

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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 revisados pelos auditores independentes.

As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no terceiro trimestre de 2013 (4T13 x 3T13).

DESTAQUES DO PERÍODO

Introdução

Encerramos o quarto trimestre com lançamentos de R\$ 1.231 milhões, vendas de R\$ 721 milhões e aquisição de terrenos que perfazem R\$ 893 milhões em VGV potencial - todos estes indicadores são referentes à parcela Even.

No ano de 2013 lançamos R\$ 2.423 milhões, apresentamos vendas de R\$ 2.118 milhões e adquirimos terrenos que totalizaram R\$ 2.645 milhões em VGV potencial, todos os indicadores referentes à parcela Even.

Mantivemos nossa estratégia de *high turnover*, pulverizando nossos lançamentos do ano em 27 empreendimentos com VGV médio de R\$ 89,7 milhões, distribuídos em três das quatro praças em que atuamos (SP, RJ e RS).

Em R\$ milhões (% Even)	1T13	2T13	3T13	4T13	LTM
Lançamentos	286	513	393	1.231	2.423
Vendas	419	612	366	721	2.118
Aquisição de Terrenos (VGV)	992	589	171	893	2.645
Entregas (VGV de Lançamento)	112	593	393	333	1.431

Apresentamos neste trimestre velocidade de vendas (VSO) de 23% e **ROE anualizado do 4T13 foi de 17,5%**.

Em janeiro de 2014 a empresa passou a integrar a carteira do Índice Bovespa da BM&FBOVESPA, através de seu ativo EVEN3, que vigora de 06 de janeiro de 2014 a 02 de maio de 2014.

O Ibovespa é o mais importante indicador do desempenho médio das ações do mercado de ações brasileiro, retratando o comportamento dos principais papéis negociados na BM&FBOVESPA. O Índice representa fielmente o comportamento médio das principais ações transacionadas, e o perfil das negociações à vista observadas nos pregões da BM&FBOVESPA.

O Ibovespa tem como finalidade servir como indicador médio do comportamento do mercado. Para tanto, sua composição procura aproximar-se o mais possível da real configuração das negociações à vista (lote-padrão) na BM&FBOVESPA. O índice conta hoje com um total de 72 ações de 68 empresas.

Desempenho Financeiro

Concluímos o quarto trimestre de 2013 com uma posição de caixa de R\$ 765,5 milhões e alavancagem de 48,3% (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido). Enfatizamos que 67% da nossa dívida bruta é composta por financiamento à produção e terrenos e 33% por dívida corporativa (debêntures e CRI's). É importante ressaltar que a debênture com vencimento previsto para o primeiro trimestre de 2014 será paga com os recursos atualmente em caixa, de modo que a Companhia não possuirá vencimentos da dívida corporativa até o ano de 2015.

Ao final de 2013, o endividamento totalizou R\$ 1.883,5 milhões, sendo R\$ 1.123,2 de dívida de financiamento a produção (SFH), que é integralmente garantida pelos recebíveis do próprio empreendimento e a diferença de R\$ 760,3, correspondente à dívidas de terrenos, debêntures e CRI's.

O *cash burn* do quarto trimestre (diferença de dívidas líquidas entre Set/13 e Dez/13) foi de R\$ 29,9 milhões. **No acumulado do ano apresentamos geração de R\$ 3,7 milhões (ex-dividendos).**

Repasses

O processo de repasses (financiamento bancário para os clientes) continua efetivo. Em linha com a nossa estratégia, mantivemos um alto nível de processos de repasses concluídos em até 90 dias (contados a partir da data de emissão da matrícula individualizada e regularização dos documentos até o término do processo de repasse), conforme tabela abaixo:

	Porcentual de Repasses Concluídos após a Entrega (por número de unidades)			YTD (17/02/2014)
	30 dias	60 dias	90 dias	
1T11	49%	66%	78%	100%
2T11	38%	67%	81%	100%
3T11	31%	55%	80%	100%
4T11	44%	69%	82%	100%
1T12	30%	64%	79%	100%
2T12	17%	33%	84%	98%
3T12	18%	30%	73%	95%
4T12	34%	67%	82%	97%
1T13	19%	67%	81%	91%
2T13	49%	72%	82%	94%
3T13	38%	56%	71%	81%
4T13	54%	N/A	N/A	75%

Conforme a próxima tabela, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4T13 foi de R\$ 630,8 milhões, mantendo a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira. Nos anos de 2013 nosso recebimento total de clientes foi de R\$ 2,38 bilhões.

Recebimento por Período (R\$ mil)

	2011	2012	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
Unidades em obra	720.750	712.406	252.406	272.862	255.200	302.094	1.082.562
Unidades performadas (Concluídas)	869.762	1.241.414	255.084	331.498	389.585	328.719	1.304.886
Total	1.590.512	1.953.820	507.490	604.360	644.785	630.813	2.387.448

Landbank

Encerramos o quarto trimestre de 2013 com banco de terrenos equivalente à R\$ 5,0 bilhões de VGV potencial de lançamento (R\$ 4,6 bilhões sendo a parcela Even) pulverizado em 47 diferentes projetos ou fases com VGV médio de R\$ 106,8 milhões, em linha com nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento. 52% no nosso *landbank* está localizado fora do estado de SP, além de possuir curto prazo de maturação garantindo a execução dos nossos lançamentos de 2014 e parte de 2015, alinhado à nossa estratégia de *high turnover*.

Rentabilidade

A Margem Bruta do 4T13, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), foi de **34,1%**. **No ano, foi de 33,5%**.

É válido ressaltar que já concluímos todos os empreendimentos lançados nos anos de 2007 e 2008, quando foram lançados projetos com rentabilidade inferior à média. É relevante ressaltar que a maioria desses projetos estão situados em Belo Horizonte.

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. Nosso custo, portanto, reflete o impacto real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como eventuais modificações realizadas pela área técnica no decorrer do andamento do empreendimento. Esta apuração sistemática resulta em uma menor oscilação das margens reportadas, inobstante às mudanças de mercado e a pressão constante de custos no setor.

Fortalecimento das Filiais

Mantivemos a nossa estratégia de aumentar a nossa relevância nas três praças em que atuamos fora do estado de SP (RJ, MG e RS). Atualmente nosso *Landbank* encontra-se 52% fora do estado de SP.

Evolução da Representatividade das 3 Praças fora de SP (RJ, MG e RS)

	2011	2012	2013
Lançamentos	33%	20%	30%
Vendas	33%	28%	25%
Landbank	39%	54%	52%

Capacidade de Execução

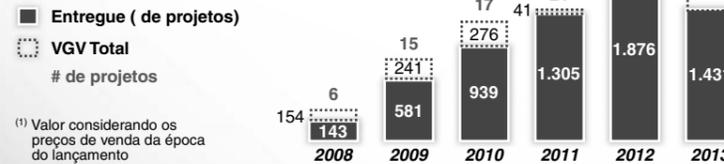
Sempre objetivamos um alto grau de disciplina no quesito capacidade de execução e controles.

Nos anos de 2011 e 2012 tivemos um forte volume de entregas de empreendimentos, o que gerou uma disponibilização de mão de obra/capacidade de execução mais do que suficiente para iniciarmos as novas obras do nosso *pipeline*. Este efeito garante para a Even uma capacidade atual instalada compatível ao volume da operação. Entregamos 31 projetos que equivalem a R\$ 1.431 milhões no ano de 2013 (VGV de lançamento parte Even) e 6.673 unidades.

	2009	2010	2011	2012	2013
Canteiro de obras ativos	55	57	72	76	70
Empreendimentos entregues	15	17	21	28	31
Unidades entregues	1.688	2.204	2.932	6.425	6.673
VGV Total unidades entregues (R\$ milhões) ⁽¹⁾	823	1.214	1.346	2.270	2.186
VGV parte Even unidades entregues (R\$ milhões) ⁽¹⁾	581	939	1.305	1.876	1.431

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

Entrega de Empreendimentos ⁽¹⁾ (VGV em R\$ milhões - % Even)

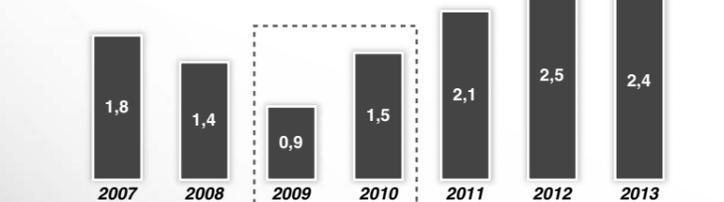


⁽¹⁾ Valor considerando os preços de venda da época do lançamento

⁽¹⁾ Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

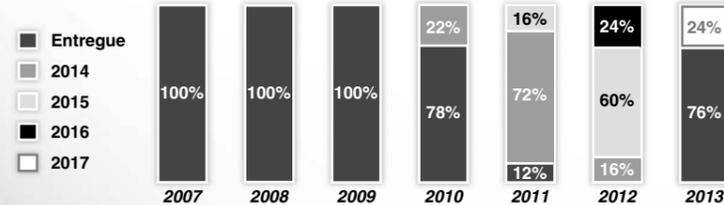
A redução no volume de entregas ocorridas em 2013 em relação ao ano anterior deve-se à desaceleração de lançamentos ocorrida no período entre os anos de 2008 e 2009. Já para o ano de 2014 está previsto um volume de entregas no valor de R\$ 1,8 bilhão parte Even (VGV considerado na época do lançamento).

VGV Even lançado (R\$ bilhões)



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

Entregas por Safra de Lançamento



Percebe-se que todos os empreendimentos lançados em 2007, 2008 e 2009 estão entregues, assim como boa parte da safra lançada em 2010.

Cabe lembrar que fomos a 1ª colocada no Top **Imobiliário 2012** na Região Metropolitana de São Paulo nas 2 categorias **“Incorporadora”** e **“Construtora”**, concedido pelo *ranking* Embrasp e o jornal O Estado de São Paulo, divulgado em **junho de 2013**. Além disso, somos hoje a 8ª maior construtora do País, de acordo com o último *ranking* ITC Net, divulgado em março do corrente ano.

Atualmente **98% das obras de todos os nossos projetos são executadas pela própria Even**. Este alto grau de verticalização, junto com o SAP implementado, nos garante uma maior agilidade no controle de custos de nossas obras. Enfatizamos que o cálculo do POC (apropriação de receita em nossas demonstrações financeiras) contempla o custo orçado de nossas obras, sempre revisado mensalmente, refletindo assim a real performance da empresa.

Even Vendas

A Even vendas conta hoje com 640 corretores e foi responsável por 61% das vendas totais da Even no ano, em sua área de atuação (SP e RJ). Somente das vendas dos lançamentos de 2013, foi responsável por 51%. Das vendas de remanescentes no mesmo período a Even Vendas foi responsável por 69%.

Vale destacar a relevância da Even Vendas no setor de vendas de imóveis. A imobiliária ocupou a oitava posição na categoria **“Vendedora”** também no prêmio Top Imobiliário 2012. Lembrando que a Even Vendas foi a única colocada dentre as imobiliárias *“in house”*, ou seja, aquela que não presta serviço para outras incorporadoras, caracterizada por comercializar apenas produtos da marca Even.

Encerramos o quarto trimestre com um estoque de R\$ 2,4 bilhões em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 13,8 meses de vendas (no ritmo de vendas dos últimos 12 meses). O estoque pronto passou de 5% no 3T13 para 6% no 4T13 (de R\$ 113,8 milhões no 3T13 para R\$ 141,3 milhões no 4T13). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 472 unidades de 60 diferentes projetos. **Além disso, apenas 15% do nosso estoque será entregue em 2014**, indicando que o nosso estoque de unidades para comercializar é muito jovem.

