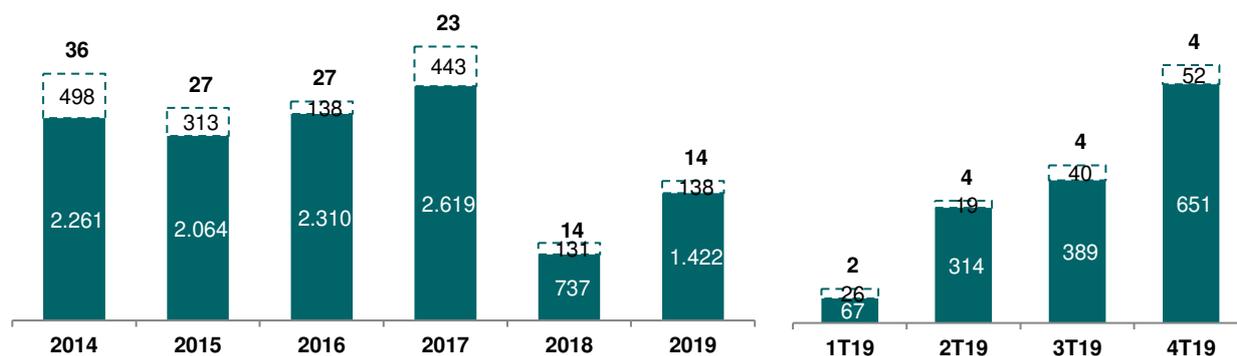
	2014	2015	2016	2017	2018	1T19	2T19	3T19	4T19
Canteiros de obras ativos	61	50	43	35	28	28	24	23	24
Empreendimentos entregues	36	27	27	23	14	2	4	4	4
Unidades Entregues	7.057	4.680	5.433	4.924	2.853	119	706	560	1.380
VGV Total unidades entregues (R\$ milhões) <sup>1</sup>	2.758	2.377	2.447	3.063	867	93	333	430	703
VGV parte Even unidades entregues (R\$ milhões) <sup>1</sup>	2.261	2.064	2.310	2.619	737	67	314	389	651

<sup>1</sup> Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

### Entrega de Empreendimentos<sup>1</sup>

(VGV de lançamento em R\$ milhões)

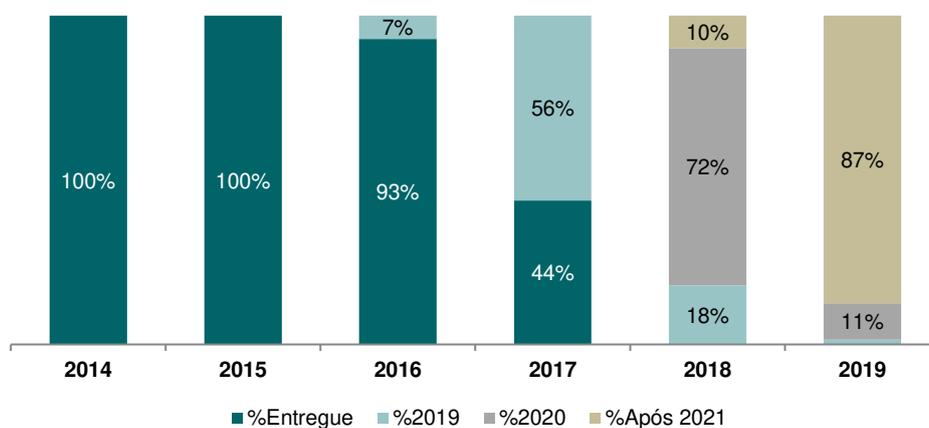
■ VGV Entregue (% Even) □ VGV Entregue (parceiros) # de projetos



No 4º trimestre foram entregues 4 empreendimentos que equivalem a R\$ 651 milhões (VG VGV de lançamento % Even) e 1.380 unidades. No acumulado do ano foram entregues 14 empreendimentos somando R\$ 1,4 bilhão (% Even).

No gráfico a seguir, podemos observar a abertura das entregas por safra de lançamento.

### Entregas por Safra de Lançamento



(em R\$ mil)	2014	2015	2016	2017	2018	1T19	2T19	3T19	4T19
VGv Lançado (% Even)	2.079.465	802.536	1.131.747	1.082.146	1.043.290	785.023	154.644	239.483	807.850

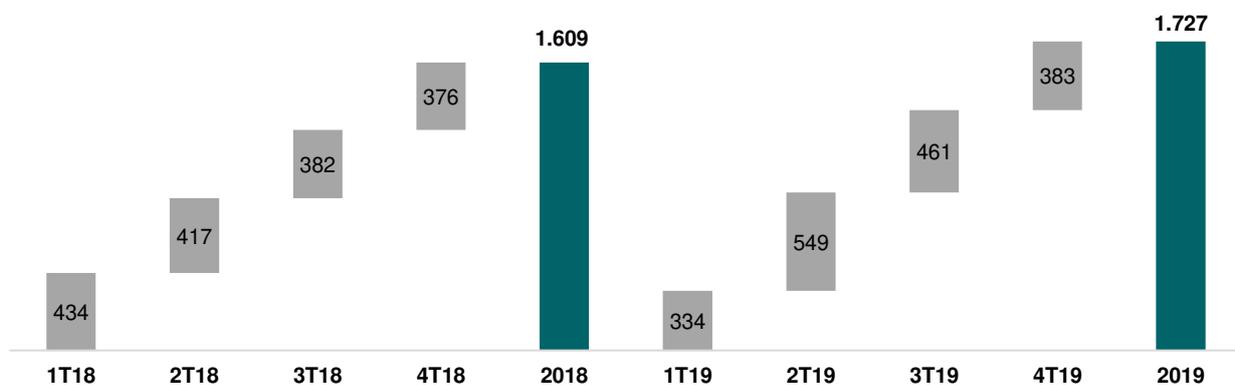
<sup>1</sup> Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

### REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa.

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4º trimestre foi de R\$ 383 milhões.

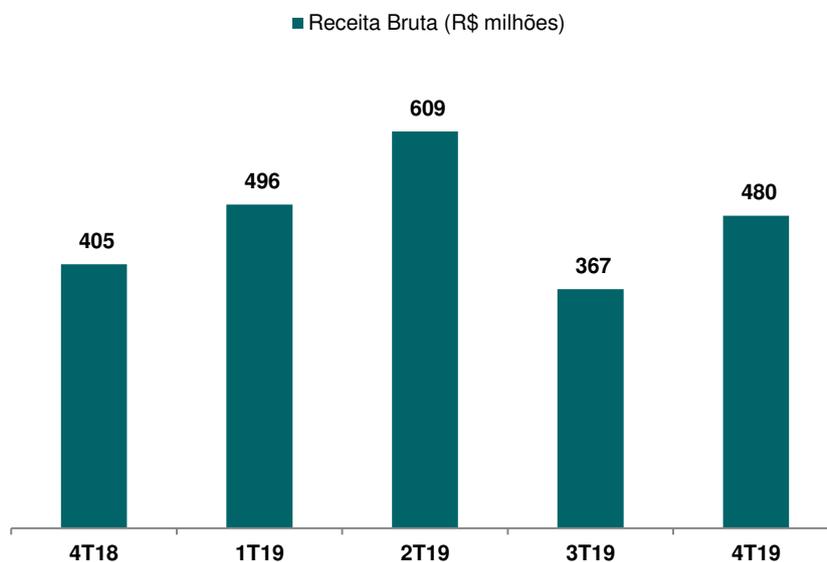
	1T18	2T18	3T18	4T18	2018	1T19	2T19	3T19	4T19	2019
Unidades em obra	64.136	98.192	123.332	73.081	358.741	141.233	326.384	125.412	100.174	693.204
Unidades performadas (concluídas)	369.476	319.031	258.602	303.193	1.250.301	192.751	222.413	335.256	283.304	1.033.724
<b>Total</b>	<b>433.612</b>	<b>417.223</b>	<b>381.934</b>	<b>376.273</b>	<b>1.609.043</b>	<b>333.984</b>	<b>548.796</b>	<b>460.668</b>	<b>383.478</b>	<b>1.726.927</b>



## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA

No 4º trimestre, obtivemos uma receita operacional bruta de vendas e serviços de R\$ 480 milhões.



