

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre de 2020

even
relações com
investidores



even

Muito mais que morar

Entregamos
produtos
concebidos para
o novo mundo
que vivemos.



Somos Pet Friendly



40
anos
de história

Planejamento
e solidez financeira
que geram confiança.

Guiados pela
sustentabilidade.

Transformamos
o jeito de
morar,
trabalhar
e conviver
das pessoas.

+ de
4,5
milhões de m²
construídos

Arquitetura aliada
à engenharia
de alta qualidade.

+ de
250
empreendimentos
entregues

+ de
45 mil
unidades

Projetos
personalizados
para os
nossos clientes

studio
excluseven

São Paulo

Rio de Janeiro

Rio Grande do Sul

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

EVEN DIVULGA OS RESULTADOS DO 4T20

São Paulo, 18 de março de 2021 - A Even Construtora e Incorporadora S.A. - EVEN (B3: EVEN3), com atuação em São Paulo e Rio Grande do Sul, com foco nos empreendimentos residenciais de médio e médio alto padrão, anuncia seus resultados do quarto trimestre (4T20) e acumulado do exercício (2020) de 2020. As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

TELECONFERÊNCIA 4T20

Sexta-feira, 19 de março de 2021 às
11h30 (Horário de Brasília)
9h30 (Horário de Nova Iorque)

PORTUGUÊS

Tel.: +55 (11) 3181-8565
Replay: +55 (11) 3193-1012
Código: EVEN

INGLÊS

Tel.: +1 (412) 717 9627
Replay: +55 (11) 3127-4999
Código: 72112094

DESTAQUES DO 4T20

- Geração de Caixa de Operacional R\$ 447 milhões¹.
- Lançamentos de R\$ 482 milhões (% Even).
- Vendas Líquidas de R\$ 639 milhões (% Even).
- **Caixa Líquido sobre Patrimônio de 34%.**
- **Venda Estoque Concluído UN RJ por R\$ 238 milhões.**

¹ Considerando a entrada de caixa da venda de ativos no Rio de Janeiro para o FII ERCCR11.

CONTATOS DE RI

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

Leandro Melnick
Diretor Presidente

Carlos Wollenweber
Diretor Financeiro e de RI

Helio Amoni Neto
Relações com Inv.

Os números Operacionais até o 3T20, apresentados neste Release, como Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da EVEN na MELK3 antes da Oferta Pública de Ações (IPO), isto é, 68%. À partir do dia 29 de Setembro de 2020, pós encerramento da Oferta Base de Ações, a EVEN passou a deter 44,13% de participação na MELK3. Durante o período de estabilização, foi exercido lote suplementar (Green Shoe), no total de 3.214.700 (três milhões duzentas e quatorze mil e setecentas ações), Venda Secundária de Ações, em que as ações da EVEN representaram 68%. Como resultado, a EVEN passou a deter 43,08% da MELK3, e recebeu o valor monetário líquido aproximado de R\$18 milhões no dia 29 de novembro de 2020.

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 2020 (4T20).

SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO⁰¹	5
PRINCIPAIS INDICADORES	6
DESEMPENHO OPERACIONAL	7
LANÇAMENTOS	7
VENDAS LÍQUIDAS	8
DISTRATOS	10
VENDAS DE ESTOQUE PRONTO	10
ESTOQUE	11
TERRENOS (LAND BANK)	13
COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS	14
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	15
REPASSES E RECEBIMENTO	15
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	16
RECEITA	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
EBITDA	18
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	20
ESTRUTURA FINANCEIRA	20
GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN	21
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	21
OUTRAS INFORMAÇÕES	23
EVENTOS SUBSEQUENTES	23
ANEXOS	24
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	24
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	26
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	28
ANEXO 4 – NAV	30
ANEXO 5 – Land Bank	31
ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo*	32
SOBRE A EMPRESA	33
AVISO LEGAL	33
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	33

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

É com grande satisfação que a Administração da Even apresenta os resultados consolidados de 2020 e 4º trimestre de 2020 (4T20).

No 4T20 a Even lançou dois empreendimentos no segmento de alto padrão na cidade de São Paulo e a Melnick lançou um empreendimento em Porto Alegre, totalizando R\$482 milhões (%Even). No ano, os lançamentos totalizaram R\$ 1,4 bilhão (%Even).

Durante o trimestre, continuamos a ter uma boa absorção dos nossos produtos. As vendas líquidas do trimestre totalizaram R\$639 milhões (%Even). As vendas de lançamento representaram R\$171 milhões (VSO de 36%), entretanto a venda do estoque remanescente representou R\$436 milhões, impulsionada pela **alienação do estoque concluído do Rio de Janeiro para o Fundo Imobiliário ERCCR11, pelo valor de R\$238 milhões**. Com isto, encerramos o ano com um volume de estoque concluído de R\$365 milhões, representando 21% do nosso estoque total.

A receita líquida totalizou R\$455 milhões no 4T20 e 1,7 bilhão no ano. O Lucro Bruto do ano foi de R\$ 482 milhões, representando um crescimento de 1% no ano, com margem bruta ajustada de 32%, uma expansão de 1,2 p.p em relação à 2019.

O Lucro Líquido de 2020, antes do impacto contábil da descontinuidade da unidade de negócio do Rio de Janeiro, foi de **R\$215 milhões, representando um crescimento de 80% versus 2019**. O Retorno sobre o Patrimônio do ano, desconsiderando os impactos negativos do RJ, foi de 13%.

No 4T20 nossa geração de Caixa foi de R\$ 447 milhões, o recorde histórico da Even. Importante destacar que, da geração de Caixa do trimestre, R\$ 62 milhões corresponde ao adiantamento de 20% da comercialização do Hotel Fasano. Os R\$ 248 milhões restantes foram recebidos na primeira quinzena de janeiro de 2021.

Com isto, encerramos um ano com uma posição de Caixa de R\$ 1,3 bilhão e um **Caixa Líquido sobre o Patrimônio de 34%**.

Estamos muito otimistas com a continuidade do crescimento operacional da Even e a melhora consistente dos índices de rentabilidade aos nossos acionistas.

¹ 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.

² Soma de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras de curto e longo prazo.

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Receita Líquida de Vendas e Serviços	479.638	406.878	374.425	434.683	455.033
Lucro Bruto	113.967	117.743	90.102	117.225	157.367
Margem Bruta Ajustada ¹	28,7%	32,8%	27,5%	30,5%	36,0%
EBITDA	39.819	43.843	43.177	58.083	133.830
Margem EBITDA	8,3%	10,8%	11,5%	13,4%	29,4%
Lucro Líquido	30.580	36.358	26.824	40.774	(89.273)
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	7,0%	10,9%	9,5%	12,9%	-18,1%
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,1457	0,1725	0,1298	0,1923	(0,4310)
ROE anualizado	7,3%	8,7%	6,4%	9,3%	-20,9%
ROE (últimos 12 meses)	7,2%	6,3%	6,6%	7,7%	0,9%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.540.206	1.541.124	1.647.356	1.616.224	1.683.888
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	500.728	495.527	511.677	494.164	549.040
Margem dos Resultados a Apropriar	32,5%	32,2%	31,1%	30,6%	32,6%
Dívida Líquida ²	465.480	434.965	304.398	(388.709)	(835.664)
Dívida Líquida (ex-SFH) ²	(402.406)	(490.163)	(579.193)	(1.126.664)	(1.157.283)
Patrimônio Líquido	1.877.442	1.937.000	1.944.440	2.560.125	2.481.417
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	24,8%	22,5%	15,7%	-15,2%	-33,7%
Ativos Totais	4.983.545	5.026.070	4.814.436	5.570.520	5.176.777
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	(95.375)	(30.515)	(155.315)	(723.107)	(446.955)
Lançamentos	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Empreendimentos Lançados	8	3	2	5	3
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	917.354	143.010	244.583	649.314	532.055
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	807.850	95.469	171.096	621.744	481.772
Número de Unidades Lançadas	1.857	657	322	1.135	374
Área Útil das Unidades Lançadas (m ²)	196.869	106.490	24.227	64.385	46.199
Preço Médio de Lançamento ³ (R\$/m ²)	4.660	1.343	10.095	10.085	11.517
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	494	218	2.663	572	1.423
Vendas Líquidas	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Vendas Contratadas ⁴ (100%)	677.906	301.707	373.729	536.561	658.784
Vendas Contratadas ⁴ (% Even)	599.872	255.865	300.939	479.542	639.199
Número de Unidades Vendidas	1.815	634	600	1.111	988
Área Útil das Unidades Vendidas (m ²)	167.417	82.315	29.816	90.752	113.368
Preço Médio de Venda (R\$/m ²)	9.287	6.885	12.918	8.901	8.945
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	374	476	623	483	667
VSO consolidada (% Even)	22,7%	12,1%	14,4%	19,7%	26,6%
VSO de lançamento (% Even)	48,0%	44,4%	61,0%	34,1%	35,6%
Entregas	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
VGV Entregue ⁵ (100%)	703.348	352.119	225.744	140.886	28.274
VGV Entregue ⁵ (% Even)	651.166	352.119	202.142	88.038	12.180
Número de Empreendimentos Entregues	4	2	2	2	1
Número de Unidades Entregues	1.380	630	327	705	77
Terrenos	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Land Bank (100%)	8.145.474	8.279.977	8.243.524	8.839.308	8.165.897
Land Bank (% Even)	8.145.473	6.782.563	6.776.210	7.311.377	5.996.050

¹expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção).

²Divergente 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.

³Valor desconsiderando os loteamentos.