Destques

O quadro abaixo apresenta a comparação dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados do 4T13 com o 3T13:

Dados Financeiros	4T13 ⁽¹⁾	3T13 ⁽²⁾	Var. (%)	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽³⁾	Var. (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	700.066	566.644	23,5%	2.458.987	2.511.482	-2,1%
Lucro Bruto	199.507	171.189	16,5%	695.339	711.233	-2,2%
Margem Bruta Ajustada ⁽⁵⁾	34,1%	35,5%	-1,3 p.p.	33,5%	31,8%	1,7 p.p.
EBITDA Ajustado	140.114	112.207	24,9%	472.747	515.506	-8,3%
Margem EBITDA Ajustada	20,0%	19,8%	0,2 p.p.	19,2%	20,5%	-1,3 p.p.
Lucro Líquido Ajustado	86.551	67.409	28,4%	282.886	256.919	10,1%
Margem Líq. Ajustada Antes da Part. de Minoritários	13,6%	14,5%	-0,9 p.p.	13,4%	14,4%	-1,0 p.p.
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	2.317.765	2.132.105	8,7%	2.317.765	2.074.330	11,7%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS) ⁽⁶⁾	813.089	745.671	9,0%	813.089	730.767	11,3%
Margem dos Resultados a Apropriar ⁽⁶⁾	35,1%	35,0%	0,1 p.p.	35,1%	35,2%	-0,1 p.p.
Dívida Líquida ⁽⁷⁾	1.118.020	1.088.047	2,8%	1.118.020	1.060.750	5,4%
Patrimônio Líquido	2.315.876	2.283.032	1,4%	2.315.876	2.123.497	9,1%
Ativos Totais	4.804.694	4.663.350	3,0%	4.804.694	4.934.599	-2,6%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	13	5	160,0%	27	38	-28,9%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%) ⁽⁸⁾	1.698.692	392.584	332,7%	2.930.525	2.800.709	4,6%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	1.231.519	392.584	213,7%	2.422.900	2.516.821	-3,7%
Participação Even nos Lançamentos	72,5%	100,0%	-27,5 p.p.	82,7%	89,9%	-7,2 p.p.
Número de Unidades Lançadas	2.179	889	145,1%	5.004	6.359	-21,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²) ⁽⁹⁾	184.444	50.722	263,6%	355.231	587.803	-39,6%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	10.701	9.140	17,1%	9.565	8.127	17,7%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/Unidade)	780	442	76,5%	586	440	33,0%
Vendas Contratadas (100%) ⁽¹⁰⁾	947.587	388.883	143,7%	2.439.992	2.028.567	20,3%
Vendas Contratadas (% Even)	721.159	365.755	97,2%	2.118.495	1.758.308	20,5%

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Vendas	4T13 ⁽¹⁾	3T13 ⁽²⁾	Var. (%)	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽⁴⁾	Var. (%)
Participação Even nas Vendas Contratadas	76,1%	94,1%	-18,0 p.p.	86,8%	86,7%	0,1 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.583	787	101,1%	4.888	3.849	27,0%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	115.742	46.755	147,5%	309.583	318.692	-2,9%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	7.972	8.529	-6,5%	8.070	6.548	23,2%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	599	494	21,1%	499	527	-5,3%

- (1) Quarto trimestre de 2013.
 (2) Terceiro trimestre de 2013.
 (3) Doze meses acumulados de 2013.
 (4) Doze meses acumulados de 2012. Todos os valores referentes aos resultados de 2012 estão de acordo com as novas práticas contábeis de consolidação.
 (5) Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a terrenos e produção).
 (6) Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
 (7) Divergente da Nota 28.2 devido à exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.
 (8) Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.
 (9) Área útil referente ao 12M12 inclui o empreendimento loteamento Roseira (Urban Park - Terra Nature).
 (10) Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

Desempenho dos Negócios

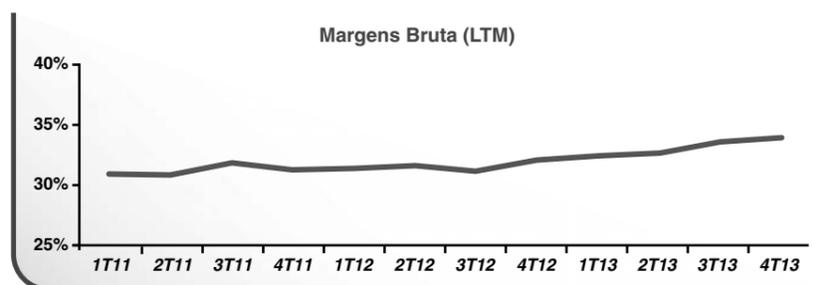
No quarto trimestre deste ano lançamos 13 empreendimentos totalizando R\$ 1.231,5 milhões, com VGV médio por empreendimento de R\$ 94,7 milhões, distribuídos em 3 das quatro praças em que atuamos. Em linha com a nossa estratégia de diversificação e de lançar projetos com VGV de tamanho médio, visando minimizar riscos de

Estrutura Operacional - Indicadores e Diferenciais

	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13
Margem Bruta (LTM)	30,8%	30,7%	31,7%	31,1%	31,2%	31,5%	31,0%	31,8%	32,2%	32,3%	33,3%	33,5%
% Lançamentos em SP	77%	73%	58%	64%	84%	59%	86%	80%	79%	53%	63%	70%
% Lançamentos fora de SP	23%	27%	42%	36%	16%	41%	14%	20%	21%	47%	37%	30%
% Obras próprias	95%	94%	94%	95%	95%	95%	95%	97%	97%	97%	98%	98%
# Canteiros ativos ⁽¹⁾	63	67	63	72	72	78	83	75	80	75	74	70
m² em construção (milhares) ⁽¹⁾	2.411		2.427		2.214							
# de empreendimentos entregues	5	7	5	4	6	7	4	12	2	12	10	7
# de unidades entregues	662	885	682	667	1.525	1.955	561	2.384	623	2.411	2.405	1.234
VGV Entregue (Parte Even em R\$ milhões) ⁽²⁾	351	447	173	333	753	349	308	466	112	593	393	333

(1) Os números de 2011 não estão ajustados com as novas práticas contábeis de contabilização, sendo que estes refletem na margem LTM até 3T12. A partir do 4T12 LTM está tudo nas novas práticas de consolidação.
 (2) Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

No gráfico abaixo podemos visualizar a expansão da Margem Bruta LTM (ex-financejamento) ao longo dos últimos três exercícios. Tal explicação se dá principalmente pela conclusão e entrega de todos os empreendimentos lançados nos anos de 2007 e 2008, quando foram lançados projetos com rentabilidade inferior à média.

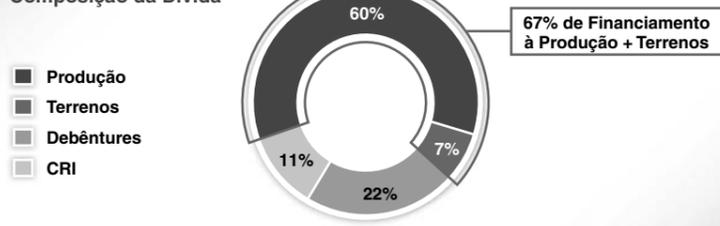


Estrutura Financeira

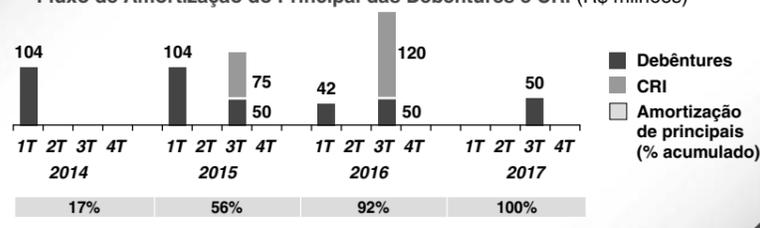
Concluimos o quarto trimestre de 2013 com uma posição de caixa de R\$ 765,5 milhões e alavancagem de 48,3% (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido). Enfatizamos que 67% da nossa dívida bruta é composta por financiamento à produção e terrenos e 33% por dívida corporativa (debêntures e CRI's). É importante ressaltar que a debênture com vencimento previsto para o primeiro trimestre de 2014 será paga com os recursos atualmente em caixa, de modo com que companhia não possuirá vencimentos da dívida corporativa até o ano de 2015.

Ao final de 2013, o endividamento totalizou R\$ 1.883,5 milhões, sendo R\$ 1.123,2 milhões de dívida de financiamento a produção (SFH), que é integralmente garantida pelos recebíveis do próprio empreendimento e a diferença de R\$ 760,3 milhões, correspondente à dívidas de terrenos, debêntures e CRI's.

Composição da Dívida



Fluxo de Amortização do Principal das Debêntures e CRI (R\$ milhões)



Destacamos no quadro abaixo, o *Cash Burn* do quarto trimestre de 2013, ou seja, um aumento de dívidas líquidas entre Set/13 e Dez/13.

<i>Cash Burn</i> 4T13	(R\$ milhões)
Dívida Líquida (set/13)	1.088,0
Dívida Líquida (dez/13)	1.118,0
Varição de dívidas líquidas	30,0
<i>Cash Burn</i> ⁽¹⁾	30,0

No acumulado do ano apresentamos um *cash burn* (diferença de dívidas líquidas entre Dez/12 e Dez/13) de (R\$ 3,7 milhões), ou seja, **houve uma geração de caixa de R\$ 3,7 milhões.**

<i>Cash Burn</i> 2013	(R\$ milhões)
Dívida Líquida (dez/12)	1.060,8
Dívida Líquida (dez/13)	1.118,0
Varição de dívidas líquidas	57,3
Dividendos	61
<i>Cash Burn</i> ⁽¹⁾	(3,7)

(1) Ex-dividendos.

concentração de projetos com grandes VGVs. Vendemos 39% destes lançamentos dentro do próprio trimestre. Considerando os lançamentos do ano, 48% já foram vendidos.

Vendemos no quarto trimestre R\$ 721,2 milhões, dos quais 67% são provenientes de lançamentos (R\$ 483 milhões) e 33% de estoques (R\$ 238 milhões).

A Even vendas conta hoje com 640 corretores e foi responsável por 61% das vendas totais da Even no ano, em sua área de atuação (SP e RJ). Somente das vendas dos lançamentos de 2013, foi responsável por 51%. Das vendas de remanescentes no mesmo período a Even Vendas foi responsável por 69%.

A velocidade de vendas (VSO) do trimestre foi 23%.

Vale ressaltar que o volume de distratos, bem como o volume de NPL (parcelas vencidas e a vencer das unidades inadimplentes) do ano de 2013, mantiveram-se praticamente constantes se comparado ao ano anterior.

Para efeito de aquisições de novos terrenos, consideramos vender 45% durante o período de lançamento (aproximadamente seis meses); 45% durante o período de obra; e os 10% remanescentes em até um ano após a entrega do empreendimento. Estas premissas se traduziriam em uma curva média de VSO entre 18 e 20%.

Encerramos o quarto trimestre com um estoque de R\$ 2,4 bilhões em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 13,7 meses de vendas (no ritmo de vendas dos últimos 12 meses). O estoque pronto passou de 5% no 3T13 para 6% no 4T13 (de R\$ 113,8 milhões no 3T13 para R\$ 141,3 milhões no 4T13). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 472 unidades de 60 diferentes projetos.

Além disso, apenas 15% do nosso estoque será entregue em 2014, indicando que o nosso estoque de unidades para comercializar é muito jovem.

No ano de 2013 entregamos 31 projetos que equivalem a R\$ 1.416 milhões (VGV de lançamento parte Even) e 6.534 unidades.

A posição de liderança nas praças em que atuamos nos permite ter relevância para criar campanhas únicas e de impacto. É o caso do "Even Day" que aconteceu em SP e do "Melnick Even Day" em Porto Alegre (ambos ocorridos no primeiro semestre), campanhas mercadológicas em que é disponibilizada uma cesta de produtos Even em um dia de evento com condições exclusivas para o cliente.

Continuando na busca pela inovação, no terceiro trimestre a Even inaugurou o primeiro shopping de imóveis em São Paulo. A **Megastore** é um espaço diferenciado que reúne mais de 70 empreendimentos da Even apresentados por meio de células, simulando lojas exclusivas que são intercaladas com espaços versáteis ocupados por *lounges*, cafés e outras opções para encantar o cliente.

A tabela abaixo mostra um histórico desde o 1º trimestre de 2011 (12 trimestres), comprovando a consistência operacional e estratégica da empresa. Destacamos a elevação da Margem Bruta e o alto percentual de obras próprias e foco em apenas 4 praças (São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Minas Gerais).