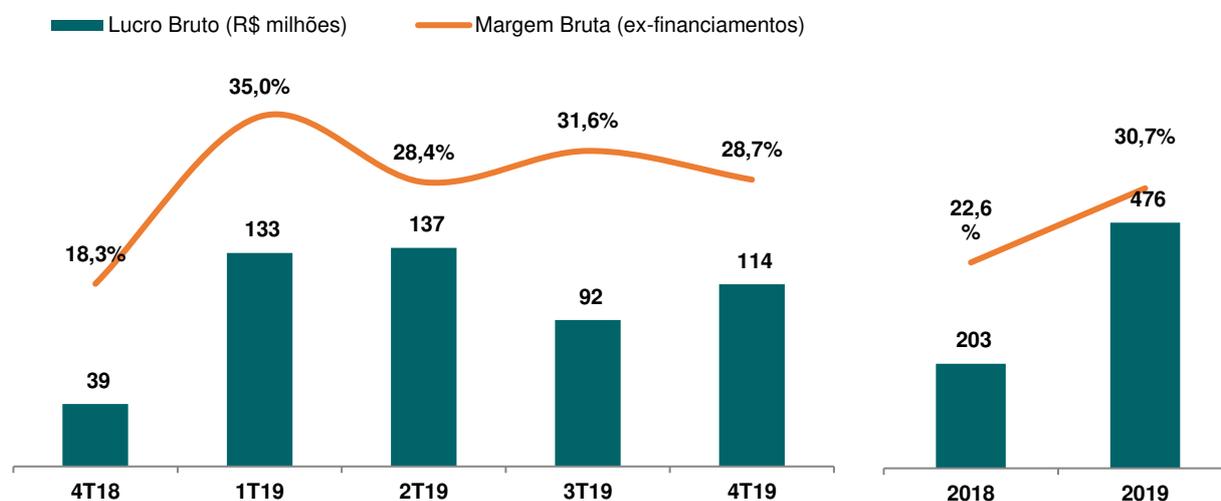
Abaixo segue a abertura da receita proveniente apenas da venda de imóveis:

Ano de Lançamento	Receita Reconhecida 2019									
	4T18		1T19		2T19		3T19		4T19	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Até 2013	107.676	28%	3.842	1%	126.127	21%	39.414	11%	39.972	8%
2014	53.325	14%	30.136	6%	56.610	10%	38.400	11%	46.216	10%
2015	41.053	11%	15.102	3%	16.608	3%	23.533	7%	40.720	9%
2016	61.905	16%	49.550	10%	76.462	13%	75.022	21%	61.384	13%
2017	64.666	17%	84.755	18%	32.605	6%	34.657	10%	38.260	8%
2018	56.665	15%	56.295	12%	91.119	15%	39.317	11%	41.370	9%
2019	0	0%	243.391	50%	189.943	32%	103.213	29%	204.759	43%
<b>Total</b>	<b>385.289</b>	<b>100%</b>	<b>483.071</b>	<b>100%</b>	<b>589.474</b>	<b>100%</b>	<b>353.557</b>	<b>100%</b>	<b>472.681</b>	<b>100%</b>

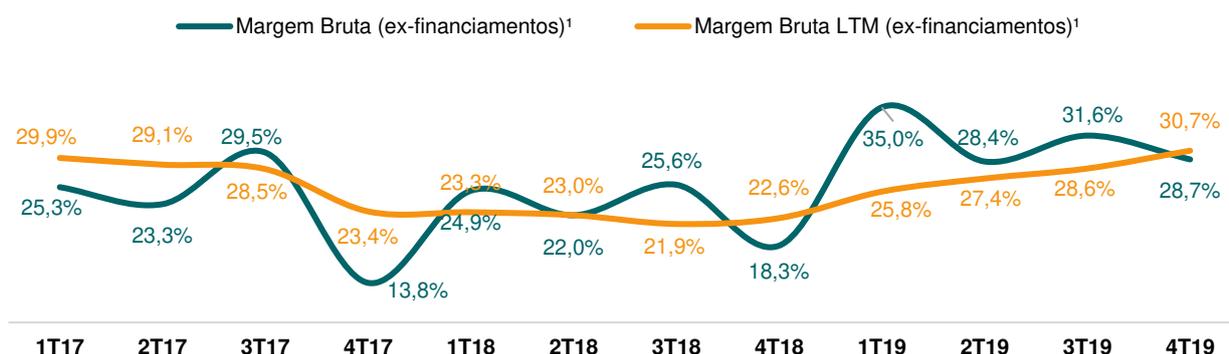
Após a incidência dos impostos, a receita líquida de incorporação e de venda de imóveis do 4º trimestre totalizou R\$ 463 milhões.

## LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 114 milhões no 4º trimestre. A margem bruta no 4º trimestre foi de 28,7%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à produção).



O gráfico abaixo mostra um histórico desde o 1º trimestre de 2017 (11 trimestres).



Segue quadro demonstrando as margens brutas: (i) reconhecida contabilmente, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo).

Referente ao 4º trimestre de 2019 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF <sup>1</sup>	Margem Bruta do Estoque <sup>2</sup>
<b>Receita Líquida</b>	<b>479,6</b>	<b>1.540,2</b>	<b>1.947,6</b>
<b>CPV</b>	<b>(365,7)</b>	<b>(1.039,5)</b>	<b>(1.620,6)</b>
Construção e Terreno	(342,0)	(1.039,5)	(1.446,7)
Financiamento à Produção	(14,5)	-	(68,9)
Dívida Corporativa	(9,2)	-	(105,0)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>114,0</b>	<b>500,7</b>	<b>327,1</b>
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>23,8%</i>	<i>32,5%</i>	<i>16,8%</i>
<b>Margem Bruta (%) ex-financiamentos (produção e corporativo)</b>	<b>28,7%</b>	<b>32,5%</b>	<b>25,7%</b>

<sup>1</sup> Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

<sup>2</sup> Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 800,7 milhões.

<sup>3</sup> Custos incorridos e a incorrer.

É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente atualizado pela área técnica.

Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Ano	Custo a Incorrer 4T19		
	Unidades Vendidas	Unidades em Estoque	Total <sup>1</sup>
	(R\$ milhões)	(R\$ milhões)	(R\$ milhões)
2020	388,6	175,9	564,5
2021	284,7	207,2	492,0
2022	128,5	119,1	247,6
2023	7,0	0,0	7,0
<b>Total</b>	<b>808,8</b>	<b>502,3</b>	<b>1.311,1</b>

<sup>1</sup> Incluindo o custo de fases contabilmente consideradas lançadas (R\$ 292,5 milhões).

## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T19 as despesas operacionais totalizaram R\$ 76,5 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Comerciais	39.108	42.214	34.603	47.105	44.831	49.760
Gerais e administrativas	34.727	32.246	29.915	34.090	21.616	32.747
Outras despesas (receitas) operacionais	7.071	54.498	9.885	6.863	657	(2.486)
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>80.906</b>	<b>128.958</b>	<b>74.403</b>	<b>88.058</b>	<b>67.104</b>	<b>80.023</b>
% da Receita Líquida	20,1%	32,7%	15,4%	14,9%	18,7%	16,7%

### Despesas comerciais:

Do total das despesas comerciais, R\$ 5,2 milhões correspondem a despesas com estoque pronto (IPTU, condomínio e manutenção) que tendem a diminuir ao longo dos próximos trimestres devido à expectativa de diminuição do volume de estoque.

### Despesas gerais e administrativas e remuneração da administração:

As despesas gerais e administrativas no trimestre foram em linha com o 4T19, mantendo a média dos últimos 3 anos de aproximadamente R\$33 milhões.

### Outras despesas (receitas) operacionais:

Outras despesas e receitas operacionais foram impactadas no trimestre [i] pela reavaliação de terrenos e unidades em estoque e [ii] pela mudança de faixa de Non Perform Loans (inadimplentes).