⁴Valor 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).

⁵Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 4T20, foram lançados 2 empreendimentos em São Paulo, com VGV de R\$ 444 milhões. No Rio Grande do Sul, o empreendimento Supreme Altos do Central Park foi lançado, com VGV de R\$ 38 milhões (% Even). Somando as duas unidades de negócio o VGV total de lançamento foi de R\$ 482 milhões (% Even).

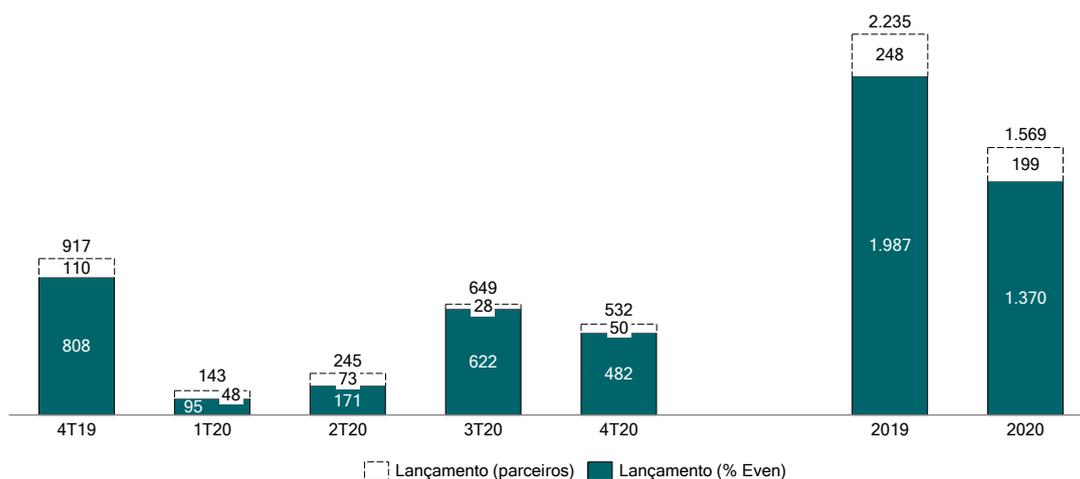
Em 2020, foram lançados 13 empreendimentos/fases totalizando R\$ 1,4 bilhão (%Even). Ressaltando que os lançamentos em São Paulo foram retomados no 3T20, após percebermos a retomada de confiança do consumidor com a flexibilização das regras de confinamento provocados pela pandemia do Covid-19.

Diante a esse fator, continuamos otimistas em relação a demanda do mercado para 2021.

A tabela abaixo consolida as informações para o 4T20 e 2020:

Empreendimento	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Área Útil (m ²)	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T20		143.010	95.469	106.490	657	218	
2T20		244.583	171.096	24.227	322	760	
3T20		649.313	621.744	64.385	1.135	572	
4T20		532.055	481.772	46.199	374	1.423	
Platô Perdizes - Fase 1	SP	314.848	314.848	24.254	146	2.156	Alto
Balkon Campo Belo - Fase 1	SP	128.868	128.868	9.610	44	2.929	Alto
Supreme Altos do Central Park	RS	88.339	38.056	12.334	184	480	Médio
Total		1.568.961	1.370.081	241.301	2.488	631	

Lançamentos (VGV R\$ Milhões)



Divulgação de Resultados

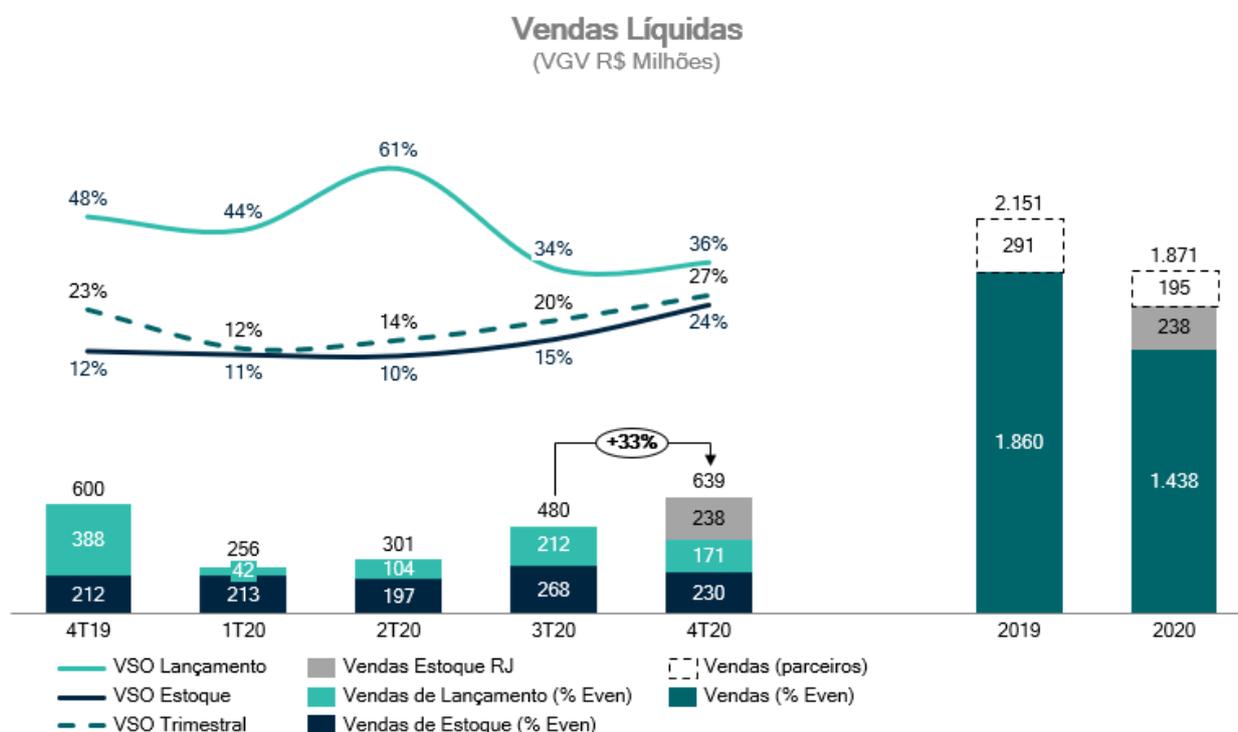
/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

VENDAS LÍQUIDAS

As vendas do 4T20 totalizaram R\$ 639 milhões (% Even), volume 33% maior do que o trimestre anterior (% Even), representando uma VSO consolidada de 27%. As vendas de estoque totalizaram R\$ 468 milhões com uma VSO de 24%, incluindo a venda de estoque da operação FII ERCCR11 de R\$ 238 milhões (% Even).

Dos empreendimentos lançados no trimestre, foram vendidos R\$ 171 milhões (VSO de 36%). Em 2020, as vendas totalizaram R\$ 1,7 bilhão (% Even).



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

Região	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m ²)		Unid.	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
São Paulo	384.432	1.055.989	384.432	1.054.755	17.971	94.299	316	1.445
Rio de Janeiro	242.558	309.893	240.879	296.009	31.417	36.820	562	802
Rio Grande do Sul	18.460	429.757	7.953	292.628	22.912	69.451	21	654
Loteamento	12.996	73.387	5.599	30.400	41.173	115.682	89	430
Minas Gerais	337	1.754	337	1.754	-106	0	0	2
Total	658.784	1.870.780	639.199	1.675.546	113.368	316.251	988	3.333

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

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

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m2)		Unid.	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
2020	287.646	763.951	258.004	639.844	31.639	101.286	341	1.308
2019	102.203	453.934	95.204	403.209	17.557	81.709	86	658
2018	92.254	163.941	92.719	152.935	18.749	26.474	144	226
2017	131.179	218.574	136.169	221.355	30.817	48.779	311	478
Até 2016	45.502	270.380	57.102	258.203	14.606	58.004	106	663
Total	658.784	1.870.780	639.199	1.675.546	113.368	316.251	988	3.333

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

Segmento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m2)		Unid.	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
Alto/Luxo	308.941	887.829	292.655	787.681	11.481	66.381	165	715
Econômico	240.152	438.322	239.882	410.836	39.111	65.426	515	1.262
MCH (Misto, Comercial e Hotel)	62.736	52.474	62.398	48.515	8.318	8.913	177	226
Médio/Médio-Alto	31.513	358.148	37.612	355.446	12.991	49.700	35	533
Loteamento	12.996	81.128	5.599	32.072	41.173	119.952	89	440
Studio	2.446	52.879	1.054	40.995	293	5.878	7	157
Total	658.784	1.870.780	639.199	1.675.546	113.368	316.251	988	3.333

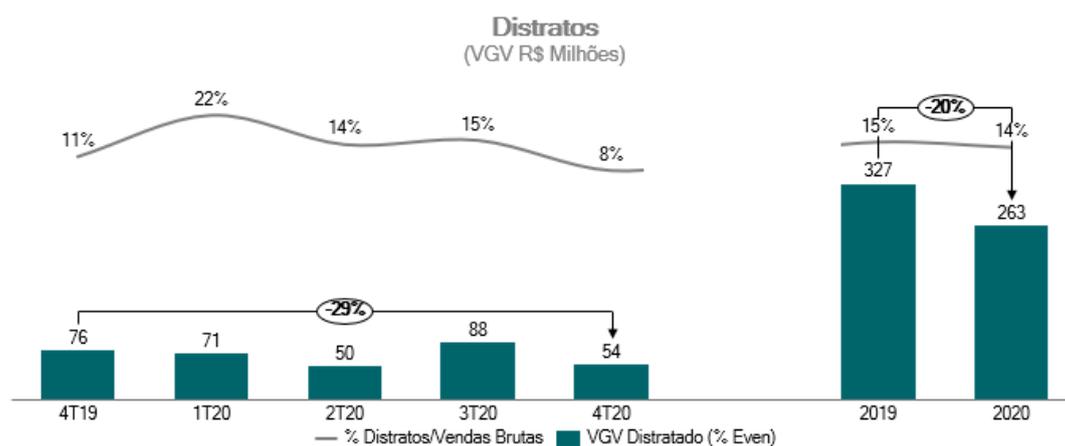
Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