A tabela abaixo indica a estrutura de capital em 31 de dezembro de 2013, a alavancagem e o número de Recebíveis Performados:

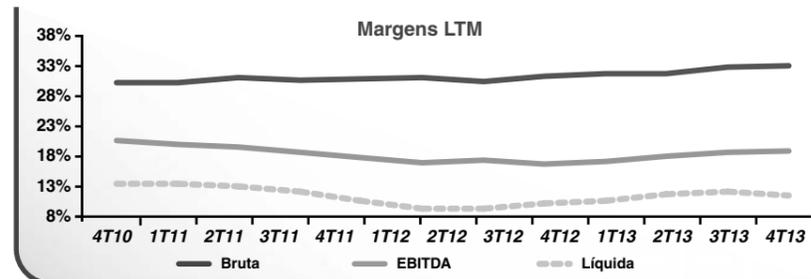
	31/dez (R\$ milhões)
Produção	1.123,2
Terrenos	130,8
Debêntures	410,9
CRI	218,6
Dívida Bruta	1.883,5
Caixa	(765,5)
Dívida Líquida	1.118,0
Patrimônio Líquido	2.315,8
Dívida Líquida/PL	48,3%
Recebíveis Performados em 31/12/13 (R\$ milhões)	498,4

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 95% contam com financiamento contratado e o restante em vias de contratação.

É válido ressaltar que em Agosto recebemos uma revisão no *Rating* Nacional da Agência S&P, passando de "brA-" para "brA".

Ratings	Nacional	Internacional
Fitch	A+	BB-
Moody's	A2.br	Ba3
S&P	brA	BB-

Acreditamos que a análise de performance da empresa através do uso das margens extraídas dos demonstrativos financeiros (Margem Bruta, Ebitda e Líquida), devem ser analisadas por um período maior do que apenas um trimestre. Conforme gráfico abaixo, em que demonstramos essas margens utilizando como base a somatória dos números dos últimos doze meses de cada trimestre, percebemos baixa volatilidade em todos os indicadores demonstrados:



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 revisado pela área técnica. Nosso custo orçado, portanto, reflete o impacto real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como outras eventuais mudanças técnicas que causem impacto no orçamento. Esta apuração sistemática resulta em uma menor oscilação das margens reportadas, inobstante às mudanças de mercado e a pressão constante de custos no setor.

Sustentabilidade

As práticas de sustentabilidade começaram a ser adotadas na Even a partir de 2007, tendo como foco as obras. Entre alguns itens implementados estão o uso de kits de portas e batentes com certificação FSC (*Forest Stewardship Council*), adoção de formas para concreto em plástico e separação e reutilização dos resíduos gerados nas obras, dos quais 76% deixaram de ir para aterros sanitários em 2012. A Companhia investe também na capacitação dos profissionais, em projetos voltados à alfabetização, formação de mão de obra e campanhas de saúde e voluntariado especialmente no entorno das nossas obras com foco na educação.

A Even tem por princípio a preocupação com o entorno e com seus demais *stakeholders*. Isso inclui desde ações junto à comunidade até iniciativas para melhorar a convivência durante a execução das obras. O produto entregue ao cliente reflete a preocupação com a sustentabilidade, ao adotar sistemas que permitem economia de água e energia elétrica, a quantificação de nossas emissões de gás efeito estufa, além de facilidade de manutenção reduzindo a geração de entulho.

Portanto, a Even atua em três grandes frentes. A primeira é o foco no produto, outra frente é a incorporação cada vez maior da sustentabilidade ao planejamento estratégico da empresa fazendo com que o tema faça parte da rotina e das metas de todas as áreas e está atrelado à avaliação de desempenho e à remuneração variável de todos os colaboradores e a terceira frente de atuação é o engajamento cada vez maior dos nossos públicos de interesse na questão da sustentabilidade.

Divulgamos no trimestre passado a quinta edição do Relatório Anual e de Sustentabilidade. Com ele procuramos traduzir a complexidade de nossa operação em indicadores que demonstrem como a sustentabilidade permeia nossas atividades estrategicamente e de forma transparente. Este relatório cumpriu os requisitos do nível A+ das diretrizes GRI (*Global Reporting Initiative*) e foi verificado pela BSD Consulting, conferindo o nível máximo de transparência às informações relatadas. A Even tem construído uma cultura organizacional que privilegia práticas de sustentabilidade; assim, o relatório tem sido mais que apenas um instrumento de divulgação, configurando-se com uma verdadeira ferramenta de gestão e de engajamento especialmente do seu público interno. Para maiores detalhes sobre nossas práticas de sustentabilidade e o conteúdo do nosso Relatório Anual e de Sustentabilidade de 2012, elaborado em 2013, favor acessar o [link](http://www.even.com.br/sustentabilidade):

<http://www.even.com.br/sustentabilidade>

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Even foi a primeira empresa do setor a divulgar seu inventário de carbono, compartilhando sua metodologia com o mercado. O projeto que vinha sendo desenvolvido há dois anos contou com uma empresa de consultoria, seguindo as normas da ISO 14.064-1, bem como as especificações do GHG Protocol. Em 2012, o inventário de emissões de gases de efeito estufa teve os indicadores revidados, sendo pelo segundo ano consecutivo auditado pela KMPG. Também, todos os anúncios de propaganda trazem a estimativa de emissões de carbono que o empreendimento irá gerar. Além disso, está em andamento o programa que visa reduzir a emissão de gás carbônico no processo construtivo cuja finalidade dentre outras, é o engajamento do setor da construção civil no tema Mudanças Climáticas, especialmente nossos fornecedores. Em 2012 a Even apresentou ao Sindicato da Construção Civil (Sinduscon/SP) seu programa de gestão de emissões de GEE e como resultado a entidade tomou a iniciativa de com a participação de várias empresas de construção civil, especialmente a Even, criar uma metodologia de quantificação de GEE para o setor lançando em 2013 um Guia Metodológico para Inventário de Emissões de Gases de Efeito Estufa na Construção Civil.

Todas essas iniciativas levaram a empresa a se manter, pelo quinto ano consecutivo como a única empresa do setor de construção civil a integrar a carteira do ISE - Índice de Sustentabilidade Empresarial, da BM&FBOVESPA. O ISE 2013/2014 é composto por 38 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial. Também foi eleita a Empresa que Mais Respeita o Consumidor pela revista Consumidor Moderno.

Em julho de 2012, a Even se tornou a primeira construtora e incorporadora da América Latina a receber a Certificação EMPREENDEDOR AQUA, Alta Qualidade Ambiental. Desta forma, assume o compromisso público de conceber e preparar para a certificação todos os seus produtos residenciais na cidade de São Paulo, que forem construídos pela própria empresa. A certificação é composta por três fases (Programa, Concepção e Realização) e abrange desde o planejamento do empreendimento, até a entrega das unidades habitacionais aos clientes.

Adaptada a partir da certificação francesa HQE (*Haute Qualité Environnementale*), o AQUA foi introduzido no Brasil em 2008 e é reconhecido internacionalmente por entidades que fazem parte da *Sustainable Building Alliance* - aliança internacional, que tem como propósito acelerar a adoção de práticas de construção sustentáveis. No Brasil, a responsável pela certificação é a Fundação Vanzolini.

Além das práticas sustentáveis já comuns nos empreendimentos da Even, os novos projetos vão privilegiar ainda mais as alternativas para economia de água e energia, as soluções para diminuir a influência sonora entre os cômodos de cada apartamento, bem como o conforto térmico, o visual e o olfativo, entre outras características.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Incorporação

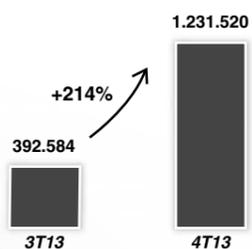
Lançamentos do Período

No 4T13 lançamos 13 novos empreendimentos sendo, 9 na Grande São Paulo, 1 no Rio de Janeiro e 3 no Rio Grande do Sul, totalizando R\$ 1.698,7 milhões em VGV lançado 100% e R\$ 1.231,5 milhões na parcela da Companhia.

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

Empreendimento	Região	Lançamentos 4T13				
		VGW Total (R\$ mil)	VGW Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	Valor Médio da Unidade
Blue Note	São Paulo	110.153	110.153	10.221	44	2.503
Design Arte	São Paulo	101.621	101.621	7.143	17	5.978
Vero	São Paulo	120.847	120.847	21.024	396	305
BC Bela Cintra	São Paulo	69.714	69.714	5.289	110	634
Verte Belém	São Paulo	81.149	81.149	11.765	223	364
Wise	São Paulo	53.518	53.518	5.587	243	220
Renascença	São Paulo	173.450	86.725	18.412	39	4.447
Urbanity Residencial/ Salas comerciais	São Paulo	301.743	150.871	28.674	531	568
Urbanity Corporativo	São Paulo	345.444	172.722	25.394	50	6.909
RG Personal						
Residences	Rio de Janeiro	119.226	119.226	17.389	195	611
Terrara	Sul	137.460	102.229	25.397	178	772
Window	Sul	32.487	24.161	2.953	9	3.610
Anita Garibaldi	Sul	51.881	38.584	5.196	144	360
Total		1.698.693	1.231.520	184.444	2.179	780

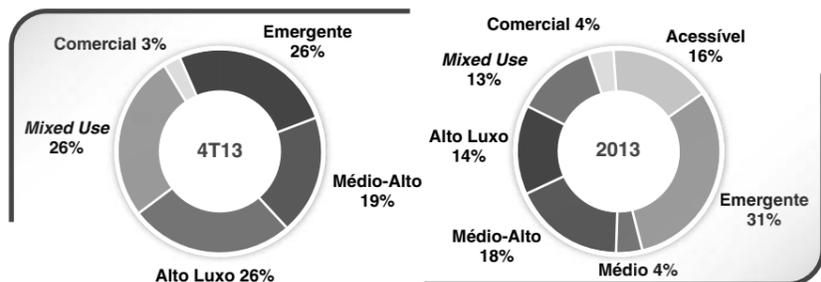
VGW Lançamento



As tabelas abaixo mostram os lançamentos do período agrupados por segmento:

Segmento	VGW Lançado 4T13				
	VGW Total (R\$ mil)	VGW Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Emergente	321.222	321.222	50.178	814	26%
Médio-Alto	260.692	225.461	36.273	531	19%
Alto Luxo	417.711	322.660	38.729	109	26%
Mixed Use	647.187	323.593	54.068	581	26%
Comercial	51.881	38.584	5.196	144	3%
Total	1.698.693	1.231.520	184.444	2.179	100%

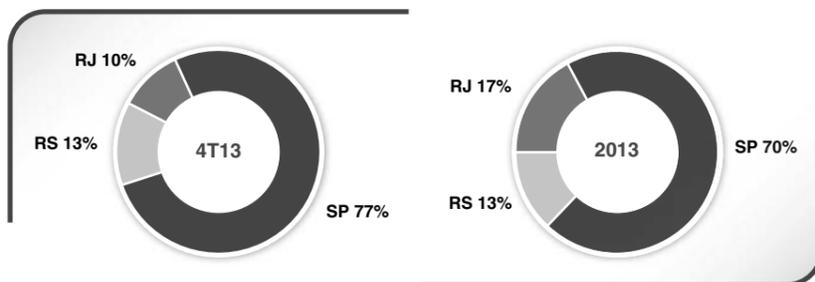
Segmento	VGW Lançado 2013				
	VGW Total (R\$ mil)	VGW Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Acessível	393.900	393.900	59.020	951	16%
Emergente	787.146	761.853	123.085	1.759	31%
Médio	106.506	106.506	14.674	256	4%
Médio-Alto	450.398	415.167	48.988	901	18%
Alto Luxo	417.711	322.660	38.729	109	14%
Mixed Use	647.187	323.593	54.068	581	13%
Comercial	127.677	99.221	16.667	447	4%
Total	2.930.526	2.422.901	355.230	5.004	100%



As tabelas abaixo mostra os lançamentos agrupados por região:

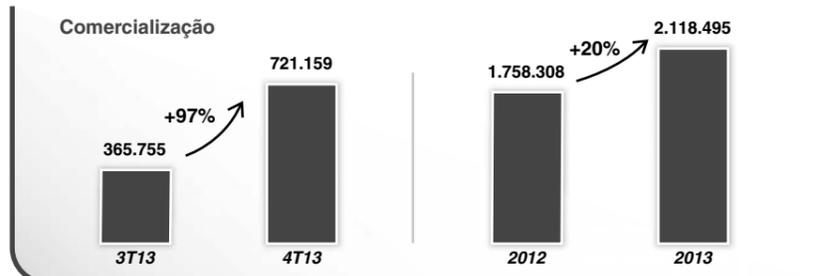
Região	Lançamentos 4T13 por Região	
	VGW Total (R\$ mil)	VGW Even (R\$ mil)
São Paulo	1.357.639	947.320
Sul	221.828	164.974
Rio de Janeiro	119.226	119.226
Total	1.698.693	1.231.520

Região	Lançamentos 2013 por Região	
	VGW Total (R\$ mil)	VGW Even (R\$ mil)
São Paulo	2.103.430	1.693.111
Sul	424.092	326.786
Minas Gerais	-	-
Rio de Janeiro	403.003	403.003
Total	2.930.526	2.422.901



Comercialização

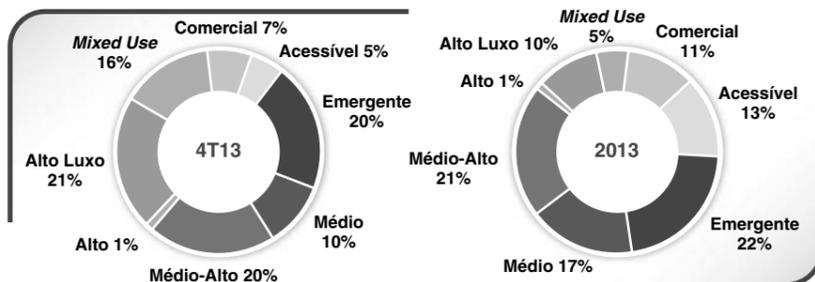
As vendas contratadas no trimestre somaram R\$ 947,6 milhões (R\$ 721,2 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia), sendo 67% oriundo de lançamentos do trimestre e 33% de estoque.



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

Segmento	Vendas - Total (R\$ mil)		Área Útil (m²)	Unidades	%
	Vendas - Total	Vendas - Even			
Acessível	38.981	38.766	6.022	108	5%
Emergente	152.236	145.999	21.750	387	20%
Médio	78.433	72.448	12.479	102	10%
Médio-Alto	155.195	144.468	20.373	379	20%
Alto	7.141	4.921	667	3	1%
Alto Luxo	226.455	150.480	22.438	18	21%
Mixed Use	232.561	116.281	23.798	421	16%
Loteamento	3.149	551	2.057	3	0%
Comercial	53.437	47.244	6.160	162	7%
Total	947.587	721.159	115.742	1.583	100%

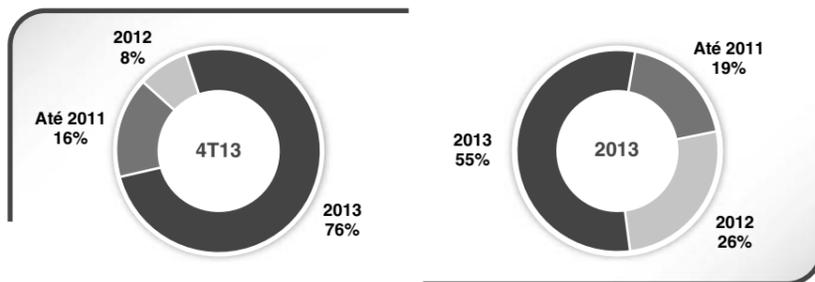
Segmento	Vendas - Total (R\$ mil)		Área Útil (m²)	Unidades	%
	Vendas - Total	Vendas - Even			
Acessível	288.851	285.792	44.571	752	13%
Emergente	508.271	464.704	77.645	1.255	22%
Médio	379.934	352.689	55.201	669	17%
Médio-Alto	474.102	453.781	51.588	930	21%
Alto	22.921	16.128	2.430	11	1%
Alto Luxo	282.192	202.573	27.605	53	10%
Mixed Use	232.561	116.281	23.798	421	5%
Loteamento	(1.274)	(223)	(940)	4	0%
Comercial	252.434	226.770	27.686	793	11%
Total	2.439.992	2.118.495	309.583	4.888	100%



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

Ano de Lançamento	Vendas - Total (R\$ mil)		Área Útil (m²)	Unidades	%
	Vendas - Total	Vendas - Even			
Até 2011	132.934	117.302	21.656	235	16%
2012	63.839	59.157	8.076	124	8%
2013	750.814	544.699	86.009	1.224	76%
Total	947.587	721.159	115.742	1.583	100%

Ano de Lançamento	Vendas - Total (R\$ mil)		Área Útil (m²)	Unidades	%
	Vendas - Total	Vendas - Even			
Até 2011	440.330	391.814	57.479	756	19%
2012	598.469	560.070	70.559	1.303	26%
2013	1.401.193	1.166.611	181.544	2.829	55%
Total	2.439.992	2.118.495	309.583	4.888	100%



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

Região	Vendas 4T13 por Região	
	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)
São Paulo	782.111	580.579
Sul	96.033	73.201
Minas Gerais	5.614	4.779
Rio de Janeiro	63.829	62.600
Total	947.587	721.159

Região	Vendas 2013 por Região	
	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)
São Paulo	1.818.208	1.593.423
Sul	388.557	297.587
Minas Gerais	17.318	15.058
Rio de Janeiro	215.909	212.426
Total	2.439.992	2.118.495

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A parcela de R\$ 3.565,6 milhões teria o seguinte cronograma de recebimento caso considerássemos a hipótese de recebimento integral em até 120 dias a contar da data da entrega dos empreendimentos:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2014	1.537,0
2015	1.085,0
2016	859,7
2017	83,9
Total	3.565,6

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

Financiamento à Produção

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 95% contam com financiamento contratado e o restante em vias de contratação.

No ano de 2013, aprovamos 21 contratos que somam R\$ 821 milhões (parte Even R\$ 766 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R\$ 1.815 milhões e R\$ 1.693 milhões, respectivamente.

É importante destacar que destes contratos de financiamentos, há parcelas ainda não desembolsadas, o que ocorrerá de acordo com o andamento da obra destes projetos.

Repasses

O processo de repasses (financiamento bancário para os clientes) continua efetivo. Em linha com a nossa estratégia, mantivemos um alto nível de processos de repasses concluídos em até 90 dias (contados a partir da data de emissão da matrícula individualizada e regularização dos documentos até o término do processo de repasse), conforme tabela abaixo:

Porcentual de Repasses Concluídos após a Entrega (por número de unidades)

	30 dias	60 dias	90 dias	(17/02/2014)
1T11	49%	66%	78%	100%
2T11	38%	67%	81%	100%
3T11	31%	55%	80%	100%
4T11	44%	69%	82%	100%
1T12	30%	64%	79%	100%
2T12	17%	33%	84%	98%
3T12	18%	30%	73%	95%
4T12	34%	67%	82%	97%
1T13	19%	67%	81%	91%
2T13	49%	72%	82%	94%
3T13	38%	56%	71%	81%
4T13	54%	N/A	N/A	75%

Conforme a tabela abaixo, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4T13 foi de R\$ 630,8 milhões, mantendo a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira. Nos anos de 2013 nosso recebimento total de clientes foi de R\$ 2,38 bilhões.

Recebimento por Período (R\$ mil)

	2011	2012	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
Unidades em obra	720.750	712.406	252.406	272.862	255.200	302.094	1.082.562
Unidades performadas (concluídas)	869.762	1.241.414	255.084	331.498	389.585	328.719	1.304.886
Total	1.590.512	1.953.820	507.490	604.360	644.785	630.813	2.387.448

Distratos e Inadimplência

A Even não divulga relação entre distratos e vendas brutas dos trimestres correntes por entender que os distratos de um determinado trimestre não tem nenhuma correlação com as vendas do mesmo período, podendo gerar distorções na análise. Entendemos que os distratos mantêm uma relação direta com inúmeros fatores que temos constantemente aprimorado na Companhia, tais como: análise de crédito, monitoramento das entregas, acompanhamento da carteira e controle da inadimplência.

Margem Bruta (ex-financiamento) (%)

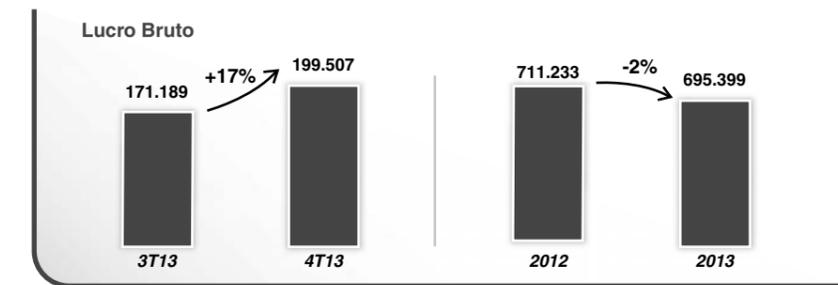
1T11	2T11 (%)	3T11 (%)	4T11	2011	1T12	2T12 (%)	3T12 (%)	4T12	2012	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
30,5%	30,0%	33,9%	30,0%	31,1%	31,0%	31,2%	31,6%	33,3%	31,8%	32,7%	31,8%	35,5%	34,1%	33,5%

Margem Bruta LTM (ex-financiamento) (%)

1T11	2T11 (%)	3T11 (%)	4T11	2011	1T12	2T12 (%)	3T12 (%)	4T12	2012	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
30,8%	30,7%	31,7%	31,1%	31,1%	31,2%	31,5%	31,0%	31,8%	31,8%	32,2%	32,3%	33,3%	33,5%	33,5%

(*) Os números de 2011 não estão ajustados com as novas práticas contábeis de contabilização, sendo que estes refletem na margem LTM até 3T12. A partir do 4T12 LTM está tudo nas novas práticas de consolidação.

(†) Lembremos que a margem bruta reportada no terceiro trimestre reflete o efeito positivo do INCC elevado que iniciou na carteira de cobrança do período. Este efeito se dá por conta do impacto do dissídio, que incide na base de custo, refletindo o aumento de custo de mão-de-obra no setor, ocorrido no mês de Maio. Portanto, o indexador utilizado para ajustar a carteira de cobrança (INCC) possui uma defasagem de dois meses. **Ou seja, o efeito positivo do dissídio impacta os resultados do terceiro trimestre e o efeito negativo impacta os resultados do segundo.**



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. Nosso custo, portanto, reflete o impacto real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como eventuais modificações realizadas pela área técnica no decorrer do andamento do empreendimento. Esta apuração sistemática resulta em uma menor oscilação das margens reportadas, inobstante às mudanças de mercado e a pressão constante de custos no setor.

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

(R\$ milhões - referentes ao 4T13)	Margem Bruta	Margem REF (1)	Margem Bruta do Estoque (2)
Receita Líquida	700,1	2.317,8	2.812,4
CPV	(500,6)	(1.504,7)	(1.904,7)
Construção e Terreno	(461,1)	(1.504,7)	(1.841,8)
Financiamento à produção	(26,3)	-	(14,9)
Dívida Corporativa	(13,2)	-	(48,0)
Lucro Bruto	199,5	813,1	907,7
MB%	28,5%	35,1%	32,3%
MB% ex financiamentos (produção + corporativo)	34,1%	35,1%	34,5%

(1) Margem REF e de estoque quando 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\$ 424,0 milhões.