O detalhamento das outras despesas operacionais, encontra-se abaixo:

	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Acordos judiciais	24.131	15.180	14.162	19.042	22.860	22.624
Provisão para Contingências	(19.044)	5.046	(10.137)	(6.921)	(19.573)	(15.897)
<i>Impairment</i>	-	30.148	-	-	-	6.014
Outras receitas (despesas)	848	3.909	1.384	3.828	(1.535)	(968)
Provisão de Distrato IFRS 9	1.136	214	4.476	(9.086)	(1.095)	(14.259)
<b>Outras despesas operacionais</b>	<b>7.071</b>	<b>54.498</b>	<b>9.885</b>	<b>6.863</b>	<b>657</b>	<b>(2.486)</b>

Em 1º de janeiro de 2018, entraram em vigor os pronunciamentos contábeis IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros e IFRS 15/CPC 47 - Receita. Para o setor de incorporação, o IBRACON emitiu o Comunicado Técnico 2/2018 orientando os auditores independentes na emissão de relatórios de revisão sobre as ITRs de 2018, dando seu entendimento de que a orientação disposta pela CVM (Ofício nº 01/2018) refere-se exclusivamente à manutenção dos critérios sobre o reconhecimento de receita pelo POC. Dada esta orientação, as provisões de distratos calculadas até 31 de dezembro de 2017, são com base nas evidências

objetivas de perdas. Ou seja, pelo IFRS 9 a provisão passa a incorporar a previsão de distratos futuros, inclusive dos contratos adimplentes (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

Em 12 de dezembro de 2018, a CVM emitiu um Ofício Circular estabelecendo que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. Dessa forma, a Companhia passou a apresentar a provisão como contrapartida da receita e do custo incorrido das vendas realizadas, afetando assim a lucro bruto consolidado, bem como procedeu a reclassificação das cifras do exercício de 2017 para permitir adequada comparação.

A provisão estabelecida à partir de 1º de janeiro de 2018, pelo conceitos do IFRS 9 com característica de provisão para realização de ativos financeiros, manteve sua classificação como “outras despesas”.

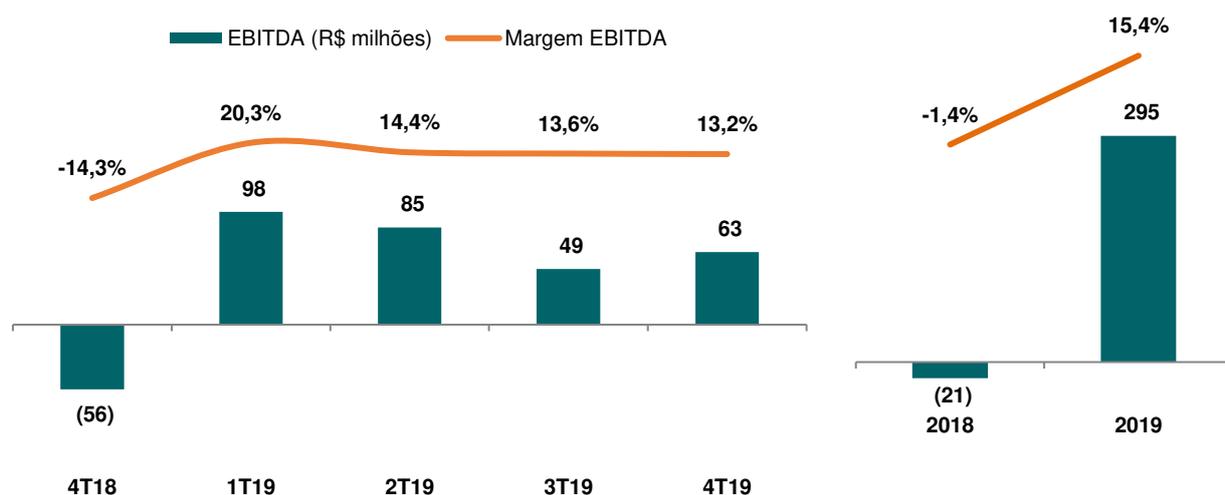
## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do 4º trimestre foi positivo em R\$ 5,4 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(50.704)</b>	<b>(52.687)</b>	<b>(57.951)</b>	<b>(39.439)</b>	<b>(43.478)</b>
Juros e swap	(40.614)	(43.812)	(43.781)	(30.938)	(37.537)
Outras despesas financeiras	(10.090)	(8.875)	(14.170)	(8.501)	(5.941)
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>25.377</b>	<b>22.111</b>	<b>21.997</b>	<b>24.243</b>	<b>25.207</b>
Juros com aplicações financeiras	8.661	9.885	9.833	9.727	8.897
Juros de clientes	12.868	10.099	9.549	11.060	13.472
Outras receitas financeiras	3.848	2.127	2.615	3.457	2.838
<b>Despesas Financeiras Líquidas</b>	<b>(25.327)</b>	<b>(30.576)</b>	<b>(35.953)</b>	<b>(15.196)</b>	<b>(18.271)</b>
Despesas apropriadas ao custo	33.073	35.859	31.558	21.367	23.674
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>7.746</b>	<b>5.283</b>	<b>(4.396)</b>	<b>6.171</b>	<b>5.403</b>

## EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:

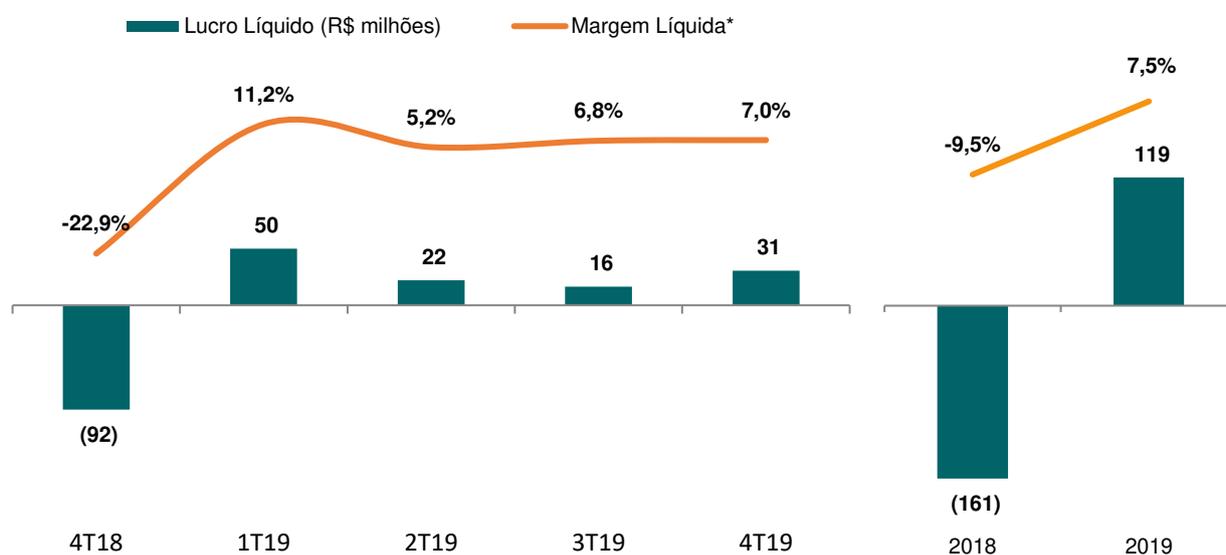


Conciliação EBITDA	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>(81.993)</b>	<b>64.299</b>	<b>44.739</b>	<b>30.822</b>	<b>42.895</b>
(+) Resultado Financeiro	(7.746)	(5.283)	4.396	(6.171)	(5.403)
(+) Depreciação e Amortização	170	3.490	4.208	2.545	2.327
(+) Despesas apropriadas ao custo	33.073	35.859	31.558	21.367	23.674
<b>EBITDA</b>	<b>(56.496)</b>	<b>98.365</b>	<b>84.901</b>	<b>48.563</b>	<b>63.493</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>-14,3%</b>	<b>20,3%</b>	<b>14,4%</b>	<b>13,6%</b>	<b>13,2%</b>
<b>EBITDA LTM</b>	<b>(21.138)</b>	<b>64.299</b>	<b>153.301</b>	<b>175.333</b>	<b>295.322</b>
<b>Margem EBITDA LTM (%)</b>	<b>-1,4%</b>	<b>3,9%</b>	<b>8,2%</b>	<b>9,6%</b>	<b>15,4%</b>