DISTRATOS

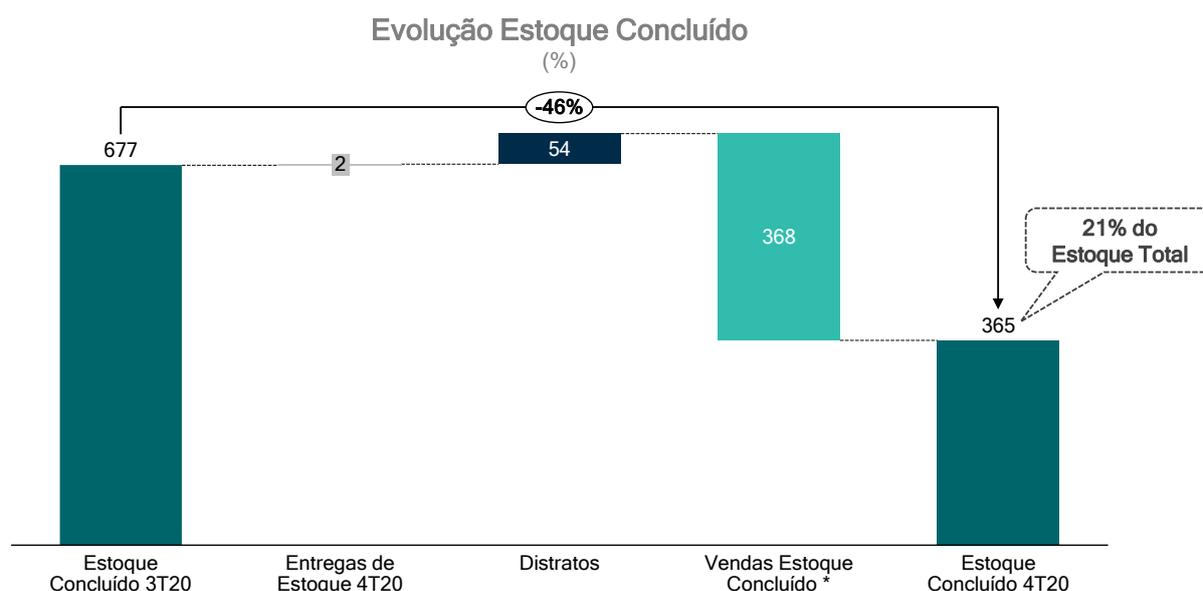
Apesar da crise provocada pela Covid-19, no 4T20 continuamos a reduzir o volume de distratos totalizando R\$ 54 milhões (% Even), redução de 29% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, representando 8% das vendas brutas e 12% ex operação FII ERCCR11, conforme demonstrado abaixo:



(% Even) (R\$ milhões)	2020					2020
	1T20	2T20	3T20	4T20		
Vendas Brutas	327.060	351.228	567.122	692.843		1.938.253
Distrato Total	71.195	50.289	87.580	53.643		262.707
Vendas Líquidas	255.865	300.939	479.542	639.199		1.675.546
Distratos / Vendas Brutas	21,8%	14,3%	15,4%	7,7%		13,6%

VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 368 milhões (% Even) de estoque pronto no 4T20, representando uma redução de 46% comparado ao trimestre anterior:



Considerando vendas de estoque concluído, operação FII ERCCR11. (R\$ 238 milhões)

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

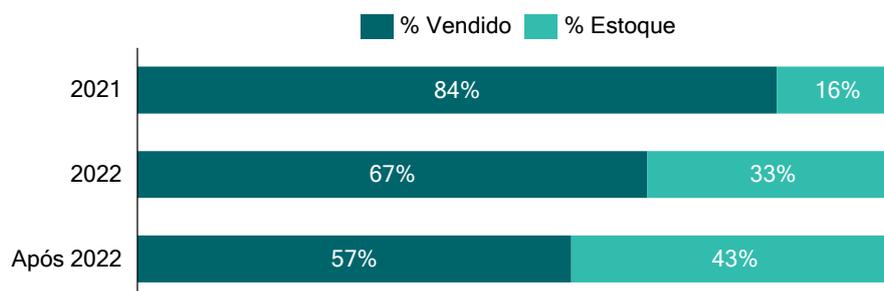
even
relações com
investidores

ESTOQUE

O estoque encerrou o 4T20 em R\$ 1,7 bilhão em valor potencial de vendas (% Even), o que representa 11 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

Ano de Conclusão	Estoque Total	Estoque Even	% Valor	Unid.	% Unid.
Previsto	(R\$ mil)	(R\$ mil)			
Unid. já concluídas	503.538	365.071	21%	1.445	40%
2021	189.076	152.571	9%	397	11%
2022	945.965	836.781	49%	1.213	34%
Após 2022	466.187	359.563	21%	555	15%
Total	2.104.766	1.713.985	100%	3.610	100%

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



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

Lançamento	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Projetos	Unidades	% Unidades
Até 2014	224.286	170.354	42	541	20%
2015	91.955	43.841	4	202	8%
2016	85.317	56.686	15	364	14%
2017	143.190	111.942	8	429	11%
2018	158.400	139.355	8	367	9%
2019	590.515	507.105	18	707	20%
2020	811.103	684.700	12	1000	18%
Total	2.104.766	1.713.985	107	3.610	100%

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

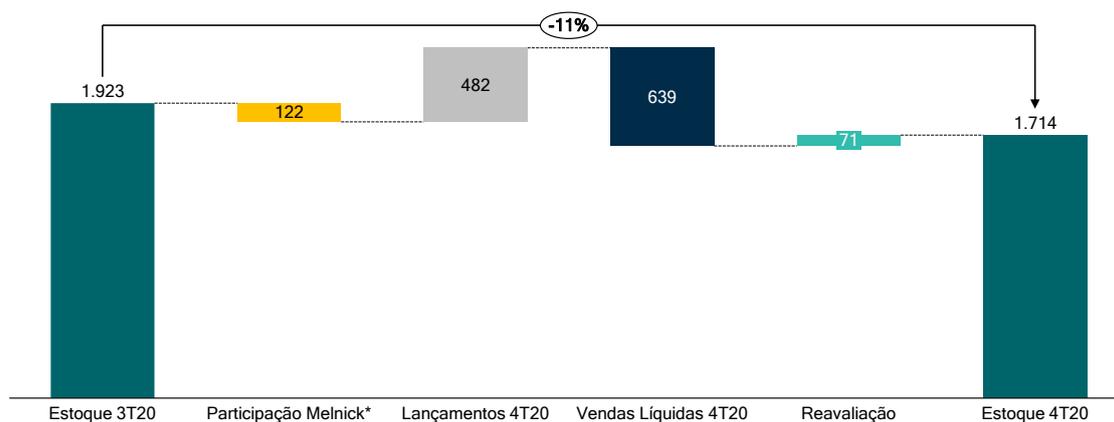
even
relações com
investidores

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Região	VGV Total	VGV Even	VGV Even Pronto	Estoque Pronto		Estoque em Construção	
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Projetos	Unidades	Projetos/Fases	Unidades
São Paulo	1.461.839	1.431.019	273.068	29	634	20	1.077
Rio Grande do Sul	590.625	254.441	73.656	17	424	16	674
Loteamento	41.773	17.996	7.818	7	329	4	414
Minas Gerais	7.770	7.770	7.770	6	45	0	0
Rio de Janeiro	2.759	2.759	2.759	8	13	0	0
Total	2.104.766	1.713.985	365.071	67	1.445	40	2.165

Vale mencionar que, a Even trimestralmente reavalia o valor do estoque, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o mercado atual.

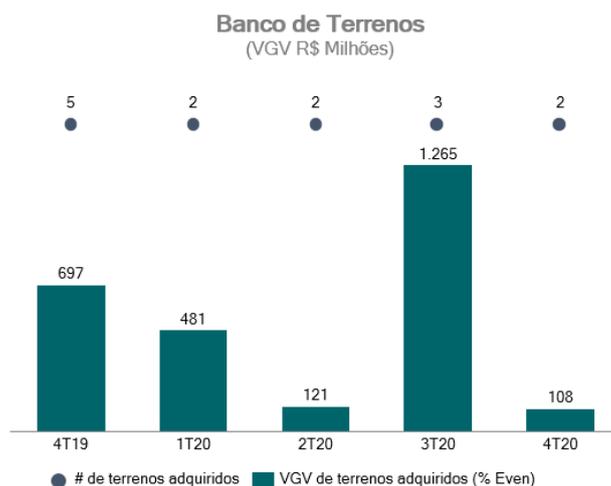
Evolução Trimestral do Estoque
(VGV %Even - R\$ Milhões)



* Considerando participação Melnick de 68% 3T20, passamos a deter 43,08% em 4T20.