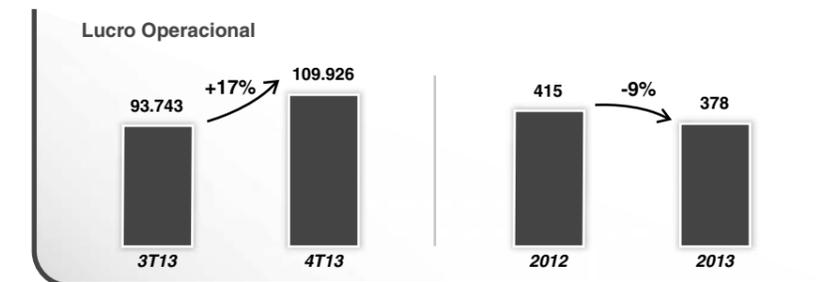
Resultados Operacionais

O SG&A (despesas comerciais, gerais e administrativas) da Companhia no 4T13 apresentou um aumento em relação ao 3T13 de R\$ 21,1 milhões, passando assim de R\$ 85,0 milhões (24,9% sobre a Receita Líquida) para R\$ 106,1 milhões (15,2% sobre a Receita Líquida).

O total de despesas comerciais foi de R\$ 58,4 milhões, representando aumento de 39% em relação ao trimestre anterior. Este aumento é justificado pelo volume de lançamentos que passou de R\$ 392,6 milhões para R\$ 1.231,5 milhões, representando um aumento de 214%.

O G&A do trimestre foi de R\$ 47,7 milhões e manteve-se em linha com os patamares apresentados trimestralmente ao longo do ano, tendo uma oscilação natural devido a sazonalidades de itens como por exemplo, consultorias. O resultado financeiro líquido no 4T13 foi positivo em R\$ 19,6 milhões, enquanto que no 3T13 o resultado financeiro líquido havia sido positivo em R\$ 12,4 milhões.

Este aumento deve-se principalmente ao aumento da taxa de juros no período e por um maior caixa médio. O lucro operacional de 4T13 foi de R\$ 109,9 milhões enquanto que no 3T13 havia sido de R\$ 93,7 milhões.



Por este motivo, nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos. A política da Even é monitorar de perto o comportamento de pagamento dos nossos clientes, desligando rapidamente eventuais problemas identificados, de forma a permanecermos com uma carteira adimplente e com alta taxa de sucesso no momento do repasse.

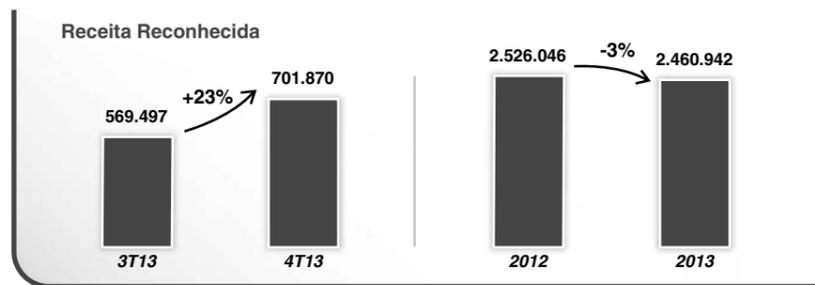
De qualquer forma, vale ressaltar que o volume de distratos, bem como o volume de NPL (parcelas vencidas e a vencer das unidades inadimplentes) do ano de 2013, mantiveram-se praticamente constantes se comparado ao ano anterior.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita de Vendas e Serviços

No 4T13, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$ 718,6 milhões, o que representou um aumento de R\$ 137,9 milhões (+23,7%) em relação à receita bruta operacional do terceiro trimestre de 2013. Abaixo segue a abertura da Receita proveniente apenas da venda de imóveis:

Ano de Lançamento	4T13		3T13	
	Receita Reconhecida (R\$ mil)	%	Receita Reconhecida (R\$ mil)	%
Até 2009	48.853	7%	32.170	7%
2010	64.274	9%	75.400	13%
2011	247.595	35%	259.766	46%
2012	142.062	20%	141.497	25%
2013	199.086	28%	60.662	11%
Total	701.870	100%	569.495	100%



Incideram sobre a receita bruta operacional no 4T13 impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 18,5 milhões. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 2,6% sobre a receita bruta operacional, a qual apresentou um aumento de +0,2 p.p. em relação ao 3T13.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 700,1 milhões no 4T13, com aumento de R\$ 133,4 milhões em comparação com a receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2013.

Lucro Bruto

O lucro bruto foi de R\$ 199,5 milhões no 4T13, com aumento de R\$ 28,3 milhões (+16,5%) em comparação com o lucro bruto do terceiro trimestre de 2013.

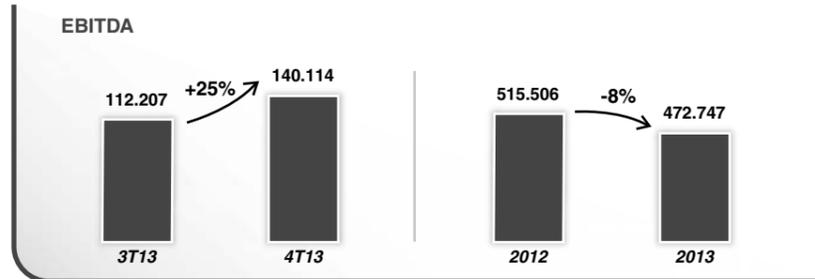
A margem bruta da empresa no 4T13 foi de 34,1%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), apresentando uma redução de -1,3 p.p. em comparação ao 3T13 (cuja margem bruta foi de 35,5%).

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2013 foi de R\$ 140,1 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 20,0% no mesmo período, +0,2 p.p. maior quando comparada aos 19,8% apurados no terceiro trimestre de 2013.

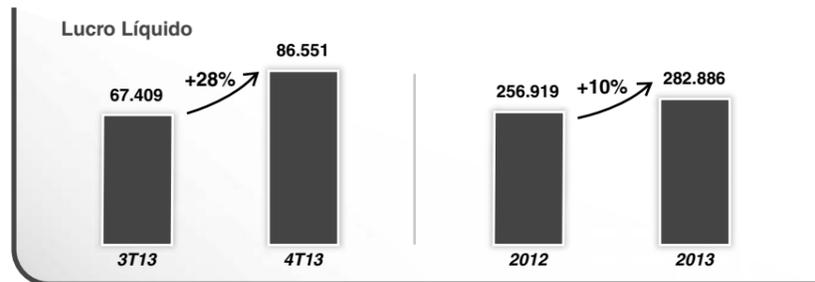
Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o quarto trimestre de 2013:

	4T13	3T13	Var. (%)	2013	2012	Var. (%)
Conciliação EBITDA						
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	109.926	93.743	17,3%	377.935	415.070	-8,9%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	(19.571)	(12.365)	58,3%	(47.272)	1.857	-2.645,6%
(+) Depreciação e Amortização	10.258	1.027	899,2%	13.967	10.819	29,1%
(+) Despesas apropriadas ao custo	39.501	29.802	32,5%	128.117	87.760	46,0%
EBITDA	140.114	112.207	24,9%	472.747	515.506	-8,3%
Margem EBITDA Ajustada	20,0%	19,8%	0,2 p.p.	19,2%	20,5%	-1,3 p.p.



Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2013 apresentou lucro líquido de R\$ 86,6 milhões, o que representou um aumento de R\$ 19,1 milhões em relação ao terceiro trimestre de 2013, atingindo uma margem líquida de 13,6% (1), com redução de -0,9 p.p. em relação ao 3T13.



(1) Relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

ANÁLISE PATRIMONIAL

Disponibilidades

O saldo de Disponibilidades em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 765,5 milhões, +32,7% maior quando comparado a 31 de dezembro de 2012.

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013, 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 1º DE JANEIRO DE 2012 (Em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Capital social	Custos de transação	Plano de opção de ações	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
				Legal	Retenção de lucros	Total			
Saldos conforme prática contábil anterior em 1º de janeiro de 2012	1.083.266	(15.775)	17.301	32.292	450.196	-	1.567.280	27.194	1.594.474
Ajuste pela adoção das novas IFRSs	-	-	-	-	-	-	-	252.447	252.447
Saldos ajustados em 1º de janeiro de 2012	1.083.266	(15.775)	17.301	32.292	450.196	-	1.567.280	279.641	1.846.921
Operações com não controladores:									
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	32.846	32.846
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	(63.304)	(63.304)
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	872	872
Plano de opção de ações	19.2.b	-	6.189	-	-	-	6.189	-	6.189
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	256.919	256.919	104.002	360.921
Destinação do lucro:									
Reserva legal	19.3	-	-	12.846	-	(12.846)	-	-	-
Dividendos propostos - R\$ 0,26 por ação	19.3	-	-	-	70	(61.018)	(61.018)	-	(61.018)
Reversão de dividendos não reclamados	19.3	-	-	-	70	-	70	-	70
Reserva de retenção de lucros	19.4	-	-	-	183.055	(183.055)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	1.083.266	(15.775)	23.490	45.138	633.321	-	1.769.440	354.057	2.123.497
Operações com não controladores:									
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	42.330	42.330
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	(109.407)	(109.407)
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(4.733)	(4.733)
Plano de opção de ações	19.2.b	-	3.028	-	-	-	3.028	-	3.028
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	282.886	282.886	45.461	328.347
Destinação do lucro:									
Reserva legal	19.3	-	-	14.144	-	(14.144)	-	-	-
Dividendos propostos - R\$ 0,29 por ação	19.3	-	-	-	-	(67.186)	(67.186)	-	(67.186)
Reserva de retenção de lucros	19.4	-	-	-	201.556	(201.556)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.083.266	(15.775)	26.518	59.282	834.877	-	1.988.168	327.708	2.315.876

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais				(Ajustado)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	282.886	256.919	377.935	415.070
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa (aplicados nas geradas pelas operações)				
Amortização de ágio	61	591	-	-
Equivalência patrimonial	(569.758)	(504.118)	(1.935)	(13.606)
Depreciações e amortizações	6.492	4.985	13.966	10.819
Baixas de ativo imobilizado e intangível	3.070	4.677	3.270	7.051
Provisão para perdas em sociedades investidas	7.898	2.696	-	-
Plano de opção de ações	3.028	6.189	3.028	6.189
Participação nos resultados	31.364	21.858	31.364	21.858
Provisão para garantias	7.173	5.166	7.173	5.166
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	7.510	3.108	7.510	3.108
Juros provisionados	65.001	64.265	66.993	69.116
Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes				
Contas vinculadas	-	-	-	2.409
Contas a receber	86	17.541	62.080	(167.069)
Imóveis a comercializar	32.051	(17.937)	(319.687)	(202.860)
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	10.396	(11.098)	(5.327)	(39.551)
Impostos e contribuições a compensar	1.093	13.107	1.474	21.324
Demais ativos	(944)	(7.714)	19.118	2.631
Fornecedores	(974)	1.852	(8.957)	24.630
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(29.333)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	3.833	10.978
Impostos e contribuições a recolher	623	(11.443)	(7.755)	(29.858)
Desconto de recebíveis	-	(18.957)	(9.556)	(10.945)
Demais passivos	(37.424)	(24.473)	(10.071)	(1.621)
Movimentos de acionistas não controladores	721	-	(71.810)	(29.586)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(149.647)	(192.786)	133.313	105.253
Juros pagos	(36.838)	(56.088)	(36.741)	(56.088)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(53.514)	(68.107)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(186.484)	(248.875)	43.058	(18.942)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Aumento) diminuição em aplicações financeiras	39.578	91.790	(202.318)	(78.505)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(12.773)	(11.124)	(26.475)	(16.333)
(Aumento) diminuição dos investimentos	(429.947)	(197.286)	(3.767)	13.614
Lucros recebidos	584.191	472.547	19.886	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	(34.838)	(56.019)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	146.211	299.907	(212.674)	(81.224)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros:				
Ingresso pela emissão de debêntures	-	150.000	-	150.000
Pagamento de debêntures	-	(104.000)	-	(104.000)
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	250.000	72.369	1.111.897	890.710
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(145.414)	(118.209)	(896.059)	(785.874)
	104.586	160	215.838	150.836
De acionistas/partes relacionadas:				
(Pagamento) Ingresso de partes relacionadas, líquido	(3.294)	697	1.301	1.156
Dividendos pagos, líquido de dividendos não reclamados	(61.018)	(53.634)	(61.018)	(53.634)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	40.274	(52.777)	156.121	98.358
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	-	(1.745)	(13.495)	(1.809)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	-	1.745	61.648	63.457
No final do exercício	-	-	48.153	61.648
	-	(1.745)	(13.495)	(1.809)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (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 BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - Novo Mercado sob a sigla EVEN3.