<sup>1</sup> EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

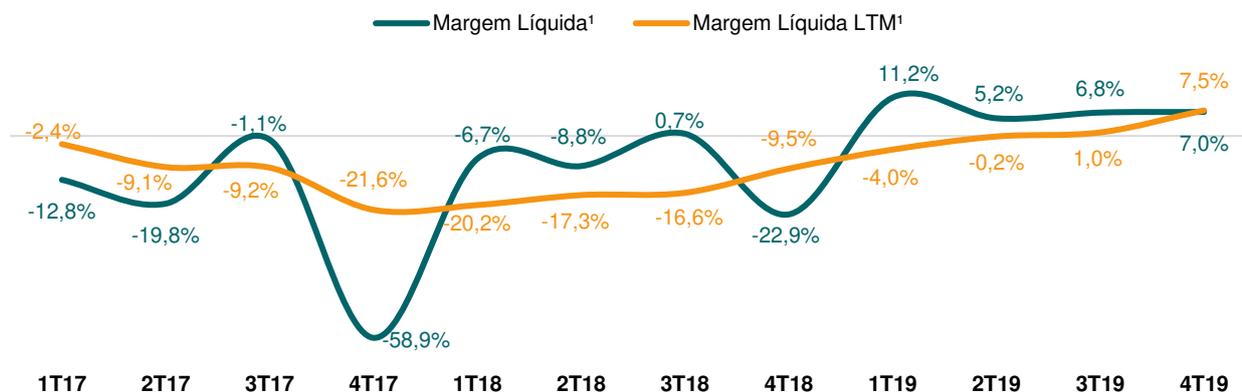
## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4º trimestre o lucro líquido foi de R\$ 31 milhões.



\* Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

Na tabela abaixo, demonstramos o histórico da margem líquida desde o 1º trimestre de 2017 (12 trimestres).



<sup>1</sup> Margem Líquida: relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO POR UNIDADE DE NEGÓCIO

As tabelas abaixo identificam as Demonstrações dos Resultados por unidade de negócio (em milhares de reais).

### São Paulo:

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	264.579	355.017	399.692	211.616	302.145
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>(221.487)</b>	<b>(241.390)</b>	<b>(295.138)</b>	<b>(140.175)</b>	<b>(224.295)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>43.092</b>	<b>113.627</b>	<b>104.554</b>	<b>71.441</b>	<b>77.850</b>
Margem Bruta	16,3%	32,0%	26,2%	33,8%	25,8%
Margem Bruta (ex-financiamentos)	21,9%	36,5%	30,6%	37,6%	30,6%
Margem REF	32,2%	35,6%	35,4%	35,5%	37,2%

### Rio Grande do Sul:

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	152.969	130.664	173.210	129.367	152.596
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>(127.017)</b>	<b>(98.395)</b>	<b>(136.344)</b>	<b>(101.562)</b>	<b>(113.989)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>25.952</b>	<b>32.269</b>	<b>36.866</b>	<b>27.805</b>	<b>38.608</b>
Margem Bruta	17,0%	24,7%	21,3%	21,5%	25,3%
Margem Bruta (ex-financiamentos)	29,6%	34,2%	26,0%	30,0%	30,6%
Margem REF	31,8%	31,4%	30,9%	30,3%	30,8%

### Rio de Janeiro:

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	-52.336	-1.861	18.663	16.991	24.896
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>7.156</b>	<b>(10.590)</b>	<b>(23.377)</b>	<b>(24.579)</b>	<b>(27.387)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(45.180)</b>	<b>(12.451)</b>	<b>(4.714)</b>	<b>(7.588)</b>	<b>(2.491)</b>
Margem Bruta	86,3%	669,0%	-25,3%	-44,7%	-10,0%
Margem Bruta (ex-financiamentos)	88,5%	-140,1%	6,4%	-30,0%	0,7%
Margem REF	12,8%	11,4%	10,9%	9,8%	8,1%

## ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de disponibilidades era de R\$ 940,3 milhões (inclui R\$ 242,8 milhões de caixa restrito).

Os empréstimos, financiamentos à produção totalizaram R\$ 1,4 bilhão, sendo R\$ 1,3 bilhão de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos empreendimentos e a diferença de R\$ 78,8 milhões correspondente a dívidas corporativas.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem e o valor de recebíveis de unidades concluídas em 31 de dezembro de 2019:

	31/12/2019 (R\$ milhões)	
Produção SFH	331,8	24%
Produção CRI	337,4	24%
CCB Imobiliária	112,0	8%
CRI Corporativo	425,9	30%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.405,8</b>	<b>100%</b>
Caixa	940,3	
<b>Dívida Líquida Corporativa*</b>	<b>(402,4)</b>	
<b>Dívida Líquida</b>	<b>465,5</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.879,1</b>	
<b>Dívida Líquida Corporativa* / PL</b>	<b>-21,4%</b>	
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>24,8%</b>	

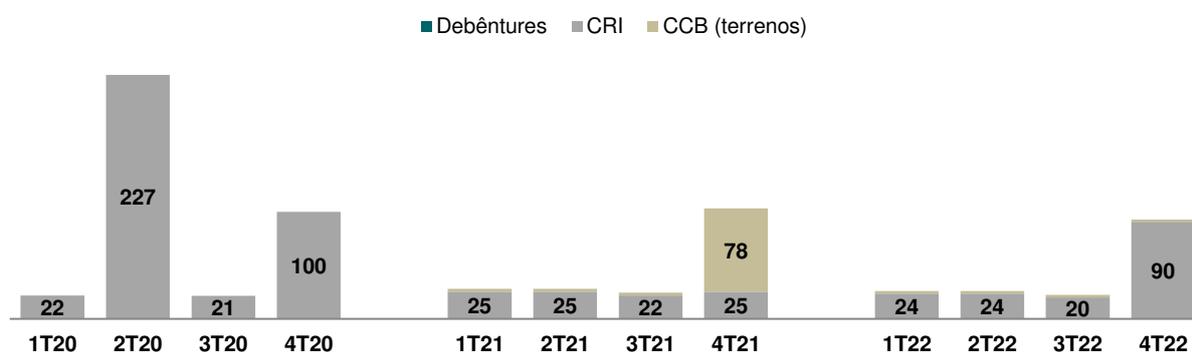
#### Recebíveis Performados em 31/12/2019

R\$ 549,9 milhões

\*Ex Financiamento à produção

Abaixo é possível observar o fluxo de amortização de nossas dívidas:

#### Fluxo de Amortização do principal das Dívidas Corporativas (R\$ milhões).



Ano	2020	2021	2022
% do total	59%	16%	25%
% acumulado	59%	75%	100%

No 4º trimestre houveram a captação de R\$220 milhões e o pagamento de R\$19,3 milhões de dívidas corporativas, além disso e foram pagos R\$ 10 milhões de juros referentes a estas.

#### GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN

A geração de caixa do 4º trimestre, foi positiva em R\$ 95,4 milhões. Tivemos geração de caixa positiva de R\$ 276,7 milhões em 2019, excluindo recompra de ações, conforme quadro abaixo:

Cash Burn	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Dívida Líquida Inicial	731,8	742,1	757,7	645,2	560,9
Dívida Líquida Final	742,1	757,7	645,2	560,9	465,5
<b>Cash Burn</b>	<b>10,4</b>	<b>15,6</b>	<b>(112,5)</b>	<b>(84,3)</b>	<b>(95,4)</b>
Dividendos	-	-	-	-	-
Recompra de ações	(13,7)	-	-	-	-
<b>Cash Burn (ex-dividendos e recompra)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>15,6</b>	<b>(112,5)</b>	<b>(84,3)</b>	<b>(95,4)</b>

Em 31/12/2019, a companhia detinha 7.090.059 ações em tesouraria, o que representa 3,27% das ações totais.

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4º trimestre com R\$ 549,9 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O contas a receber apropriado (R\$ 1 bilhão) ficou estável em relação ao 4º trimestre de 2018. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 2,8 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 611,9 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e a parcela de R\$ 2,1 bilhões teria o seguinte cronograma de recebimento considerando a hipótese de recebimento integral em até 120 dias a contar da data da entrega dos empreendimentos:

Ano	Expectativa de Recebimento		Contas a Receber Total (R\$ milhões)
	Durante o período de obras (R\$ milhões)	Após o período de obras (R\$ milhões)	
2020	346,7	1.081,4	1.428,1
2021	220,9	337,7	558,6
2022	44,3	667,9	712,2
2023	-	48,0	48,0
2024	-	6,0	6,0
2025	-	5,9	5,9
<b>Total</b>	<b>611,9</b>	<b>2.146,8</b>	<b>2.758,7</b>

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. O saldo de contas a receber está líquido de permutas.