TERRENOS (LAND BANK)

No 4T20 foram adquiridos 2 terrenos, localizados no Rio Grande do Sul, com VGV potencial de R\$ 108 milhões (% Even). Em 2020 a Even adquiriu R\$ 2 bilhões de VGV potencial. O VGV potencial do Banco de Terrenos totalizou R\$ 6 bilhões (% Even) no 4T20. O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:



Com isso, o potencial de vendas do *land bank* em 31 de dezembro de 2020 era de R\$ 8,2 bilhões (R\$ 6 bilhões % Even) dividido em 63 diferentes projetos ou fases.

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	
Alto	22	144.016	394.539	4.569	4.115.924	3.220.153	50%
Médio	21	300.046	452.762	6.801	2.870.759	2.127.979	35%
Loteamento	15	4.156.809	1.480.058	7.284	792.307	341.326	10%
Studio	2	3.015	12.154	432	152.136	123.293	2%
MCH (Misto, Hotel e Comercial)	1	4.691	6.943	110	135.501	135.501	2%
Econômico	2	17.815	25.466	580	99.270	47.797	1%
Total	63	4.626.391	2.371.922	19.776	8.165.897	5.996.050	100%

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

Unidade de negócio	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	
São Paulo	20	150.019	421.323	5.636	4.075.343	4.075.343	68%
Rio Grande do Sul	38	4.428.604	1.862.643	12.968	3.748.225	1.614.735	27%
Rio de Janeiro	4	38.257	67.862	994	325.598	289.240	5%
Minas Gerais	1	9.511	20.094	178	16.731	16.731	0%
Total	63	4.626.391	2.371.922	19.776	8.165.897	5.996.050	100%

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

Por último, segue a abertura dos compromissos de pagamento por ano de aquisição em VGV % Even (R\$ mil). Importante destacar que mantemos nossa estratégia de comprar os terrenos majoritariamente em permuta.

Região	Até 2017		2018		2019		2020		Total	
	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta
São Paulo	667.902	685.402	-	-	345.730	529.032	312.045	1.535.233	1.325.677	2.749.667
Rio Grande do Sul	63.113	853.921	12.128	428.599	17.038	113.190	14.727	112.019	107.006	1.507.729
Rio de Janeiro	289.240	-	-	-	-	-	-	-	289.240	-
Minas Gerais	16.731	-	-	-	-	-	-	-	16.731	-
Total	1.036.986	1.539.323	12.128	428.599	362.768	642.222	326.772	1.647.252	1.738.654	4.257.396

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

Conforme normas contábeis, os terrenos são refletidos contabilmente apenas por ocasião da transferência de controle, quando 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 2020 encontra-se a seguir:

	Terrenos não lançados	
	On balance	Off Balance
Adiantamento para aquisição de terrenos ¹	97.083	-
Estoque de terrenos ²	1.021.165	-
Terrenos sem escritura (off balance) ³	-	2.186.302
Total de Terrenos (a custo)	3.304.550	

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

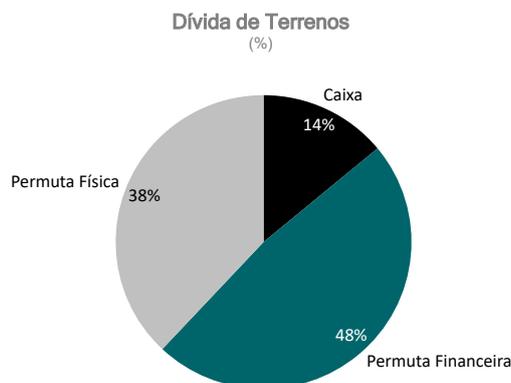
² Nota 8 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente), líquido de provisão para perdas.

³ Nota 25.2 - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

	Terrenos não lançados		Terrenos Lançados	Dívida de Terrenos
	On balance	Off Balance	On balance	
Dívida de terrenos	(297.783)	(2.186.302)	(870.437)	(3.354.522)
Caixa	(14.214)	(370.007)	(71.835)	(456.056)
Permuta Financeira	(283.569)	(754.336)	(569.107)	(1.607.012)
Permuta Física ¹	-	(1.061.959)	(229.495)	(1.291.454)
Total de Dívida de Terrenos	(2.484.085)		(870.437)	(3.354.522)

¹ Nota 25.2 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no item Land Bank).

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



Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

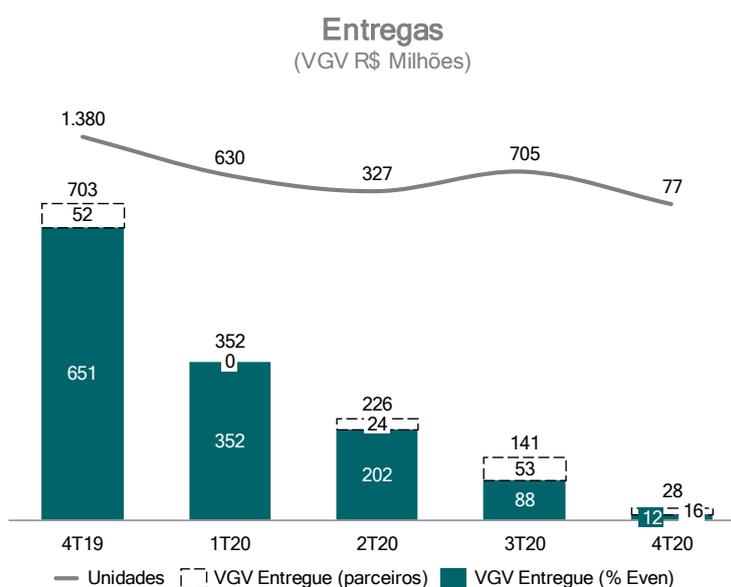
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	2016	2017	2018	2019	1T20	2T20	3T20	4T20
Canteiro de obras ativos	43	35	28	24	23	23	28	28
Empreendimentos entregues	27	23	14	14	2	2	2	1
Unidades Entregues	5.433	4.924	2.853	2.765	630	327	705	77
VGV Total unidades entregues (R\$ milhões) ¹	2.447	3.063	867	1.560	352	226	141	28
VGV parte Even unidades entregues (R\$ milhões) ¹	2.310	2.619	737	1.422	352	202	88	12

Entrega de Empreendimentos¹

No 4T20 foi entregue um projeto no Rio Grande do Sul (GO 1092), somando 77 unidades e VGV de R\$ 12 milhões (% Even), conforme demonstrado no gráfico abaixo:



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\$ 498,5 milhões.

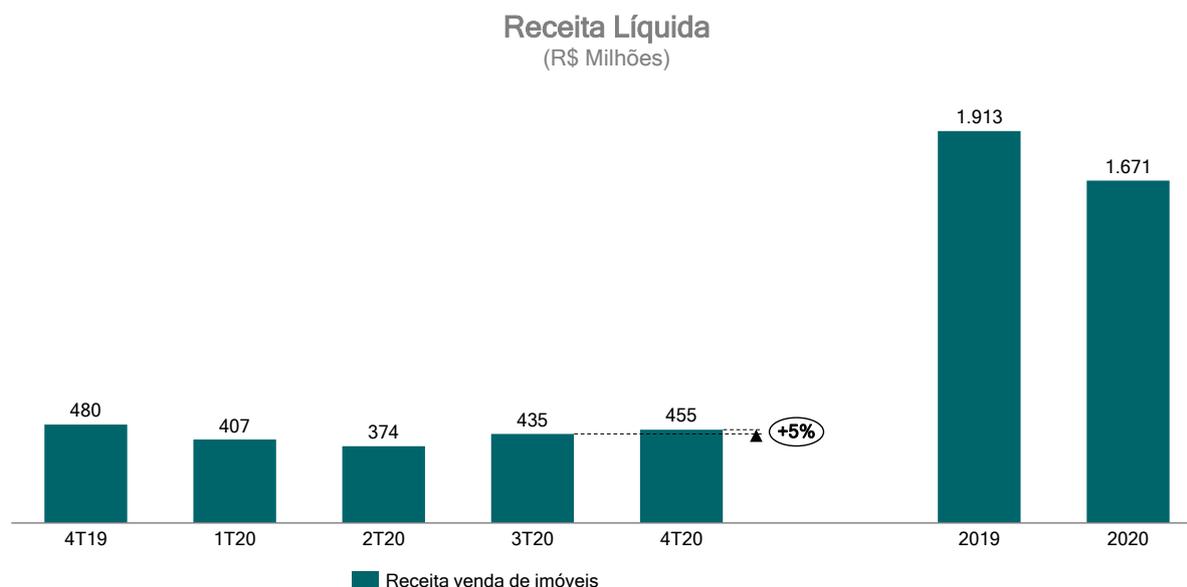
	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Unidades em obra	141.233	326.384	125.412	100.174	183.523	267.579	323.936	326.685
Unidades performadas (concluídas)	192.751	222.413	335.256	283.304	191.540	132.429	139.853	171.825
Total	333.984	548.796	460.668	383.478	375.063	400.008	463.789	498.510

¹ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

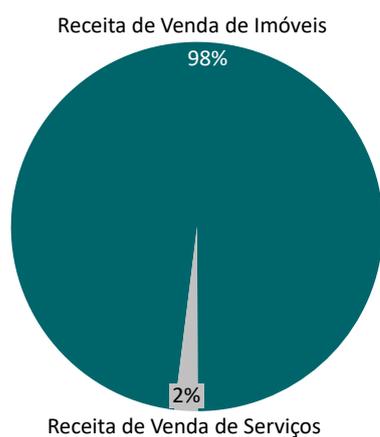
RECEITA

No 4T20, obtivemos Receita Líquida de R\$ 455 milhões. No acumulado do ano, a Receita Líquida foi de R\$ 1,7 bilhão,