A Companhia e suas sociedades controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas, 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.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante no seu estatuto social.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis do Grupo. 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 4.

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC, que trata do 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, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.19.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM e são publicadas com as demonstrações financeiras consolidadas.

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais da metade dos direitos a voto (capital votante). As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias e saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminadas. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido. As práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo.

b) Transações e participações não controladoras

O Grupo trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. 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.

Quando o Grupo para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada a seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas 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.

2.3. Apresentação de informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria Executiva, responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

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 individuais da controladora e consolidadas do Grupo.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações de liquidez imediata, que são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial na rubrica "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

b) Principais informações das participações societárias indiretas

Empresas	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(283)	1.032	(602)	7.833
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	4.003	28.195	39.718	55.050
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46,25	46,25	3.362	5.968	21.817	18.455
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.818	22.367	31.695	56.877
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(746)	(7.391)	16.284	(7.670)
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	452	507	654	202
Melnick Even Esmeralda Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(1)	14	(5)	(3)
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	4.132	(2.029)	16.327	12.195
Melnick Even Citrino Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.916	3.517	13.253	11.336
Melnick Even Quartzo Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	-	-	-	10
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	12,50	12,50	(1.590)	1.950	4.011	5.601
Eixo M Engenharia Ltda.	50,00	50,00	3.937	5.266	(122)	1.893
Melnick Even Ametista Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(698)	(2.856)	(2.677)	(1.969)
Melnick Even Lima e Silva Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(650)	(2.997)	408	2.329
Melnick Even Jade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(487)	(2.473)	395	4.847
Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	3.725	3.244	10.904	7.929
Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.165	96	3.367	2.203
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(30)	(413)	280	529
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.597	5.558	7.797	7.221
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	5.456	2.192	8.008	7.553
Melnick Even Brasalto Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.431	-	5.069	3.638
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	12.448	8.034	18.924	15.762
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4	8	19	15
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4.615	(15)	10.515	6.153
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	40,00	(97)	1.684	9.382	9.825
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.464	1.699	4.967	3.926
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	5.301	-	8.478	5.478
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.159	33	2.266	107
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	3.548	3.414	6.662	3.414
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.671	3.375	6.739	4.938
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	1.365	(46)	1.432	(46)
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	8.035	-	10.195	6.518
Melnick Even Granito Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	(48)	-	(11)	(17)
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4.500	-	4.905	8.007
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	(695)	-	(672)	3
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.379	-	4.365	2.433
Melnick Even Palmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	5	-	5	-
Melnick Even Jacaranda Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	11	-	12	-
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	(465)	-	(439)	-

c) Ágio a amortizar

Controladora	2013		2012		Ativo
	2013	2012	2013	2012	
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	286	286			
Dili Empreendimentos e Participações Ltda.	181	211			
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	30			
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	1			
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6			
Demais sociedades	-	2			
	475	536			

Oriundo de operações realizadas em período anterior à data de transição para os novos CPCs (1º de janeiro de 2009), o ágio corresponde, basicamente, à mais-valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao respectivo custo contábil. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, os saldos a amortizar estão apresentados na rubrica "Imóveis a comercializar" (nota explicativa nº 7).

d) Movimentação dos investimentos no exercício

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros Distribuídos	Equivalência patrimonial	Controladora	
					Demais (*)	No fim do exercício
Sociedades controladas	1.974.732	425.017	(563.992)	567.586	989	2.404.332
Sociedades não controladas	33.820	670	(20.199)	2.173	3.271	19.735
Exercício findo em 31 de dezembro de 2013	2.008.552	425.687	(584.191)	569.758	(4.260)	2.424.067
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012	1.779.929	200.827	(468.397)	504.118	(7.926)	2.008.552

(*) No primeiro trimestre de 2013 foi adquirida parcela de 12% da participação societária da empresa Even-SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Even-SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

No mesmo período também foi adquirida a participação societária de 10% da Goian Empreendimento Imobiliário Ltda. Em 31 de março de 2013 a Controladora passou a ter o controle integral da participação destas sociedades.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros.

e) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas com participação de terceiros, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida

	Ativo				
	Participação - %	Circulante	Demais não circulantes	Investimentos e imobilizado	Total
Em 31 de dezembro de 2013:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	934	-	-	934
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	151.801	3.989	87	155.877
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	6.960	14	-	6.974
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	66,67	922	152	-	1.074
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	14.483	1.873	-	16.356
Quadcitcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	24.811	1.573	-	26.384
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	148.459	-	-	148.459
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	84.261	19.191	5.016	108.468
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	208.404	97.438	2.093	307.935
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	8.728	-	-	8.728
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	467	-	-	467
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.765	-	-	2.765
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	6.649	-	-	6.649
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	4.032	-	-	4.032
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.719	-	-	2.719
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	526	-	-	526
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	12.635	27	-	12.662
Quadcitcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	27.313	4.335	-	31.648
Quadcitcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	35.296	8.131	-	43.427
Quadcitcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.314	-	-	15.314
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	90.931	-	-	90.931
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A.	80,00	333.273	181.291	2.891	517.455
Em 31 de dezembro de 2012:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	366	(141)	709	934
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	31.441	6.743	117.693	155.877
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	339	128	6.507	6.974
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	66,67	1.634	36	(596)	1.074
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.578	208	11.570	16.356
Quadcitcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.165	661	24.558	26.384
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	87.821	4.706	55.932	148.459
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	12.450	1.312	94.706	108.468
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	171.611	40.591	95.733	307.935
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	7.023	363	1.342	8.728
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	339	-	128	467
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.387	56	322	2.765
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	5.738	(566)	1.477	6.649
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.748	-	1.284	4.032
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.315	648	(244)	2.719
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	345	-	181	526
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	10.869	590	1.203	12.662

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)					Resultado do exercício						
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total	Receita líquida	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	8.552	2.146	20.950	31.648							
Quadcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.456	10.434	31.537	43.427							
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.896	4.920	8.498	15.314							
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	1.298	36.851	52.782	90.931							
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	324.290	117.618	75.547	517.455							
Em 31 de dezembro de 2012:												
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	376	312	354	1.042							
Tricity Empreendimento e Participações Ltda. ParqueEven Empreendimentos Ltda.	50,00	16.658	63.795	132.005	212.458							
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	1.617	52	6.801	8.470							
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.363	3.399	48.039	54.801							
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.041	13.519	51.172	68.732							
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	4.292	2.257	43.988	50.537							
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.822	-	8.183	24.005							
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	172.790	11.708	63.808	248.306							
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	15.325	1.350	7.329	24.004							
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	58	-	429	487							
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.546	59	776	2.381							
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	12.981	717	940	14.638							
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	132	-	4.306	4.438							
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.458	1.261	(110)	2.609							
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	16	-	537	553							
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	17.221	1.149	3.928	22.298							
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.239	-	9.867	17.106							
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.733	-	16.508	18.241							
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.640	-	8.006	9.645							
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	181.243	3.135	17.122	201.500							
Resultado do exercício												
	Receita líquida	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício						
Em 31 de dezembro de 2013:												
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	83	(12)	(21)	(18)	-	69						
Tricity Empreendimento e Participações Ltda. ParqueEven Empreendimentos Ltda.	47.720	(43.208)	(2.782)	11.039	(2.397)	(1.176)						
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - controlada indireta	-	2	(631)	(50)	-	(679)						
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3.978)	3.357	(939)	(2.203)	(172)	68						
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.903	(13.818)	(694)	2.116	85	(531)						
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	53.797	(48.619)	(710)	1.235	-	(1.084)						
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	52.325	(35.679)	(10.318)	125	-	(1.067)						
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	117.487	(91.134)	(2.253)	933	(1.639)	(3.044)						
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.001	(595)	(169)	710	46	(178)						
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(20)	-	-	-	(20)						
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	326	(225)	(182)	29	-	(16)						
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	816	60	(125)	490	-	(116)						
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(5)	(2)	-	-	(7)						
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47	(49)	(74)	31	-	(3)						
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(24)	-	-	-	(24)						
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.107	(2.262)	(301)	301	34	(149)						
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.672	(5.845)	(834)	25	-	(178)						
Quadcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.346	(8.246)	(739)	928	-	(267)						
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.160	(5.391)	(936)	315	-	(142)						
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71.762	(42.013)	(410)	337	-	(1.415)						
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	242.550	(175.067)	(37.725)	2.208	(2)	(4.347)						
Em 31 de dezembro de 2012:												
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	254	(308)	53	184	-	(16)						
Tricity Empreendimento e Participações Ltda. ParqueEven Empreendimentos Ltda.	159.352	(108.378)	(2.747)	4.156	399	(5.594)						
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	-	11	(102)	2.033	-	(6)						

f) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital efetuados e ainda não capitalizados envolvem as seguintes sociedades controladas:

	Ativo Controladora	
	2013	2012
Sociedades controladas	343.447	311.118
Sociedades não controladas	12.597	10.083
	356.044	321.201
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(15.008)	(7.104)
	341.036	314.097

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 não estão sendo classificados como investimento ou patrimônio líquido, permanecendo classificados como ativo não circulante.

9. IMOBILIZADO**a) Composição dos saldos e taxas de depreciação**

	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Controladora	
				Líquido	Líquido
				2013	2012
Máquinas e equipamentos	10	7.278	(2.643)	4.635	5.344
Móveis e utensílios	10	4.765	(2.067)	2.698	2.931
Computadores	20	6.375	(3.797)	2.578	2.267
Instalações	10	539	(281)	258	251
Benfeitorias em imóveis	50	8.491	(5.449)	3.042	2.339
Demais		4.722	(237)	4.485	3.290
		32.170	(14.474)	17.696	16.422
				Consolidado	
				2013	2012
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10	8.333	(3.085)	5.247	6.093
Móveis e utensílios	10	6.008	(2.635)	3.373	3.732
Computadores	20	7.611	(4.650)	2.961	2.713
Instalações	10	2.020	(843)	1.177	1.317
Benfeitorias em imóveis	50	8.967	(5.869)	3.098	2.524
Estandes de vendas	(*)	14.717	(4.961)	9.756	3.417
Demais		5.967	(311)	5.656	3.985
		53.623	(22.354)	31.269	23.781

(*) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do immobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Saldos iniciais líquidos	16.422	17.643	23.781	28.688
Adições:				
Máquinas e equipamentos	8	24	17	107
Móveis e utensílios	278	299	304	757
Computadores	1.362	808	1.532	1.469
Instalações	59	-	59	819
Benfeitorias em imóveis	3.164	931	3.178	1.334
Estandes de vendas	-	-	12.880	1.108
Demais	1.987	854	2.502	1.426
	6.858	2.916	20.472	7.020
Baixas líquidas	(1.174)	(703)	(1.346)	(2.887)
Depreciação	(4.410)	(3.434)	(11.638)	(9.040)
Saldos finais líquidos	17.696	16.422	31.269	23.781

Dos montantes consolidados de depreciação de R\$ 11.638 (R\$ 9.040 em 2012): (i) R\$ 6.541 (R\$ 4.668 em 2012) foram registrados como "Despesas comerciais"; e (ii) R\$ 5.097 (R\$ 4.372 em 2012) como "Despesas gerais e administrativas".

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

10. INTANGÍVEL

a) Composição dos saldos

	Taxa anual de amortização - %	Controladora			Controladora	2012
		2013	2012	2011		
		Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Líquido
Software	20	17.956	(9.971)	7.984	6.047	6.047
		17.956	(9.971)	7.984	6.047	6.047
Consolidado						
		Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Líquido
Software	20	19.309	(10.645)	8.664	6.914	6.914
		19.309	(10.645)	8.664	6.914	6.914

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Saldos iniciais líquidos	6.047	3.364	6.913	3.544
Adições	5.922	8.210	6.001	9.313
Baixas líquidas	(1.896)	(3.975)	(1.919)	(4.164)
Amortização	(2.089)	(1.552)	(2.331)	(1.779)
Saldos finais líquidos	7.984	6.047	8.664	6.914

O montante consolidado de amortização de R\$ 2.331 (R\$ 1.779 em 2012) foi registrado como "Despesas gerais e administrativas".