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

## COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

### Composição Acionária

(em 31/12/2019, conforme formulário CVM 358  
+ Informação dos acionistas com mais de 5% em 31/05/2019 – fonte: B3)



## OUTRAS INFORMAÇÕES

### SUSTENTABILIDADE

A estratégia de sustentabilidade da Even está sustentada por seis pilares: (i) transparência; (ii) eficiência no atendimento aos clientes; (iii) valorização dos colaboradores; (iv) responsabilidade social corporativa; (v) produtos sustentáveis e (vi) cidades sustentáveis. Para garantir que o propósito de sustentabilidade da Even seja cumprido, cada pilar tem objetivos claros a serem atingidos.

A plataforma Even Sustentável ([www.even.com.br/sustentavel](http://www.even.com.br/sustentavel)) é hoje o principal canal de disseminação da estratégia de Sustentabilidade da Even para nossos públicos interno e externo.

## ANEXOS

### ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO</b>	<b>1T19</b>	<b>2T19</b>	<b>3T19</b>	<b>4T19</b>	<b>2019</b>
<b>Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>496.399</b>	<b>608.738</b>	<b>366.665</b>	<b>479.637</b>	<b>1.951.439</b>
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>483.821</b>	<b>591.564</b>	<b>357.974</b>	<b>479.638</b>	<b>1.912.997</b>
Incorporação e revenda de imóveis	483.071	589.474	353.556	472.682	1.898.783
Prestação de serviços	13.328	19.264	13.109	20.294	65.995
Deduções da Receita Bruta	(12.578)	(17.174)	(8.691)	(13.338)	(51.781)
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>(350.375)</b>	<b>(454.859)</b>	<b>(266.316)</b>	<b>(365.671)</b>	<b>(1.437.221)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>133.446</b>	<b>136.705</b>	<b>91.658</b>	<b>113.967</b>	<b>475.776</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>27,6%</i>	<i>23,1%</i>	<i>25,6%</i>	<i>23,8%</i>	<i>24,9%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>35,0%</i>	<i>28,4%</i>	<i>31,6%</i>	<i>28,7%</i>	<i>30,7%</i>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(74.403)</b>	<b>(88.058)</b>	<b>(67.105)</b>	<b>(80.023)</b>	<b>(309.589)</b>
Comerciais	(34.603)	(47.105)	(44.831)	(49.760)	(176.299)
Gerais e Administrativas	(29.915)	(34.090)	(21.616)	(32.747)	(118.368)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(9.885)	(6.863)	(658)	2.484	(14.922)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro</b>	<b>59.043</b>	<b>48.647</b>	<b>24.553</b>	<b>33.944</b>	<b>166.187</b>
<b>Resultado das Participações Societárias</b>	<b>(27)</b>	<b>488</b>	<b>97</b>	<b>3.546</b>	<b>4.104</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>5.283</b>	<b>(4.396)</b>	<b>6.171</b>	<b>5.402</b>	<b>12.460</b>
Despesas Financeiras	(16.828)	(26.393)	(18.072)	(19.804)	(81.097)
Receitas Financeiras	22.111	21.997	24.243	25.206	93.557
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>64.299</b>	<b>44.739</b>	<b>30.821</b>	<b>42.892</b>	<b>182.751</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>(10.157)</b>	<b>(14.213)</b>	<b>(6.369)</b>	<b>(9.272)</b>	<b>(40.011)</b>
Corrente	(16.736)	(3.706)	(10.446)	(8.437)	(39.325)
Diferido	6.579	(10.507)	4.077	(835)	(686)
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>54.142</b>	<b>30.526</b>	<b>24.452</b>	<b>33.620</b>	<b>142.740</b>
Participação de minoritários	(4.063)	(8.479)	(7.964)	(3.043)	(23.549)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>50.079</b>	<b>22.047</b>	<b>16.488</b>	<b>30.577</b>	<b>119.191</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>10,4%</i>	<i>3,7%</i>	<i>4,6%</i>	<i>6,4%</i>	<i>6,2%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>11,2%</i>	<i>5,2%</i>	<i>6,8%</i>	<i>7,0%</i>	<i>7,5%</i>

## ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

ATIVO	1T19	2T19	3T19	4T19
	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019	31/12/2019
Disponibilidades	725.192	578.828	779.045	688.610
Caixa vinculado	76.354	56.579	39.646	242.782
Contas a receber	973.197	1.041.465	832.916	641.994
Imóveis a comercializar	2.395.799	2.202.669	2.099.322	1.885.639
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	-
Demais contas a receber	56.147	56.364	53.941	91.695
<b>Ativo Circulante</b>	<b>4.226.689</b>	<b>3.935.905</b>	<b>3.804.870</b>	<b>3.550.720</b>
Caixa vinculado	-	-	-	-
Aplicação Financeira	15.000	15.000	8.926	8.926
Terrenos disponíveis para venda	-	-	-	-
Contas a Receber	183.083	220.580	226.416	601.822
Imóveis a comercializar	429.936	450.439	554.663	658.657
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	1.871	4.268
Transações com partes relacionadas	73.516	87.333	72.874	71.683
Demais Contas a Receber	52.414	50.155	51.015	48.600
Investimentos	20.438	20.622	22.025	22.145
Imobilizado	21.219	19.431	17.302	15.682
Intangível	1.651	1.474	1.234	1.042
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>797.257</b>	<b>865.034</b>	<b>956.326</b>	<b>1.432.825</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>5.023.946</b>	<b>4.800.939</b>	<b>4.761.196</b>	<b>4.983.545</b>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019	31/12/2019
Fornecedores	103.814	100.178	87.231	86.657
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	200.302	201.108	143.878	137.897
Empréstimos e financiamentos	542.123	520.990	428.072	471.940
Cessão de recebíveis	-	-	-	-
Debêntures	87.246	-	-	-
Impostos e Contribuições a Recolher	55.334	59.363	53.655	43.333
Tributos a pagar	-	-	-	-
Adiantamentos de Clientes	122.352	108.229	109.892	295.120
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	30.000
Provisões	203.454	192.415	161.758	154.207
Demais Contas a Pagar	114.204	138.139	128.477	122.280
<b>Passivo Circulante</b>	<b>1.428.829</b>	<b>1.320.422</b>	<b>1.112.963</b>	<b>1.341.434</b>
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	552.417	587.750	602.405	621.579
Provisões	193.051	189.995	180.626	160.897
Tributos a Pagar	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	944.913	774.613	963.186	933.815
Cessão de recebíveis	-	-	-	-
Debêntures	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	32.693	34.057	29.980	30.815
Demais Contas a Pagar	12.945	7.157	7.875	17.563
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>1.736.019</b>	<b>1.593.572</b>	<b>1.784.072</b>	<b>1.764.669</b>
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.641.467	1.641.467	1.641.467	1.641.467
Ações em Tesouraria	(37.711)	(36.055)	(36.055)	(36.055)
Custos de Transação	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
Plano de opção de ações	31.717	31.717	31.717	31.717
Reserva de lucros	8.149	30.196	46.685	-
Prejuízos acumulados	-	-	-	47.261
	<b>1.627.847</b>	<b>1.651.550</b>	<b>1.668.039</b>	<b>1.668.615</b>
Participação dos não controladores	231.251	235.395	196.122	208.827
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.859.098</b>	<b>1.886.945</b>	<b>1.864.161</b>	<b>1.877.442</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>5.023.946</b>	<b>4.800.939</b>	<b>4.761.196</b>	<b>4.983.545</b>

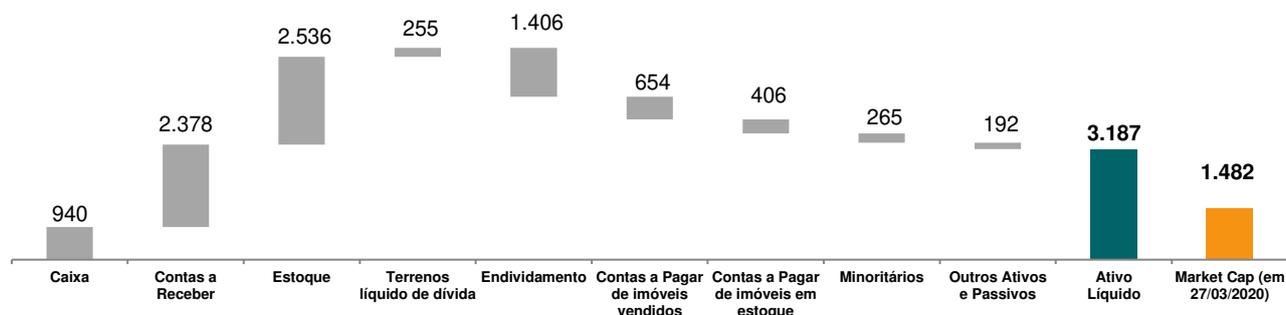
### ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