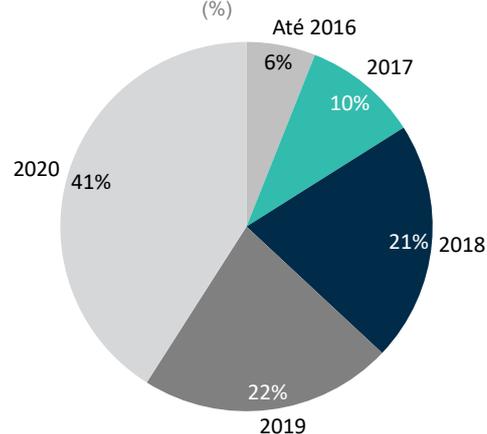


Abaixo segue a abertura da receita bruta:

Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita
(%)



Abertura da Receita Bruta de Venda de Imóveis por Ano de Lançamento
(%)



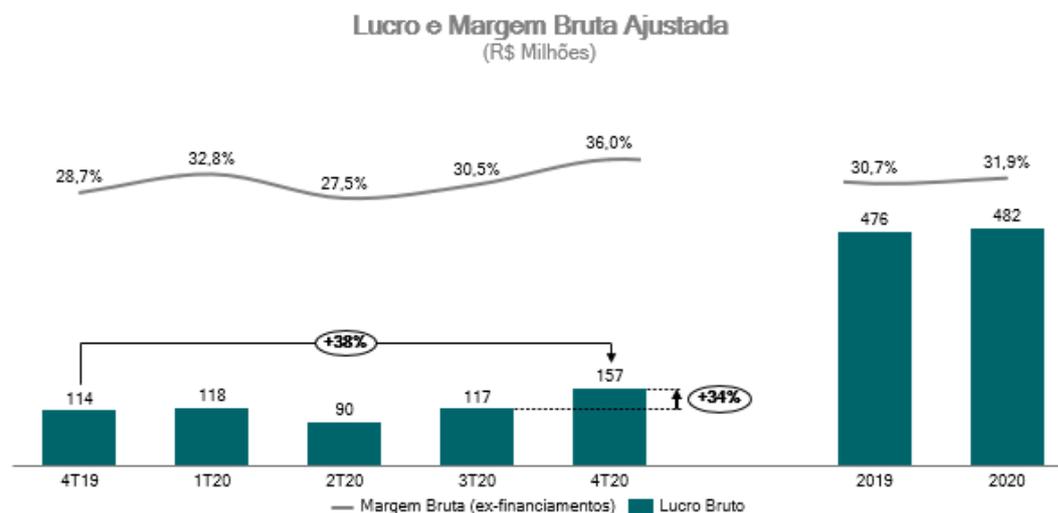
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 157 milhões no 4T20. A margem bruta ex-financejamentos no 4T20 foi de 36%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs emitidos com lastro de estoque e financiamento à produção).

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores



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

Referente ao 4º trimestre de 2020 (R\$ milhões)	4T20		
	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ²
Receita Líquida	455,0	1.683,9	2.062,5
CPV	(297,7)	(1.134,8)	(1.589,1)
Construção e Terrenos	(291,3)	(1.134,8)	(1.475,5)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(6,4)		(113,6)
Lucro Bruto	157,4	549,0	473,4
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>34,6%</i>	<i>32,6%</i>	<i>23,0%</i>
Margem Bruta (%) ex-financejamentos (produção e corporativo)	36,0%	32,6%	28,5%

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

² Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 826,8 milhões.

É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas sim o custo efetivamente orçado 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 4T20		
	Unidades Vendidas	Unidades em Estoque	Total
	(R\$ milhões)	(R\$ milhões)	(R\$ milhões)
2021	596,8	292,3	889,1
2022	386,6	344,2	730,8
2023	139,8	154,2	294,0
2024	11,7	9,8	21,5
	1.134,8	800,5	1.935,4

¹ Excluindo o custo de fases contabilmente consideradas lançadas (R\$ 217,4 milhões).

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T20 as despesas operacionais totalizaram R\$ 26 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Comerciais	(49.760)	(39.075)	(21.670)	(36.138)	(21.924)	(118.807)
Gerais e Administrativas	(32.747)	(34.130)	(22.013)	(32.821)	(31.108)	(120.071)
Outras despesas operacionais	2.486	(2.343)	(6.175)	5.977	26.711	24.170
Despesas Operacionais	(80.021)	(75.548)	(49.858)	(62.982)	(26.321)	(214.708)
% da Receita Líquida	-16,7%	-18,6%	-13,3%	-14,5%	-5,8%	-12,8%

Despesas comerciais:

As Despesas Comerciais totalizaram R\$ 22 milhões no 4T20, somando R\$ 119 milhões em 2020, uma redução de R\$ 57 milhões quando comparado ao ano de 2019, devido à redução de lançamentos e maior eficiência do marketing digital.

Despesas gerais e administrativas e remuneração da administração:

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 31 milhões no 4T20, em linha com os trimestres anteriores exceto 2T20, devido aplicação da MP 936 (benefício para as empresas que aderiram a redução de carga horária e custo).

Outras receitas / despesas operacionais:

As Outras receitas/despesas operacionais apresentaram saldo positivo de R\$ 27 milhões no 4T20.

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Acordos judiciais	(22.624)	(3.094)	-	(16.546)	29.479	9.838
Provisão para Contingências	15.897	(6.877)	(8.160)	24.692	16.300	25.955
Impairment	(6.014)	-	-	-	-	-
Outras receitas (despesas)	968	(8.342)	5.583	(2.169)	(17.380)	(22.308)
Provisão de Distrato IFRS 9	14.259	15.970	(3.598)	-	(1.688)	10.684
Outras despesas operacionais	2.486	(2.343)	(6.175)	5.977	26.711	24.170

A provisão para distratos apresentada como outras despesas operacionais refere-se a provisão constituída com base nos conceitos do IFRS 9, com característica de provisão para realização de ativos financeiros.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do 4T20 foi negativo em R\$ 4,4 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Despesas Financeiras	(43.478)	(24.391)	(28.727)	(31.888)	(17.383)	(102.389)
Juros e swap	(37.537)	(22.621)	(23.497)	(23.229)	(12.972)	(82.319)
Outras despesas financeiras	(5.941)	(1.770)	(5.230)	(8.660)	(4.411)	(20.070)
Receitas Financeiras	25.207	18.538	17.220	23.869	6.577	66.206
Juros com aplicações financeiras	8.897	7.154	6.582	5.981	3.540	23.258
Juros de clientes	13.472	5.379	3.802	7.716	(2.424)	14.473
Outras receitas financeiras	2.838	6.005	6.836	10.172	5.461	28.474
Despesas Financeiras Líquidas	(18.271)	(5.853)	(11.506)	(8.019)	(10.806)	-36.184
Despesas apropriadas ao custo	23.674	15.595	12.795	15.312	6.392	50.094
Resultado Financeiro	5.403	9.742	1.289	7.292	(4.414)	13.909

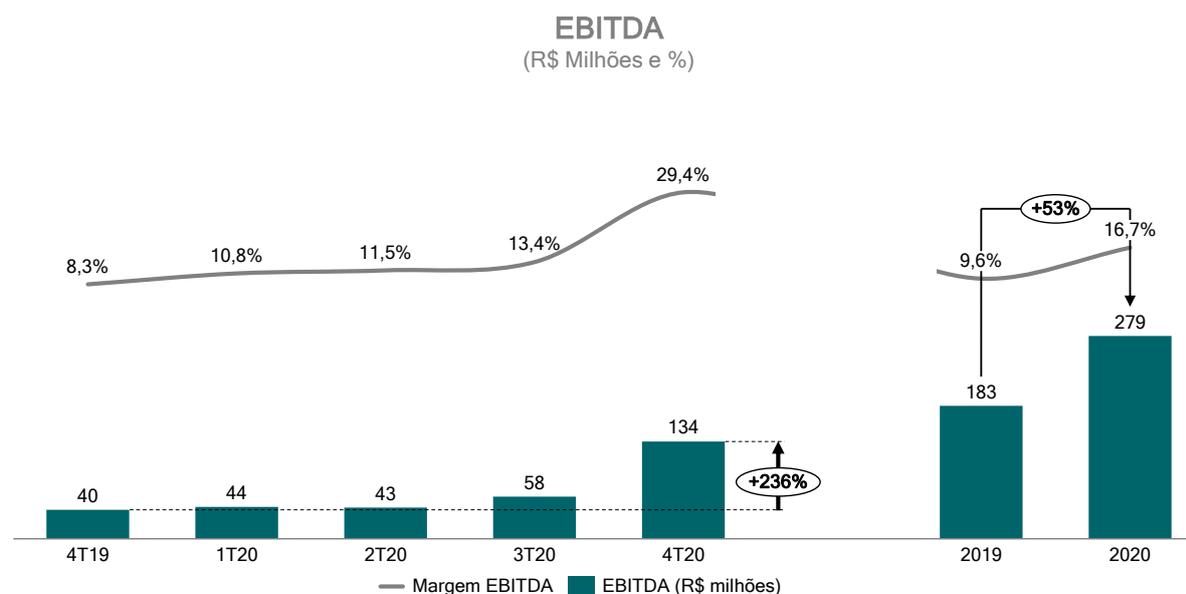
Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:



Conciliação EBITDA	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	42.895	51.761	42.758	63.509	127.941	285.968
(+) Resultado Financeiro	(5.403)	(9.742)	(1.289)	(7.292)	4.414	(13.909)
(+) Depreciação e Amortização	2.327	1.824	1.708	1.867	1.476	6.875
EBITDA	39.819	43.843	43.177	58.083	133.830	278.934
Margem EBITDA (%)	8,3%	10,8%	11,5%	13,4%	29,4%	16,7%
EBITDA LTM	182.864	164.201	154.035	184.923	278.934	278.934
Margem EBITDA LTM (%)	9,6%	8,9%	9,5%	10,9%	16,7%	16,7%
EBITDA	39.819	43.843	43.177	58.083	133.830	278.934
(+) Despesas apropriadas ao custo	23.674	15.595	12.795	15.312	6.392	50.094
EBITDA ajustado¹	63.493	59.438	55.972	73.395	140.222	329.028
Margem EBITDA ajustado¹ (%)	13,2%	14,6%	14,9%	16,9%	30,8%	19,7%
EBITDA LTM ajustado¹	295.322	256.395	227.466	252.299	329.028	329.028
Margem EBITDA LTM ajustado¹ (%)	15,4%	14,0%	14,1%	14,9%	19,7%	19,7%

¹ EBITDA ajustado: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

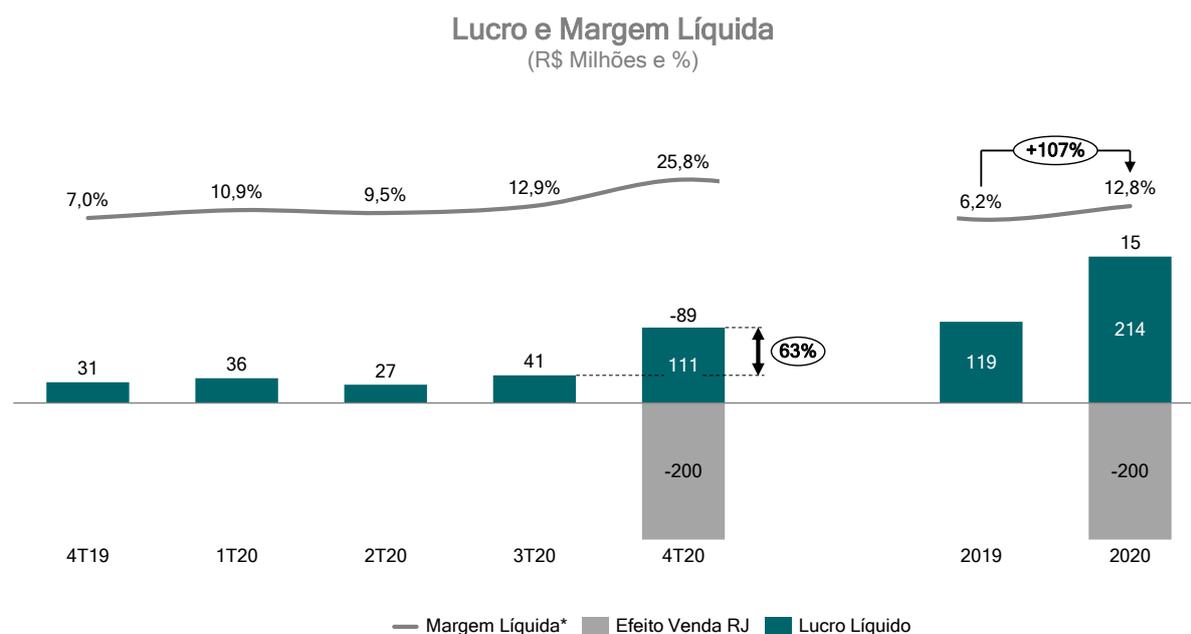
Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4º trimestre o Prejuízo Líquido foi de R\$ 89 milhões, com margem líquida de -19,6%, encerrado o exercício de 2020 com Lucro Líquido de R\$ 15 milhões. Desconsiderando o efeito da descontinuidade da operação da unidade de negócio do Rio de Janeiro, o resultado líquido do 4T20 seria R\$ 111 milhões, acumulando R\$ 214 milhões no ano de 2020 e margem líquida de 12,8%.



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de Disponibilidades era de R\$ 1,3 bilhão.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 453 milhões, sendo R\$ 321,6 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 131,6 milhões correspondente a dívidas corporativas.

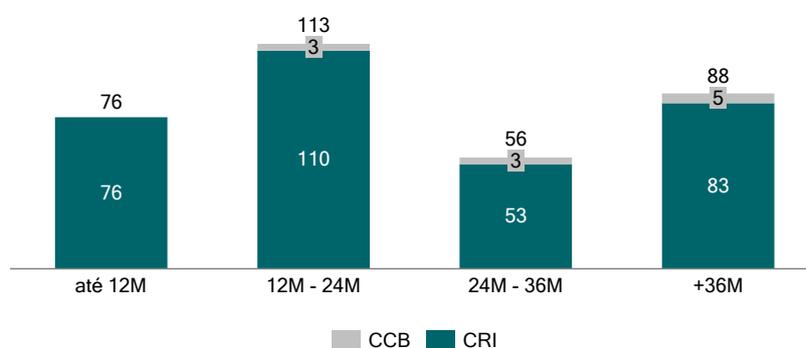
A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem em 31 de dezembro de 2020:

	31/12/2020 (R\$ milhões)	
Produção SFH	(122,8)	27%
Produção CRI	(198,8)	44%
CCB Imobiliária	(11,4)	2%
CRI Corporativo	(120,2)	27%
Dívida Bruta	(453,2)	100%
Caixa	1.288,9	
Caixa Líquido de Dívida Corporativa*	1.157,3	
Caixa Líquido	835,7	
Patrimônio Líquido	2.481,4	
Caixa Líquido de Dívida Corporativa* / PL	46,6%	
Caixa Líquido / PL	33,7%	

*Ex Financiamento à produção

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

Cronograma de Amortização Dívida Corporativa (R\$ Milhões)



GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN

A Geração de Caixa Operacional do 4º trimestre, foi de R\$ 447 milhões. A operação FII RJ (ERCR11) gerou um caixa de R\$ 238 milhões no 4T20.

Geração de Caixa	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Dívida Líquida Inicial	560,9	465,5	435,0	304,4	(388,7)
Dívida Líquida Final	465,5	435,0	304,4	(388,7)	(835,7)
Geração de Caixa	(95,4)	(30,5)	(130,6)	(693,1)	(447,0)
Dividendos	-	-	-	(30,0)	-
Recompra de ações	-	-	(24,7)	-	-
Geração de Caixa (ex-dividendos e recompra)	(95,4)	(30,5)	(155,3)	(723,1)	(447,0)

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4T20 com R\$ 345 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\$ 1,3 bilhão) ficou estável em relação aos trimestres anteriores de 2020. 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\$ 2,7 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

Ano	Durante o período de obras (R\$ milhões)	Após o período de obras (R\$ milhões)	Contas a Receber Total (R\$ milhões)
2021	492,2	595,2	1.087,3
2022	135,3	1.039,0	1.174,3
2023	25,8	260,9	286,7
2024	0,0	143,8	143,8
Total	653,4	2.038,8	2.692,2

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*.

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

OUTRAS INFORMAÇÕES

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em janeiro de 2021, foi alienado alguns imóveis da subsidiária Taperebá Empreendimentos Imobiliários Ltda responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Imobiliário denominado Condomínio Pedroso Alvarenga. O Fundo Pompeia adquiriu o subcondomínio 02 - Hotel e o Subcondomínio 04 - Restaurante ("Hotel e Restaurante") e o Fundo Ibiza 32 (trinta e duas) unidades autônomas dos Studios, integrantes do Subcondomínio 03 - Studios ("Studios").

O Fundo Pompeia adquiriu o Hotel e Restaurante pelo valor de R\$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais), incluindo a implementação do Furniture, Fixtures and Equipment - FF&E e Operating Supplies and Equipment - OS&E, e o Fundo Ibiza adquiriu os Studios pelo valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), tendo sido esses valores integralmente pagos no dia 12 de janeiro de 2021.