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:

	2013	2012
Varição do INCC	95.423	127.459
Demais aquisições	2.966	263
Circulante	98.389	127.722
Não circulante	38.087	120.537
	60.302	7.185

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	2013	2012
2014	-	7.149
2015	13.148	36
2016 em diante	47.154	-
	60.302	7.185

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Financiamento de terreno (i)	-	10.009	-	10.009
Crédito imobiliário (ii)	-	-	1.123.175	1.009.832
Cédula de Crédito Bancário - CCB (iii)	130.332	122.961	130.332	122.961
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iv)	218.576	84.841	218.576	84.841
Outros	499	2.214	499	2.214
	349.407	220.025	1.472.582	1.229.857
Circulante	5.563	14.531	464.947	381.043
Não circulante	343.844	205.494	1.007.635	848.814

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

- (i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% a 115% da taxa do CDI, acrescida de "spread" de 2% ao ano.
(ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,3% a 12% ao ano.
(iii) A operação de Cédula de Crédito Bancário (CCB) está sujeita à variação de 114% a 115% da taxa do CDI ao mês.
(iv) A operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) está sujeita à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,5% ao ano.

Os valores contábeis dos empréstimos do circulante e não circulante aproximam-se de seu valor justo.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2013	2012
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	854.143	557.664
Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)	9.010	2.268
Terrenos	8.093	47.921
	871.246	607.853

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
2013	-	14.531	-	381.043
2014	5.563	50.027	464.947	438.390
2015	127.390	81.515	645.026	272.280
2016	152.482	73.952	251.218	138.144
2017 em diante	63.972	-	111.391	-
	349.407	220.025	1.472.582	1.229.857

Os contratos de operações de crédito imobiliário em longo prazo têm cláusulas de vencimento antecipado no caso de não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no respectivo objeto, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

Os recursos oriundos da operação de CRI foram utilizados para liquidação da primeira parcela da segunda emissão das debêntures, aplicando-se a essa operação as mesmas condições restritivas aplicáveis às debêntures (item b) a seguir:

b) Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Quarta emissão	250.000	250.000
Quinta emissão	150.000	150.000
Principal	400.000	400.000
Custos de transação a apropriar	(1.523)	(2.200)
Juros a pagar	12.508	9.817
	410.985	407.617
Circulante	115.998	9.140
Não circulante	294.987	398.477

	Quarta emissão		Quinta emissão	
	2013	2012	2013	2012
Data de registro	10/03/11	03/10/2012		
Convertível em ações	Não	Não		
Datas de vencimento	1ª série - 10/03/14 (50%) e 10/03/15 (50%) 2ª série - 10/03/14 (33,33%), 10/03/15 (33,33%) e 10/03/16 (33,33%)	03/10/2015 (33,33%) 03/10/2016 (33,33%) 03/10/2017 (33,33%)		
Remuneração (taxas anuais) - %	1ª série - CDI + 1,95% "spread" 2ª série - CDI + 2,20% "spread"	CDI + 1,6		
Espécie de garantia	Subordinada	Subordinada		
Valor nominal	10	10		
Quantidade de títulos emitidos	25.000 (12.500 - 1ª série e 12.500 - 2ª série)	15.000		
Montante emitido	250.000	150.000		

Existem condições restritivas, conforme definido nos prospectos definitivos de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia, datados de 10 de março de 2011 e 3 de outubro de 2012, relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos. Adicionalmente, as debêntures apresentam determinados "covenants" que são monitorados periodicamente pela Administração e estão sendo cumpridos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

Os custos de transação relacionados à quarta emissão das debêntures totalizaram R\$ 1.523, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2013 será amortizado conforme a seguir demonstrado:

	RS
2014	677
2015	677
2016	169
Custos de transação a amortizar	1.523

13. TRIBUTOS A PAGAR

Representados por tributos incidentes (Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como a seguir apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Circulante	-	-	45.433	52.242
Não circulante	165	165	9.559	7.561
	165	165	54.992	59.803

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	2013	2012
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	11.116	7.783
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	(12.694)	(18.202)
Parcelas recebidas em espécie	15.679	20.687
	2.985	2.485
Saldo no fim do exercício	14.101	10.268

Quando as receitas a serem reconhecidas excedem os saldos a receber de clientes, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

Os valores referentes às permutas de terrenos por empreendimentos estão apresentados a seguir:

	Consolidado	
	2013	2012
Permuta por terrenos	566.441	568.640
Permuta por terrenos apropriada	(349.011)	(356.656)
Permuta por terrenos a apropriar	217.430	211.984

As permutas físicas tendo como objetivo a entrega de unidade a construir são contabilizadas como um componente do estoque de terrenos em contrapartida a uma redução do contas a receber para fins de divulgação.

15. PROVISÕES

	Participação nos resultados		Riscos trabalhistas e cíveis		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Gantias (a)	30.079	22.000	7.927	60.006	43.213	
Saldos iniciais	-	-	-	-	-	-
Debitado à demonstração do resultado	7.174	31.364	7.509	38.273	33.238	
Pago no exercício	-	(28.364)	-	(28.364)	(15.858)	
Creditado à demonstração do resultado (reversão)	-	-	-	7.774	(587)	
Saldos finais	37.253	25.000	15.436	77.689	60.006	

(a) Garantias

O Grupo concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, por um exercício 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 empresas controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de reversão 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, reconhecidas no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

(b) Participação nos resultados

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 21.b). Em 31 de dezembro de 2013 o montante dessa participação registrada pela Controladora é de R\$ 25.000 (R\$ 22.000 em 2012).

(c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 52.056 (R\$ 40.302 em 2012), as quais a Administração da Companhia, como corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável de R\$ 21.416 (R\$ 13.739 em 2012), possível de R\$ 25.394 (R\$ 25.937 em 2012) e remota de R\$ 5.245 (R\$ 626 em 2012), nas contestações apresentadas pela Companhia. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável monta, em 31 de dezembro de 2013, a R\$ 6.187 (R\$ 4.777 em 2012).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 129.306 (R\$ 79.439 em 2012), relacionados, principalmente, a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos correspondente ao montante de R\$ 9.249 (R\$ 3.150 em 2012).

A provisão para riscos cíveis e trabalhistas em 31 de dezembro de 2013 totaliza R\$ 15.436 (R\$ 7.927 em 2012).

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

O Grupo 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 do 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 2.16), cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	2013	2012
No início do exercício	53.964	67.922
Despesa no resultado	(3.926)	(13.958)
No fim do exercício	50.038	53.964

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:

	2013	2012
No exercício seguinte	41.340	47.142
Em exercícios subsequentes	8.698	6.822
	50.038	53.964

17. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

Em abril de 2008, a Companhia implantou plano de previdência complementar na modalidade Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL. Nos termos do regulamento desse plano, o custeio é paritário, de modo que a parcela da Companhia equivale a 100% daquela efetuada pelo funcionário de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas salariais, que variam de 1% a 6% da remuneração do funcionário. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:
• UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa.
• UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa.
• PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).
O plano está sendo administrado pela Itaú Vida & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 526 (R\$ 300 em 2012).

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas anteriormente 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 2013, o desempenho de suas operações, os resultados abrangentes 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 preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e

os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

Ênfases*Reapresentação dos valores correspondentes*

Em 1º de março de 2013, emitimos um relatório de auditoria sem modificação sobre o conjunto completo das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012. Conforme mencionado na nota explicativa nº 3, as demonstrações financeiras consolidadas correspondentes acima referidas foram alteradas em relação àquelas demonstrações financeiras consolidadas anteriormente divulgadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 pelas razões mencionadas na referida nota explicativa nº 3. Nossa opinião está limitada às informações correspondentes anteriormente referidas, uma vez que não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre o balanço patrimonial e a demonstração das mutações do patrimônio líquido consolidados referentes ao saldo de abertura em 1º de janeiro de 2012 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre referido balanço patrimonial e a demonstração das mutações do patrimônio líquido. A presente opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

Outras informações

- a) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.
- b) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA") referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2014

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9**Deloitte.**



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Vendas	4T13 ⁽¹⁾	3T13 ⁽²⁾	Var. (%)	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽³⁾	Var. (%)
Participação Even nas Vendas Contratadas	76,1%	94,1%	-18,0 p.p.	86,8%	86,7%	0,1 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.583	787	101,1%	4.888	3.849	27,0%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	115.742	46.755	147,5%	309.583	318.692	-2,9%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	7.972	8.529	-6,5%	8.070	6.548	23,2%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/Unidade)	599	494	21,1%	499	527	-5,3%

- ⁽¹⁾ Quarto trimestre de 2013.
⁽²⁾ Terceiro trimestre de 2013.
⁽³⁾ Doze meses acumulados de 2013.
⁽⁴⁾ Doze meses acumulados de 2012. Todos os valores referentes aos resultados de 2012 estão de acordo com as novas práticas contábeis de consolidação.
⁽⁵⁾ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a terrenos e produção).
⁽⁶⁾ Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
⁽⁷⁾ Divergente da Nota 28.2 devido à exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.
⁽⁸⁾ Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.
⁽⁹⁾ Área útil referente ao 12M12 inclui o empreendimento loteamento Roseira (Urban Park - Terra Nature).
⁽¹⁰⁾ Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

Desempenho dos Negócios

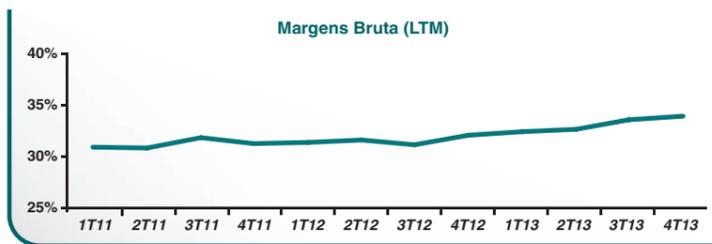
No quarto trimestre deste ano lançamos 13 empreendimentos totalizando R\$ 1.231,5 milhões, com VGV médio por empreendimento de R\$ 94,7 milhões, distribuídos em 3 das quatro praças em que atuamos. Em linha com a nossa estratégia de diversificação e de lançar projetos com VGV de tamanho médio, visando minimizar riscos de

Estrutura Operacional - Indicadores e Diferenciais

	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13
Margem Bruta (LTM)	30,8%	30,7%	31,7%	31,1%	31,2%	31,5%	31,0%	31,8%	32,2%	32,3%	33,3%	33,5%
% Lançamentos em SP	77%	73%	58%	64%	84%	59%	86%	80%	79%	53%	63%	70%
% Lançamentos fora de SP	23%	27%	42%	36%	16%	41%	14%	20%	21%	47%	37%	30%
% Obras próprias	95%	94%	94%	95%	95%	95%	95%	97%	97%	97%	98%	98%
# Canteiros ativos ⁽¹⁾	63	67	63	72	72	78	83	75	80	75	74	70
m² em construção (milhares) ⁽¹⁾	2.411			2.427			2.214					
# de empreendimentos entregues	5	7	5	4	6	7	4	12	2	12	10	7
# de unidades entregues	662	885	682	667	1.525	1.955	561	2.384	623	2.411	2.405	1.234
VGV Entregue (Parte Even em R\$ milhões) ⁽²⁾	351	447	173	333	753	349	308	466	112	593	393	333

⁽¹⁾ Os números de 2011 não estão ajustados com as novas práticas contábeis de contabilização, sendo que estes refletem na margem LTM até 3T12. A partir do 4T12 LTM está tudo nas novas práticas de consolidação.
⁽²⁾ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

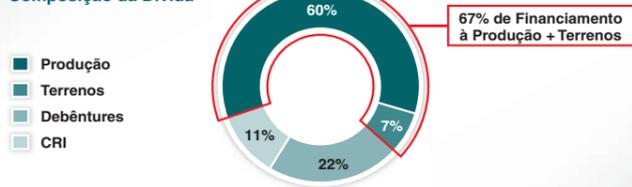
No gráfico abaixo podemos visualizar a expansão da Margem Bruta LTM (ex-financiamento) ao longo dos últimos três exercícios. Tal explicação se dá principalmente pela conclusão e entrega de todos os empreendimentos lançados nos anos de 2007 e 2008, quando foram lançados projetos com rentabilidade inferior à média.