Demonstração de Fluxo de Caixa (em milhares de reais)

<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>1T19</b>	<b>2T19</b>	<b>3T19</b>	<b>4T19</b>	<b>2019</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>64.299</b>	<b>44.739</b>	<b>30.822</b>	<b>42.891</b>	<b>182.751</b>
<i>Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pela operação</i>					
Equivalência patrimonial	27	(488)	(97)	(3.546)	(4.104)
Depreciações e amortizações	3.490	4.208	2.545	2.327	12.570
Provisões	8.626	(14.095)	(40.026)	(27.280)	(72.775)
Juros provisionados	40.930	55.975	9.908	29.514	136.327
Juros com aplicações financeiras	(9.885)	(9.832)	(9.449)	(8.586)	(37.752)
Valor de mercado do "swap"	950	(1.985)	891	1.115	971
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes</i>					
Contas a receber	(94.514)	(105.765)	202.713	(34.463)	(32.029)
Imóveis a comercializar	(168.921)	172.627	(877)	109.689	112.518
Demais ativos	(16.083)	2.042	1.563	(35.339)	(47.817)
Fornecedores	6.630	(5.531)	(12.947)	(574)	(12.422)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	161.294	36.139	(42.575)	13.193	168.051
Adiantamentos de clientes	58.241	(14.123)	1.663	35.207	80.988
Demais passivos	(13.972)	14.578	(14.652)	(6.889)	(20.935)
<b>Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações</b>	<b>41.112</b>	<b>178.489</b>	<b>129.482</b>	<b>117.259</b>	<b>466.342</b>
Juros pagos	(26.894)	(29.178)	(22.537)	(20.751)	(99.360)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(16.736)	(3.706)	(10.446)	(8.437)	(39.325)
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>(2.518)</b>	<b>145.605</b>	<b>96.499</b>	<b>88.071</b>	<b>327.657</b>
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	(68.848)	186.212	(230.620)	141.520	28.264
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.945)	(237)	(176)	(457)	(2.815)
Aumento dos investimentos	196	304	(1.306)	(1.137)	(1.943)
Lucros recebidos	-	-	-	4.563	4.563
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(1.871)	(2.397)	(4.268)
<b>Fluxo de Caixa dos Investimentos</b>	<b>(70.597)</b>	<b>186.279</b>	<b>(233.973)</b>	<b>142.092</b>	<b>23.801</b>
<i>De terceiros:</i>					
Caixa Restrito	80.030	155.748	(119.040)	(203.136)	(86.398)
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	79.680	(626.687)	1.060.750	287.794	801.537
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(87.418)	187.223	(817.384)	(283.175)	(1.000.754)
<i>De acionistas/partes relacionadas:</i>					
(Pagamento) Ingresso de partes relacionadas, líquido	(3.683)	(13.817)	14.459	1.191	(1.850)
Movimentos de acionistas não controladores	(2.542)	(4.335)	(47.237)	9.662	(44.452)
<b>Fluxo de Caixa dos Financiamentos</b>	<b>66.067</b>	<b>(301.868)</b>	<b>91.548</b>	<b>(187.664)</b>	<b>(331.917)</b>
<b>Aumento (Redução) do Caixa</b>	<b>(7.048)</b>	<b>30.016</b>	<b>(45.926)</b>	<b>42.499</b>	<b>19.541</b>
Caixa Inicial	234.275	227.227	257.242	211.316	234.275
Caixa Final	227.227	257.242	211.316	253.815	253.816

## ANEXO 4 – Ativo Líquido

Ativo Líquido		31/12/2019
Disponibilidade e aplicações financeiras		940.318
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar		(1.405.755)
<b>Endividamento líquido</b>		<b>(465.437)</b>
Contas a receber de clientes on-balance		1.243.816
Contas a receber de clientes off-balance		1.514.882
Adiantamento de clientes		(295.120)
Reversão ajuste a valor presente		13.650
Impostos sobre contas a receber de clientes		(99.089)
Obrigações de construção de imóveis vendidos		(808.828)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas		154.428
<b>Contas a receber de clientes líquido</b>		<b>1.723.739</b>
Unidades em estoque a valor de mercado		2.253.101
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado		388.760
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque		(105.674)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque		(502.267)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas		95.897
<b>Estoque líquido</b>		<b>2.129.816</b>
Estoque de terrenos on-balance		1.014.172
Estoque de terrenos off-balance		2.085.961
Dívida de terrenos on-balance		(231.960)
Dívida de terrenos off-balance		(2.085.961)
Dívida de terrenos já lançados		(527.516)
<b>Terrenos</b>		<b>254.697</b>
Participação de minoritários on-balance		(208.827)
Participação de minoritários off-balance		(55.696)
<b>Participação de minoritários</b>		<b>(264.523)</b>
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance		22.145
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance		-
<b>Projetos consolidados por equivalência patrimonial</b>		<b>22.145</b>
Outros ativos		228.702
Outros passivos		(442.515)
<b>Outros ativos (passivos)</b>		<b>(213.813)</b>
<b>Ativo líquido</b>		<b>3.186.624</b>



## ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2019:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Even
Terreno I	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	16.731	16.731
Terreno II	Rio de Janeiro	mai-10	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno III	Rio Grande do Sul	mai-10	32.530	3.925	88	69.099	55.279
Terreno IV	Rio Grande do Sul	mai-10	33.506	3.925	88	71.174	56.939
Terreno V	Rio Grande do Sul	mai-10	32.472	3.797	86	68.977	55.182
Terreno VI	Rio Grande do Sul	mai-10	1.008	181	389	205.063	164.050
Terreno VII	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672	98.137
Terreno VIII	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672	98.137
Terreno IX	Rio Grande do Sul	set-10	12.896	8.971	172	64.847	48.227
Terreno X	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	120.970	120.970
Terreno XI	Rio de Janeiro	jun-11	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno XII	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	18.027	202	108.162	108.162
Terreno XIII	São Paulo	nov-13	6.903	13.596	258	87.923	87.923
Terreno XIV	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	56	146.556	146.556
Terreno XV	São Paulo	jan-13	6.229	7.660	84	66.190	66.190
Terreno XVI	São Paulo	jan-13	19.145	23.544	336	203.443	203.443
Terreno XVII	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937	281.937
Terreno XVIII	Rio Grande do Sul	set-14	44.145	22.541	352	135.755	92.313
Terreno XIX	Rio Grande do Sul	set-14	15.475	7.273	194	47.588	32.360
Terreno XX	Rio Grande do Sul	set-14	40.206	22.447	288	123.642	84.076
Terreno XXI	Rio Grande do Sul	dez-14	5.024	13.061	65	71.870	48.872
Terreno XXII	Rio Grande do Sul	mar-16	9.736	12.193	198	83.107	56.513
Terreno XXIII	Rio Grande do Sul	jun-16	25.299	50.468	703	90.315	61.414
Terreno XXIV	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608	172.608
Terreno XXV	Rio Grande do Sul	nov-16	11.123	29.386	451	310.009	210.806
Terreno XXVI	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	96.558	350	59.905	28.755
Terreno XXVII	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	36.994	146	12.867	6.176
Terreno XXVIII	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	137.132	393	53.753	25.801
Terreno XXIX	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	78.686	398	31.656	15.195
Terreno XXX	Rio Grande do Sul	jan-17	11.123	35.811	756	306.181	244.945
Terreno XXXI	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	56.703	558	41.710	20.021
Terreno XXXII	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	160.687	876	120.030	57.614
Terreno XXXIII	São Paulo	fev-17	4.691	6.943	110	135.501	135.501
Terreno XXXIV	São Paulo	mar-17	5.193	23.052	381	152.802	152.802
Terreno XXXV	Rio Grande do Sul	mar-17	97.408	31.708	100	34.203	16.418
Terreno XXXVI	Rio Grande do Sul	jun-17	11.721	33.389	518	249.760	84.918
Terreno XXXVII	São Paulo	ago-17	2.500	8.381	33	73.297	73.297
Terreno XXXVIII	Rio Grande do Sul	out-17	4.000	7.593	56	89.169	60.635
Terreno XXXIX	Rio Grande do Sul	out-17	6.000	10.658	102	127.981	87.027
Terreno XL	Rio Grande do Sul	out-17	120.507	55.946	290	21.614	6.917
Terreno XLI	Rio Grande do Sul	dez-17	21.655	20.472	368	233.377	158.696
Terreno XLII	Rio Grande do Sul	jan-18	17.168	34.498	416	260.548	177.173
Terreno XLIII	Rio Grande do Sul	jan-18	17.168	33.895	260	278.856	223.085
Terreno XLIV	Rio Grande do Sul	fev-18	1.006.284	277.094	1.251	96.895	38.758
Terreno XLV	Rio Grande do Sul	fev-18	1.166.352	405.863	1.446	231.973	92.789
Terreno XLVI	Rio Grande do Sul	mar-18	114.990	55.560	139	42.042	13.454
Terreno XLVII	Rio Grande do Sul	jun-18	2.012	5.454	159	55.548	37.773
Terreno XLVIII	São Paulo	ago-18	7.948	19.441	368	125.743	125.743
Terreno XLIX	São Paulo	ago-18	3.804	23.389	331	304.942	304.942
Terreno L	Rio Grande do Sul	jul-18	172.661	86.729	462	43.974	35.179
Terreno LI	Rio Grande do Sul	nov-18	7.947	12.726	326	165.347	112.436
Terreno LII	Rio Grande do Sul	nov-18	4.671	6.431	109	69.362	47.166
Terreno LIII	São Paulo	dez-18	3.854	16.951	299	136.988	136.988
Terreno LIV	São Paulo	jan-19	6.102	37.340	594	415.207	415.207
Terreno LV	São Paulo	ago-19	4.087	20.434	456	153.368	153.368
Terreno LVI	São Paulo	ago-19	2.598	13.664	214	158.836	158.836
Terreno LVII	Rio Grande do Sul	ago-19	241.997	101.616	283	25.774	14.434
Terreno LVIII	Rio Grande do Sul	ago-19	191.487	98.295	345	55.467	44.373
Terreno LIX	Rio Grande do Sul	ago-19	4.191	8.677	49	75.322	51.219
Terreno LX	São Paulo	out-19	2.853	18.075	463	144.873	144.873
Terreno LXI	São Paulo	dez-19	6.114	32.033	497	397.598	397.598
Terreno LXII	Rio Grande do Sul	dez-19	4.357	8.832	206	121.112	82.356
Terreno LXIII	Rio Grande do Sul	dez-19	883	1.790	61	23.088	15.700
Terreno LXIV	Rio Grande do Sul	dez-19	3.697	6.310	129	82.771	56.284
<b>64 terrenos ou fases</b>			<b>5.145.787</b>	<b>2.509.924</b>	<b>20.394</b>	<b>8.145.474</b>	<b>6.566.001</b>

## ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo\*

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2019 em comparação a 30/09/2019 e a 31/06/2019:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido			% PoC		
			31/12/2019	30/09/2019	30/06/2019	31/12/2019	30/09/2019	30/06/2019
Club Park Santana	4T05	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Iluminatto	4T06	100%	100%	98%	98%	100%	100%	100%
Le Parc	1T07	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Tendence	1T07	50%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
In Città	2T07	100%	100%	98%	98%	100%	100%	100%
L'essence	3T07	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Signature	4T07	100%	100%	100%	95%	100%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
E-Office Design Berrini	4T08	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Spazio Vittá Vila Ema - (2ª Fase)	3T09	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Novitá Butantã 2ª fase	1T10	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Dream	2T10	50%	95%	95%	95%	100%	100%	100%
Ponta da Figueira	3T10	18%	97%	95%	95%	100%	100%	100%
Moratta Vila Ema	4T10	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Hom	4T10	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Airport Office	1T11	100%	91%	91%	91%	100%	100%	100%
Reserva da Praia	1T11	45%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Bravo Saturnino II	1T11	50%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	91%	89%	89%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Arq Escritórios Moema	3T11	100%	92%	88%	87%	100%	100%	100%
Baltimore	4T11	80%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Spot Office Moema	4T11	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	80%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Supreme	1T12	80%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Paulista Tower	1T12	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Viverde Residencial - 2ª fase	1T12	85%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Haddock Business	2T12	100%	91%	91%	90%	100%	100%	100%
Arcos 123	3T12	100%	71%	71%	72%	100%	100%	100%
Design Offece Center	3T12	80%	96%	96%	96%	100%	100%	100%
Roseira	3T12	46%	88%	88%	88%	100%	100%	100%
Torre Pinheiros	4T12	100%	98%	96%	95%	100%	100%	100%
Anália Franco Offices	4T12	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Haddock Offices	4T12	100%	90%	90%	90%	100%	100%	100%
Riachuelo 366 Corporate	4T12	100%	57%	57%	58%	100%	100%	100%
Hom lindaia	4T12	80%	93%	93%	91%	100%	100%	100%
Nine	4T12	80%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon	1T13	80%	82%	81%	78%	100%	100%	100%
Verdi Spazio	2T13	100%	100%	99%	98%	100%	100%	100%

Continuação na próxima página

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido			% PoC		
			31/12/2019	30/09/2019	30/06/2019	31/12/2019	30/09/2019	30/06/2019
Residencial Pontal	2T13	100%	98%	99%	98%	69%	69%	70%
Icon RS - 2ª Fase	2T13	80%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Diseno Alto de Pinheiros	3T13	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Story Jaguaré	3T13	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Autêntico Mooca	3T13	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Residencial Pontal 2ª fase	3T13	100%	98%	97%	96%	69%	69%	70%
Vero	4T13	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Verte Belém	4T13	100%	99%	97%	96%	100%	100%	100%
RG Personal Residences	4T13	100%	62%	61%	59%	78%	78%	78%
Urbanity Residencial/Salas comerciais	4T13	50%	89%	89%	89%	100%	100%	100%
Terrara	4T13	74%	95%	96%	93%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	74%	93%	93%	93%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	74%	93%	93%	93%	100%	100%	100%
Assembleia One	1T14	100%	66%	67%	67%	100%	100%	100%
SP Sumare Perdizes	1T14	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Icon RS - 3ª Fase	2T14	80%	97%	97%	99%	100%	100%	100%
Story Jaguaré 2ª Fase	2T14	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - Brita 4ª fase	2T14	80%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Quintas da Lapa	2T14	77%	84%	76%	72%	94%	92%	89%
Clube Jardim Vila Maria	2T14	100%	99%	94%	93%	100%	100%	100%
Parque Jardim Vila Guilherme	2T14	100%	95%	94%	92%	100%	100%	100%
Vila Jardim Casa Verde	2T14	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Clube Centro 2ª Fase	3T14	80%	100%	100%	97%	100%	100%	100%
RG Personal Residences 2ª fase	4T14	100%	95%	92%	89%	78%	78%	78%
Portal Centro	4T14	100%	99%	94%	91%	100%	100%	100%
Ato	4T14	80%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Hotel Ibis	4T14	100%	40%	42%	42%	100%	100%	100%
Martese Alto da Lapa	4T14	100%	99%	97%	97%	100%	100%	100%
UP Barra	4T14	100%	77%	76%	76%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	80%	87%	87%	85%	100%	100%	100%
Up Barra Mais - 1ª fase	2T15	100%	76%	71%	70%	100%	100%	100%
Clube Jaçanã	2T15	100%	83%	82%	74%	100%	100%	100%
Vila Nova Ipiranga	3T15	100%	92%	88%	86%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	68%	83%	83%	82%	100%	100%	97%
Up Barra Mais - 2ª fase	4T15	100%	76%	71%	70%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	80%	80%	81%	82%	100%	93%	90%
Quadra Vila Mascote	4T15	100%	100%	85%	84%	100%	100%	100%
Up Norte	4T15	100%	67%	66%	69%	100%	100%	100%
ID Residence	4T15	60%	89%	89%	89%	100%	100%	100%
Blue Xangrilá	1T16	80%	96%	94%	94%	100%	100%	100%
Central Park-1ª fase	1T16	80%	86%	87%	89%	92%	91%	90%
Supreme Central Parque	1T16	68%	98%	96%	89%	100%	100%	100%
Central Park-2ª fase	2T16	80%	88%	88%	90%	92%	91%	90%
DOC Santana	2T16	80%	71%	71%	73%	100%	100%	100%
Boulevard Vila Maria	2T16	100%	54%	46%	40%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2ª fase	2T16	80%	87%	88%	88%	100%	93%	90%
Belavista	2T16	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Supreme Higienopolis	3T16	80%	98%	94%	91%	100%	100%	100%
E Vila Madalena	3T16	100%	78%	78%	79%	100%	100%	91%