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

ANEXOS

ANEXO 1 - Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	479.638	406.878	374.425	434.683	455.033	1.671.020
Custo incorrido das vendas realizadas	(365.671)	(289.135)	(284.323)	(317.458)	(297.666)	(1.188.582)
Lucro Bruto	113.967	117.743	90.102	117.225	157.367	482.438
<i>Margem Bruta</i>	23,8%	28,9%	24,1%	27,0%	34,6%	28,9%
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	28,7%	32,8%	27,5%	30,5%	36,0%	31,9%
Receitas (Despesas) Operacionais	(80.023)	(75.548)	(49.856)	(62.983)	(26.321)	(214.708)
Comerciais	(49.760)	(39.075)	(21.670)	(36.138)	(21.924)	(118.807)
Gerais e Administrativas	(34.374)	(32.584)	(19.964)	(31.028)	(20.228)	(103.804)
Remuneração da Administração	1.627	(1.546)	(2.048)	(1.793)	(10.880)	(16.267)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	2.484	(2.343)	(6.174)	5.976	26.711	24.170
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	33.944	42.195	40.246	54.242	131.046	267.730
Resultado das Participações Societárias	3.546	(177)	1.227	1.973	1.308	4.331
Resultado Financeiro	5.402	9.742	1.289	7.292	(4.414)	13.909
Despesas Financeiras	(19.804)	(8.796)	(15.932)	(16.577)	(10.991)	(52.297)
Receitas Financeiras	25.206	18.538	17.220	23.869	6.577	66.206
Lucro antes do IRPJ e CSLL	42.892	51.760	42.762	63.507	127.941	285.970
IRPJ e CSLL	(9.272)	(7.542)	(7.289)	(7.317)	(10.691)	(32.839)
Corrente	(8.437)	(8.400)	(8.516)	(9.703)	(9.645)	(36.264)
Diferido	(835)	858	1.227	2.386	(1.046)	3.425
Lucro Líquido antes das operações descontinuadas	33.620	44.218	35.473	56.190	117.249	253.131
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	-	-	-	-	(199.782)	(199.782)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	33.620	44.218	35.473	56.190	(82.533)	53.349
Participação de minoritários	(3.043)	(7.861)	(8.645)	(15.418)	(6.740)	(38.665)
Lucro Líquido do Exercício	30.577	36.357	26.827	40.772	(89.273)	14.684
<i>Margem Líquida</i>	6,4%	8,9%	7,2%	9,4%	-19,6%	0,9%
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	7,0%	10,9%	9,5%	12,9%	-18,1%	3,2%

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

Demonstração do Resultado Consolidado / Pró-forma (em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	Total		EX-Melnick	
	2020	4T20	2020	4T20
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	1.671.020	455.033	1.089.571	309.935
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.188.582)	(297.666)	(737.200)	(175.639)
Lucro Bruto	482.438	157.367	352.371	134.295
<i>Margem Bruta</i>	<i>28,9%</i>	<i>34,6%</i>	<i>32,3%</i>	<i>43,3%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(214.708)	(26.321)	(138.501)	(8.784)
Comerciais	(118.807)	(21.924)	(76.587)	(9.944)
Gerais e Administrativas	(120.071)	(31.108)	(91.852)	(24.767)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	24.170	26.711	29.938	25.927
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	267.729	131.046	213.870	125.511
Resultado das Participações Societárias	4.331	1.308	4.331	1.308
Resultado Financeiro	13.909	(4.414)	(2.214)	(10.642)
Despesas Financeiras	(52.297)	(10.991)	(47.532)	(10.197)
Receitas Financeiras	66.206	6.577	45.319	(445)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	285.970	127.941	215.988	116.178
IRPJ e CSLL	(32.839)	(10.691)	(20.024)	(7.369)
Corrente	(36.264)	(9.645)	(21.370)	(5.074)
Diferido	3.425	(1.046)	1.345	(2.295)
Lucro Líquido antes das operações descontinuadas	253.131	117.249	195.964	108.809
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	(199.782)	(199.782)	(199.782)	(199.782)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	53.349	(82.533)	(3.818)	(90.973)
Participação de minoritários	(38.665)	(6.740)	187	(1.321)
Lucro Líquido do Exercício	14.684	(89.273)	(3.631)	(92.294)
<i>Margem Líquida</i>	<i>0,9%</i>	<i>-19,6%</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-29,8%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>3,2%</i>	<i>-18,1%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-29,4%</i>

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

ANEXO 2 - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

ATIVO	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Disponibilidades	688.610	898.841	790.733	1.337.576	1.280.204
Caixa vinculado	242.782	99.673	20.697	7.561	8.700
Contas a receber	641.994	889.993	896.372	868.733	664.616
Imóveis a comercializar	1.885.639	1.903.624	1.919.278	1.878.050	1.724.136
Demais contas a receber	91.695	72.912	91.092	114.258	120.717
Ativo Circulante	3.550.720	3.865.043	3.718.172	4.206.178	3.798.373
Aplicação Financeira	8.926	8.926	8.926	1.803	-
Contas a Receber	601.822	394.795	389.628	503.876	636.414
Imóveis a comercializar	658.657	609.548	556.763	713.108	562.391
Adiantamentos para futuro aumento de capital	4.268	1.093	-	-	12.279
Transações com partes relacionadas	71.683	67.577	68.379	64.540	99.281
Demais Contas a Receber	48.600	43.553	36.001	42.147	29.102
Investimentos	22.145	20.431	23.064	26.115	26.750
Imobilizado	15.682	14.496	13.039	12.406	11.918
Intangível	1.042	608	464	347	269
Ativo Não Circulante	1.432.825	1.161.027	1.096.264	1.364.342	1.378.404
Total do Ativo	4.983.545	5.026.070	4.814.436	5.570.520	5.176.777

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Fornecedores	86.657	51.814	47.005	55.906	40.947
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	137.897	141.075	147.637	209.843	363.045
Empréstimos e financiamentos	471.940	589.030	287.769	320.151	142.878
Impostos e Contribuições a Recolher	43.333	23.509	26.036	24.719	45.294
Adiantamentos de Clientes	295.120	337.028	444.873	684.635	810.190
Dividendos propostos	30.000	30.000	30.000	-	4.224
Provisões	154.207	269.912	145.693	144.326	129.371
Demais Contas a Pagar	122.280	115.564	104.152	98.334	114.720
Passivo Circulante	1.341.434	1.557.932	1.233.165	1.537.914	1.650.669
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	621.579	594.015	609.287	659.139	575.679
Provisões	160.897	29.394	138.597	128.045	136.402
Empréstimos e financiamentos	933.815	853.375	836.985	638.080	310.362
Imposto de renda e contribuição social diferidos	30.815	54.210	51.962	47.219	22.248
Demais Contas a Pagar	17.563	-	-	-	-
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.764.669	1.530.994	1.636.831	1.472.481	1.044.691
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.641.467	1.641.467	1.641.467	1.641.467	1.657.409
Ações em Tesouraria	(36.055)	(35.038)	(31.522)	(31.522)	(31.522)
Custos de Transação	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(33.968)	-
Plano de opção de ações	31.717	31.717	31.717	31.717	-
Reserva de lucros	47.261	83.620	83.198	231.731	120.071
	1.668.615	1.705.991	1.709.085	1.839.425	1.745.958
Participação dos não controladores	208.827	231.153	235.355	720.700	735.459
Patrimônio Líquido	1.877.442	1.937.144	1.944.440	2.560.125	2.481.417
Passivo e Patrimônio Total	4.983.545	5.026.070	4.814.436	5.570.520	5.176.777

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

Balço Patrimonial Consolidado / Pró-forma (em milhares de reais)

ATIVO	31/12/2020		
	Consolidado	Melnick	Ex-Melnick
Disponibilidades	1.280.204	697.963	582.241
Caixa vinculado	8.700	3.577	5.123
Contas a receber	664.616	299.374	365.242
Imóveis a comercializar	1.724.136	489.870	1.234.266
Demais contas a receber	120.717	22.786	97.931
Ativo Circulante	3.798.373	1.513.570	2.284.803
Aplicação Financeira	-	-	-
Contas a Receber	636.414	139.612	496.802
Imóveis a comercializar	562.391	117.874	444.517
Adiantamentos para futuro aumento de capital	12.279	400	11.879
Transações com partes relacionadas	99.281	3.122	96.159
Demais Contas a Receber	29.102	8.507	20.595
Investimentos	26.750	2.058	24.692
Imobilizado	11.918	5.090	6.828
Intangível	269	231	38
Ativo Não Circulante	1.378.404	276.894	1.101.510
Total do Ativo	5.176.777	1.790.464	3.386.313
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2020		
	Consolidado	Melnick	Ex-Melnick
Fornecedores	40.947	15.697	25.250
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	363.045	48.853	314.192
Empréstimos e financiamentos	142.878	56.194	86.684
Impostos e Contribuições a Recolher	45.294	15.925	29.369
Adiantamentos de Clientes	810.190	266.816	543.374
Dividendos propostos	4.224	737	3.487
Provisões	129.371	51.649	77.722
Demais Contas a Pagar	114.720	46.745	67.975
Passivo Circulante	1.650.669	502.616	1.148.053
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	575.679	24.097	551.582
Provisões	136.402	26.394	110.008
Empréstimos e financiamentos	310.362	23.039	287.323
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.248	15.086	7.162
Demais Contas a Pagar	-	-	-
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.044.691	88.616	956.075
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.657.409	497.403	1.160.006
Ações em Tesouraria	(31.522)	-	(31.522)
Custos de Transação	-	(17.951)	17.951
Plano de opção de ações	-	-	-
Reserva de lucros	120.071	21.473	98.598
	1.745.958	500.925	1.245.033
Participação dos não controladores	735.459	698.307	37.152
Patrimônio Líquido	2.481.417	1.199.232	1.282.185
Passivo e Patrimônio Total	5.176.777	1.790.464	3.386.313

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

ANEXO 3 - Demonstração de Fluxo de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<i>(Em milhares de reais - R\$)</i>				
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	142.206	168.514	285.970	229.825
<i>Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:</i>				
Equivalência patrimonial	(246.556)	(297.193)	(4.331)	(4.104)
Depreciações e amortizações	7.386	4.067	8.360	12.570
Provisões	(70.724)	(38.737)	(54.473)	(72.775)
Juros provisionados	40.841	78.046	118.696	136.327
Juros apropriados em aplicações financeiras	(9.550)	(14.520)	(23.259)	(37.752)
Valor de mercado SWAP	(661)	971	(661)	971
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</i>				
Contas a receber	7.775	40.923	(57.214)	(32.029)
Imóveis a comercializar	(2.339)	(30.656)	207.790	112.518
Demais contas a receber	(8.640)	1.107	(9.524)	(47.817)
Fornecedores	(6.894)	(6.253)	(45.710)	(12.422)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	179.248	168.051
Adiantamentos de clientes	49.833	-	515.070	80.988
Demais passivos	1.343	13.023	(38.665)	(20.935)
Variações no patrimônio não afetam caixa				
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-
Concessões de Ações - ILP	4.533	-	4.533	-
Variações na participação dos não controladores:				
Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA)	123.535	-	123.535	-
Perda na variação de participação em operações com parte relacionada	-	-	-	-
Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada	(34.676)	-	(34.676)	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(2.588)	(80.708)	1.174.689	513.416
Juros pagos	(72.247)	(48.482)	(99.985)	(97.111)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(34.303)	(39.325)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(74.835)	(129.190)	1.040.401	376.980
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS				
Alienação de investimentos descontinuados	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aplicações financeiras	138.531	31.220	(455.602)	28.264
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.412)	(319)	(3.823)	(2.815)
Aumento dos investimentos	344.200	(193.990)	(2.562)	(1.943)
Lucros recebidos	296.562	319.221	2.288	4.563
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	299.227	(93.340)	(8.011)	(4.268)

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento

<u>1.073.108</u>	<u>62.792</u>	<u>(467.710)</u>	<u>23.801</u>
------------------	---------------	------------------	---------------

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO

De terceiros:

Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	544.522	256.926	801.537
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(711.466)	(372.846)	(1.177.512)	(1.000.754)
Caixa restrito	232.373	(82.115)	234.082	(86.398)
	<u>(479.093)</u>	<u>89.561</u>	<u>(686.504)</u>	<u>(285.615)</u>

De acionistas/partes relacionadas:

Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(105.699)	410	(14.056)	(1.850)
Dividendos Pagos	(30.000)	-	(29.263)	-
Aquisições de ações em tesouraria	(27.246)	-	(27.246)	-
Concessões de Ações - ILP	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	487.967	(44.452)

Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento

<u>(642.038)</u>	<u>89.971</u>	<u>(269.102)</u>	<u>(331.917)</u>
------------------	---------------	------------------	------------------

(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

<u>228.713</u>	<u>(25.750)</u>	<u>103.807</u>	<u>19.541</u>
----------------	-----------------	----------------	---------------

SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

No início do exercício	18.997	44.747	253.815	234.274
No final do exercício	247.710	18.997	357.622	253.815

(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

<u>228.713</u>	<u>(25.750)</u>	<u>103.807</u>	<u>19.541</u>
----------------	-----------------	----------------	---------------

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

ANEXO 4 – NAV

Ativo Líquido	31/12/2020
Disponibilidade e aplicações financeiras	1.288.904
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(453.240)
Endividamento líquido	835.664
Contas a receber de clientes on-balance	1.301.030
Contas a receber de clientes off-balance	1.391.174
Adiantamento de clientes	(810.190)
Reversão ajuste a valor presente	23.523
Impostos sobre contas a receber de clientes	(76.221)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(1.134.848)
Ajuste de custo a incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	135.137
Contas a receber de clientes líquido	829.604
Unidades em estoque a valor de mercado	2.104.766
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	-
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(84.191)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(800.482)
Ajuste de custo a incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	-
Estoque líquido	1.220.093
Estoque de terrenos on-balance	1.118.248
Estoque de terrenos off-balance	2.186.302
Dívida de terrenos on-balance	(297.783)
Dívida de terrenos off-balance	(2.186.302)
Dívida de terrenos já lançados	(640.942)
Terrenos	179.523
Participação de minoritários on-balance	(735.459)
Participação de minoritários off-balance	(162.728)
Participação de minoritários	(898.187)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	26.750
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	26.750
Outros ativos	261.287
Outros passivos	(345.219)
Outros ativos (passivos)	(83.932)
Ativo líquido	2.109.516



Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

ANEXO 5 - Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2020:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m ²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Even
Terreno I	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	16.731	16.731
Terreno II	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	120.970	120.970
Terreno III	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	56	146.556	146.556
Terreno IV	São Paulo	jan-13	6.229	7.660	84	66.190	66.190
Terreno V	São Paulo	jan-13	19.145	23.544	336	203.443	203.443
Terreno VI	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937	281.937
Terreno VII	Rio de Janeiro	mar-14	14.375	18.413	420	72.715	36.358
Terreno VIII	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608	172.608
Terreno IX	São Paulo	fev-17	4.691	6.943	110	135.501	135.501
Terreno X	São Paulo	mar-17	5.193	23.052	381	152.802	152.802
Terreno XI	São Paulo	ago-17	2.500	8.381	33	73.297	73.297
Terreno XII	São Paulo	jan-19	1.990	12.180	194	135.432	135.432
Terreno XIII	São Paulo	ago-19	4.087	20.434	456	153.368	153.368
Terreno XIV	São Paulo	ago-19	711	3.741	59	43.491	43.491
Terreno XV	São Paulo	out-19	2.853	18.075	463	144.873	144.873
Terreno XVI	São Paulo	dez-19	6.114	32.033	497	397.598	397.598
Terreno XVII	São Paulo	jan-20	3.104	13.995	302	164.896	164.896
Terreno XVIII	São Paulo	fev-20	8.278	27.740	75	315.645	315.645
Terreno XIX	São Paulo	jun-20	1.404	8.146	312	101.464	101.464
Terreno XX	São Paulo	jul-20	5.024	27.812	394	351.161	351.161
Terreno XXI	São Paulo	jul-20	14.121	79.853	506	737.759	737.759
Terreno XXII	São Paulo	ago-20	3.500	16.349	329	176.353	176.353
22 terrenos ou fases			173.905	459.830	6.234	4.164.790	4.128.432

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2020

even
relações com
investidores

ANEXO 6 - Evolução da comercialização e evolução financeira do custo*

O quadro abaixo apresenta a posição da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2020:

Empreendimento	Estado	Lanç.	Ano	% Vendido	POC
Platô Perdizes	São Paulo	4T20	2020	25,66%	47%
Balkon Campo Belo	São Paulo	4T20	2020	36,16%	43%
Clári Pinheiros	São Paulo	3T20	2020	40,93%	46%
OPEN MARAJOARA	São Paulo	3T20	2020	45,95%	38%
Modo Saúde	São Paulo	3T20	2020	45,63%	40%
VM 303	São Paulo	4T19	2019	58,92%	55%
Arbo Casas Verticais	São Paulo	4T19	2019	97,97%	57%
STELLA CAMPO BELO	São Paulo	4T19	2019	65,27%	58%
LUME ALTO DA BOA VISTA	São Paulo	3T19	2019	65,22%	49%
Misce Vila Madalena	São Paulo	2T19	2019	64,65%	64%
Fasano Itaim	São Paulo	1T19	2019	56,26%	66%
Facto Paulista	São Paulo	4T18	2018	65,73%	78%
Vistta Alto da Lapa	São Paulo	4T18	2018	74,59%	89%
ALTTO - VILA MADALENA	São Paulo	2T18	2018	99,73%	88%
Rios Miguel Yunes	São Paulo	4T17	2017	86,60%	100%
Monumento SP	São Paulo	1T17	2017	37,29%	56%
Loaa	São Paulo	1T17	2017	98,78%	100%
MIRADA TATUAPÉ	São Paulo	4T16	2016	84,57%	100%
Praça Butantã	São Paulo	3T16	2016	99,45%	100%
E Vila Madalena	São Paulo	3T16	2016	94,21%	100%
Boulevard Vila Maria	São Paulo	2T16	2016	91,27%	100%
Quadra Vila Mascote	São Paulo	4T15	2015	99,66%	100%
Clube Jaçanã	São Paulo	2T15	2015	92,63%	100%
Hotel Ibis	São Paulo	4T14	2014	29,62%	100%
Diseno Alto de Pinheiros	São Paulo	3T13	2013	99,81%	100%
Verdi Spazio	São Paulo	2T13	2013	99,52%	100%
Torre Pinheiros	São Paulo	4T12	2012	98,46%	100%
Haddock Offices	São Paulo	4T12	2012	91,99%	100%
Spot Office Moema	São Paulo	4T11	2011	97,55%	100%
Panorama Vila Mariana	São Paulo	2T11	2011	99,95%	100%
EOffice Vila da Serra	Belo Horizonte	2T11	2011	91,35%	100%
Airport Offices	São Paulo	1T11	2011	90,62%	100%
Park Club Bairro Jardim	São Paulo	3T10	2010	99,80%	100%
Concept	São Paulo	2T10	2010	99,93%	100%
Tribeca Soho	São Paulo	1T10	2010	99,31%	100%
The One	São Paulo	4T09	2009	99,88%	100%
Terra Nature F1 - Nogueira	São Paulo	3T09	2009	99,40%	100%
Terra Nature F1 - Ipe	São Paulo	1T09	2009	99,00%	100%
Cinecitta	Belo Horizonte	3T08	2008	99,60%	100%
Incontro	São Paulo	3T08	2008	99,27%	100%
Plaza Mayor Ipiranga	São Paulo	2T08	2008	99,47%	100%
Magnifique	São Paulo	2T08	2008	99,92%	100%
Jardim das Oquideas	São Paulo	2T08	2008	49,84%	100%
Icon BH	Belo Horizonte	2T08	2008	98,98%	100%
Vida Viva Santana	São Paulo	4T07	2007	99,50%	100%
Veranda	São Paulo	4T07	2007	99,93%	100%
Boulevard São Francisco	São Paulo	4T06	2006	99,23%	100%
Club Park Santana	São Paulo	4T05	2005	99,63%	100%

* retiramos do quadro os empreendimentos com vendas e POC à 100% há mais de um ano.

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 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 2020 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.

even
Muito mais que morar