Continuação na próxima página

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido			% PoC		
			31/12/2019	30/09/2019	30/06/2019	31/12/2019	30/09/2019	30/06/2019
Praça Butantã	3T16	100%	94%	87%	83%	100%	100%	100%
Mirada Tatuapé	4T16	100%	66%	59%	55%	100%	100%	100%
You Botafogo	4T16	100%	48%	48%	46%	100%	91%	87%
Reserva Bela Vista	4T16	48%	93%	94%	87%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	24%	69%	65%	65%	100%	100%	100%
Reserva da Mata	4T16	24%	0%	0%	0%	49%	49%	84%
Vida Viva Horizonte - 1º fase	4T16	80%	0%	0%	0%	100%	92%	85%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	80%	90%	84%	75%	100%	92%	85%
Grand Park Lindóia - 1º fase	4T16	68%	86%	89%	87%	67%	61%	56%
E Vila Madalena - 2º fase (E-Side)	1T17	100%	97%	95%	93%	100%	100%	91%
Loaa	1T17	100%	98%	91%	95%	100%	100%	93%
Monumento SP - 1º fase	1T17	100%	61%	61%	60%	57%	57%	57%
Linked Teresópolis	3T17	68%	87%	89%	89%	57%	55%	63%
Domingos de Almeida	3T17	40%	62%	59%	58%	90%	87%	81%
Benedito Pinheiros	3T17	100%	67%	62%	59%	88%	85%	78%
Up Norte - 2º fase	4T17	100%	44%	44%	46%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - 2º fase	4T17	68%	81%	80%	74%	67%	61%	56%
Rios	4T17	100%	76%	77%	79%	92%	87%	80%
GO 1092	4T17	68%	95%	98%	100%	81%	71%	64%
Península (Brilhante)	4T18	40%	74%	74%	72%	89%	81%	72%
Quintas da Lapa - 2º fase II	4T18	100%	77%	75%	74%	94%	92%	89%
Vida Viva Linked	1T18	68%	97%	97%	97%	68%	59%	32%
Alto Vila Madalena	2T18	100%	84%	83%	71%	70%	64%	64%
Quintas da Lapa - 2º fase II	4T18	100%	34%	29%	16%	94%	92%	89%
Pontal	3T18	68%	93%	93%	91%	52%	52%	61%
Praça do Sol	4T18	64%	53%	54%	53%	82%	81%	79%
Alto Vila Madalena - 2ª fase	4T18	100%	89%	89%	81%	70%	64%	64%
Vistta Alto da Lapa	4T18	100%	66%	64%	62%	62%	58%	56%
Facto Paulista	4T18	100%	69%	70%	68%	49%	43%	42%
Vivio Lindoia	4T18	68%	81%	79%	71%	41%	35%	31%
Dez Vila Guilherme	4T18	20%	98%	98%	94%	0%	0%	0%
Artur 505	4T18	68%	84%	77%	74%	54%	50%	48%
Fasano Itaim	1T19	100%	87%	87%	86%	60%	59%	59%
Fasano Itaim - 2º fase	1T19	100%	0%	0%	0%	60%	59%	59%
Teena	1T19	68%	81%	73%	65%	39%	39%	36%
Pontal - 2º fase	1T19	68%	96%	96%	94%	52%	52%	61%
Misce Vila Madalena	2T19	100%	40%	37%	51%	52%	49%	0%
High Garden	3T19	68%	46%	63%	0%	42%	39%	0%
Central Park Passo Fundo	4T19	28%	68%	0%	0%	9%	0%	0%
OPEN Canoas Centro - 1º fase	4T19	80%	41%	0%	0%	16%	0%	0%
Radisson Moinhos 1903	4T19	68%	81%	0%	0%	50%	0%	0%
Lume Alto da Boa Vista	4T19	100%	60%	0%	0%	32%	0%	0%
Arbo Casas Verticais	4T19	100%	80%	0%	0%	44%	0%	0%
CasaVista	4T19	68%	32%	0%	0%	42%	0%	0%
Completo Piedade Fase 1	4T19	50%	63%	0%	0%	0%	0%	0%

\* Para 31/12/2019 retiramos do quadro os empreendimentos com vendas e POC à 100% há mais de um ano. Não ocorreram alterações destes dados entre as datas bases 31/12/2019, 30/09/2019, 30/06/2019 e 31/03/2019.

## Sobre a Empresa

A Even atua há mais de 40 anos no setor imobiliário e é uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo. Está presente, prioritária e estrategicamente, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre. A companhia atua de forma verticalizada, executando todas as etapas do desenvolvimento de seus empreendimentos, desde a prospecção do terreno, incorporação imobiliária e vendas, até a construção do empreendimento. A Even possui 2 empresas de vendas: a Even Vendas e a Even More, ambas atuam em 100% dos empreendimentos da companhia para a venda das unidades e prestam serviços exclusivamente para a Even. A Companhia objetiva ainda seguir os preceitos de sustentabilidade em seus ramos de negócio. A Even acredita que o emprego destas práticas possibilita a redução de resíduos nas construções, amplia a eficiência energética dos produtos, melhora sua imagem frente aos clientes e às comunidades vizinhas aos seus empreendimentos. Suas ações são negociadas no Novo Mercado, nível máximo de governança corporativa da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código EVEN3.

## Aviso Legal

*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.*

## Relacionamento com os Auditores Independentes

*Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2019 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.*

Parecer do conselho fiscal

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 30 de março de 2019

José Carlos Wollenweber Filho

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, da Even Construtora e Incorporadora S.A refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 30 de março de 2019

José Carlos Wollenweber Filho

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 30 de março de 2019

José Carlos Wollenweber filho

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta  
CNPJ nº 43.470.988/0001-65  
NIRE 35.300.329.520

### Proposta da Administração para Orçamento de Capital 2019-2021

A Administração da Even Construtora e Incorporadora S.A., conforme estabelecido no art. 196, §2º, da Lei 6.404/76, propõe à Assembleia Geral a aprovação do seguinte orçamento de capital:

- Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía compromissos assumidos para conclusão das obras entre 2019 a 2021 em andamento no montante de R\$1.039.477.897,00 (um bilhão, trinta e nove milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, oitocentos e noventa e sete reais), sendo que em média 15% exige capital próprio, resultando no desembolso de caixa projetado de R\$155.921.684,00 (cento e cinquenta e cinco milhões, novecentos e vinte e um mil, seiscentos e oitenta e quatro reais).
- A Companhia, conforme suas Demonstrações de Fluxo de Caixa, teve geração de caixa operacional positivo e demonstrado abaixo:

*Valores expressos em reais mil*

<b>(+) Fontes de recursos</b>	<b>R\$ 1.157.458</b>
Geração Operacional de caixa da companhia	R\$ 327.657
Receitas financeiras	R\$ 28.264
Novos empréstimos e financiamentos	R\$ 801.537
<b>(-) Aplicação de recursos</b>	<b>R\$ 1.157.458</b>
Investimentos	R\$ 110.402
Amortização + Despesa Financeira	R\$ 1.000.754
Retorno de capital não controladores	R\$ 46.302

Sendo assim, a Administração da Companhia propõe a manutenção do saldo da Reserva de Retenção de Lucro no montante de R\$47.261.353,00 (quarenta e sete milhões, duzentos e sessenta e um mil, trezentos e cinquenta e três reais), para fazer frente as obrigações de obras assumidas e reduzir o grau de endividamento.