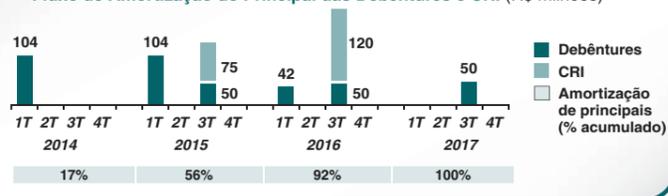
Estrutura Financeira

Concluímos o quarto trimestre de 2013 com uma posição de caixa de R\$ 765,5 milhões e alavancagem de 48,3% (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido). Enfatizamos que 67% da nossa dívida bruta é composta por financiamento à produção e terrenos e 33% por dívida corporativa (debêntures e CRI's). É importante ressaltar que a debênture com vencimento previsto para o primeiro trimestre de 2014 será paga com os recursos atualmente em caixa, de modo com que companhia não possuirá vencimentos da dívida corporativa até o ano de 2015. Ao final de 2013, o endividamento totalizou R\$ 1.883,5 milhões, sendo R\$ 1.123,2 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH), que é integralmente garantida pelos recebíveis do próprio empreendimento e a diferença de R\$ 760,3 milhões, correspondente à dívidas de terrenos, debêntures e CRI's.

Composição da Dívida



Fluxo de Amortização do Principal das Debêntures e CRI (R\$ milhões)



Destacamos no quadro abaixo, o Cash Burn do quarto trimestre de 2013, ou seja, um aumento de dívidas líquidas entre Set/13 e Dez/13.

Cash Burn 4T13	(R\$ milhões)
Dívida Líquida (set/13)	1.088,0
Dívida Líquida (dez/13)	1.118,0
Variação de dívidas líquidas	30,0
Cash Burn ⁽¹⁾	30,0

No acumulado do ano apresentamos um cash burn (diferença de dívidas líquidas entre Dez/12 e Dez/13) de (R\$ 3,7 milhões), ou seja, **houve uma geração de caixa de R\$ 3,7 milhões.**

Cash Burn 2013	(R\$ milhões)
Dívida Líquida (dez/12)	1.060,8
Dívida Líquida (dez/13)	1.118,0
Variação de dívidas líquidas	57,3
Dividendos	61
Cash Burn ⁽¹⁾	(3,7)

⁽¹⁾ Ex-dividendos.

concentração de projetos com grandes VGVs. Vendemos 39% destes lançamentos dentro do próprio trimestre. Considerando os lançamentos do ano, 48% já foram vendidos.

Vendemos no quarto trimestre R\$ 721,2 milhões, dos quais 67% são provenientes de lançamentos (R\$ 483 milhões) e 33% de estoques (R\$ 238 milhões).

A Even vendas conta hoje com 640 corretores e foi responsável por 61% das vendas totais da Even no ano, em sua área de atuação (SP e RJ). Somente das vendas dos lançamentos de 2013, foi responsável por 51%. Das vendas de remanescentes no mesmo período a Even Vendas foi responsável por 69%.

A velocidade de vendas (VSO) do trimestre foi 23%.

Vale ressaltar que o volume de distratos, bem como o volume de NPL (parcelas vencidas e a vencer das unidades inadimplentes) do ano de 2013, mantiveram-se praticamente constantes se comparado ao ano anterior.

Para efeito de aquisições de novos terrenos, consideramos vender 45% durante o período de lançamento (aproximadamente seis meses); 45% durante o período de obra; e os 10% remanescentes em até um ano após a entrega do empreendimento. Estas premissas se traduziriam em uma curva média de VSO entre 18 e 20%.

Encerramos o quarto trimestre com um estoque de R\$ 2,4 bilhões em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 13,7 meses de vendas (no ritmo de vendas dos últimos 12 meses). O estoque pronto passou de 5% no 3T13 para 6% no 4T13 (de R\$ 113,8 milhões no 3T13 para R\$ 141,3 milhões no 4T13). É importante ressaltar que este volume de estoque entregue está pulverizado em 472 unidades de 60 diferentes projetos.

Além disso, apenas 15% do nosso estoque será entregue em 2014, indicando que o nosso estoque de unidades para comercializar é muito jovem.

No ano de 2013 entregamos 31 projetos que equivalem a R\$ 1.416 milhões (VGV de lançamento parte Even) e 6.534 unidades.

A posição de liderança nas praças em que atuamos nos permite ter relevância para criar campanhas únicas e de impacto. É o caso do "Even Day" que aconteceu em SP e do "Melnick Even Day" em Porto Alegre (ambos ocorridos no primeiro semestre), campanhas mercadológicas em que é disponibilizada uma cesta de produtos Even em um dia de evento com condições exclusivas para o cliente.

Continuando na busca pela inovação, no terceiro trimestre a Even inaugurou o primeiro shopping de imóveis em São Paulo. A **Megastore** é um espaço diferenciado que reúne mais de 70 empreendimentos da Even apresentados por meio de células, simulando lojas exclusivas que são intercaladas com espaços versáteis ocupados por lounges, cafés e outras opções para encantar o cliente.

A tabela abaixo mostra um histórico desde o 1º trimestre de 2011 (12 trimestres), comprovando a consistência operacional e estratégica da empresa. Destacamos a elevação da Margem Bruta e o alto percentual de obras próprias e foco em apenas 4 praças (São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Minas Gerais).

A tabela abaixo indica a estrutura de capital em 31 de dezembro de 2013, a alavancagem e o número de Recebíveis Performados:

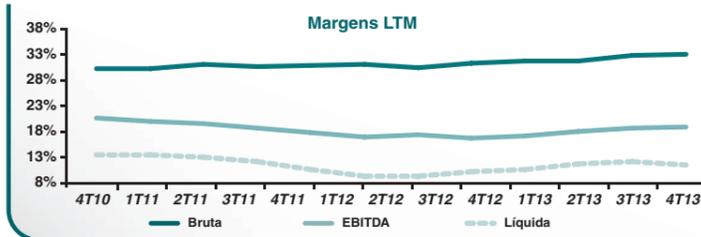
	31/dez (R\$ milhões)
Produção	1.123,2
Terrenos	130,8
Debêntures	410,9
CRI	218,6
Dívida Bruta	1.883,5
Caixa	(765,5)
Dívida Líquida	1.118,0
Patrimônio Líquido	2.315,8
Dívida Líquida/PL	48,3%
Recebíveis Performados em 31/12/13 (R\$ milhões)	498,4

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 95% contam com financiamento contratado e o restante em vias de contratação.

É válido ressaltar que em Agosto recebemos uma revisão no Rating Nacional da Agência S&P, passando de "brA-" para "brA".

Ratings	Nacional	Internacional
Fitch	A+	BB-
Moody's	A2.br	Ba3
S&P	brA	BB-

Acreditamos que a análise de performance da empresa através do uso das margens extraídas dos demonstrativos financeiros (Margem Bruta, Ebitda e Líquida), devem ser analisadas por um período maior do que apenas um trimestre. Conforme gráfico abaixo, em que demonstramos essas margens utilizando como base a somatória dos números dos últimos doze meses de cada trimestre, percebemos baixa volatilidade em todos os indicadores demonstrados:



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 revisado pela área técnica. Nosso custo orçado, portanto, reflete o impacto real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como outras eventuais mudanças técnicas que causem impacto no orçamento. Esta apuração sistemática resulta em uma menor oscilação das margens reportadas, inobstante às mudanças de mercado e a pressão constante de custos no setor.

Sustentabilidade

As práticas de sustentabilidade começaram a ser adotadas na Even a partir de 2007, tendo como foco as obras. Entre alguns itens implementados estão o uso de kits de portas e batentes com certificação FSC (Forest Stewardship Council), adoção de formas para concreto em plástico e separação e reutilização dos resíduos gerados nas obras, dos quais 76% deixaram de ir para aterros sanitários em 2012. A Companhia investe também na capacitação dos profissionais, em projetos voltados à alfabetização, formação de mão de obra e campanhas de saúde e voluntariado especialmente no entorno das nossas obras com foco na educação.

A Even tem por princípio a preocupação com o entorno e com seus demais stakeholders. Isso inclui desde ações junto à comunidade até iniciativas para melhorar a convivência durante a execução das obras. O produto entregue ao cliente reflete a preocupação com a sustentabilidade, ao adotar sistemas que permitem economia de água e energia elétrica, a quantificação de nossas emissões de gás efeito estufa, além de facilidade de manutenção reduzindo a geração de entulho.

Portanto, a Even atua em três grandes frentes. A primeira é o foco no produto, outra frente é a incorporação cada vez maior da sustentabilidade ao planejamento estratégico da empresa fazendo com que o tema faça parte da rotina e das metas de todas as áreas e está atrelado à avaliação de desempenho e à remuneração variável de todos os colaboradores e a terceira frente de atuação é o engajamento cada vez maior dos nossos públicos de interesse na questão da sustentabilidade.

Divulgamos no trimestre passado a quinta edição do Relatório Anual e de Sustentabilidade. Com ele procuramos traduzir a complexidade de nossa operação em indicadores que demonstrem como a sustentabilidade permeia nossas atividades estrategicamente e de forma transparente. Este relatório cumpriu os requisitos do nível A+ das diretrizes GRI (Global Reporting Initiative) e foi verificado pela BSD Consulting, conferindo o nível máximo de transparência às informações relatadas. A Even tem construído uma cultura organizacional que privilegia práticas de sustentabilidade; assim, o relatório tem sido mais que apenas um instrumento de divulgação, configurando-se com uma verdadeira ferramenta de gestão e de engajamento especialmente do seu público interno. Para maiores detalhes sobre nossas práticas de sustentabilidade e o conteúdo do nosso Relatório Anual e de Sustentabilidade de 2012, elaborado em 2013, favor acessar o link: <http://www.even.com.br/sustentabilidade>





RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Even foi a primeira empresa do setor a divulgar seu inventário de carbono, compartilhando sua metodologia com o mercado. O projeto que vinha sendo desenvolvido há dois anos contou com uma empresa de consultoria, seguindo as normas da ISO 14.064-1, bem como as especificações do GHG Protocol. Em 2012, o inventário de emissões de gases de efeito estufa teve os indicadores revidados, sendo pelo segundo ano consecutivo auditado pela KMPG. Também, todos os anúncios de propaganda trazem a estimativa de emissões de carbono que o empreendimento irá gerar. Além disso, está em andamento o programa que visa reduzir a emissão de gás carbônico no processo construtivo cuja finalidade dentre outras, é o engajamento do setor da construção civil no tema Mudanças Climáticas, especialmente nossos fornecedores. Em 2012 a Even apresentou ao Sindicato da Construção Civil (Sinduscon/SP) seu programa de gestão de emissões de GEE e como resultado a entidade tomou a iniciativa de com a participação de várias empresas de construção civil, especialmente a Even, criar uma metodologia de quantificação de GEE para o setor lançando em 2013 um Guia Metodológico para Inventário de Emissões de Gases de Efeito Estufa na Construção Civil.

Todas essas iniciativas levaram a empresa a se manter, pelo quinto ano consecutivo como a única empresa do setor de construção civil a integrar a carteira do ISE - Índice de Sustentabilidade Empresarial, da BM&FBOVESPA. O ISE 2013/2014 é composto por 38 empresas que possuem reconhecido comprometimento com a responsabilidade social e sustentabilidade empresarial. Também foi eleita a Empresa que Mais Respeita o Consumidor pela revista Consumidor Moderno.

Em julho de 2012, a Even se tornou a primeira construtora e incorporadora da América Latina a receber a Certificação EMPREENDEDOR AQUA, Alta Qualidade Ambiental. Desta forma, assume o compromisso público de conceber e preparar para a certificação todos os seus produtos residenciais na cidade de São Paulo, que forem construídos pela própria empresa. A certificação é composta por três fases (Programa, Concepção e Realização) e abrange desde o planejamento do empreendimento, até a entrega das unidades habitacionais aos clientes.

Adaptada a partir da certificação francesa HOE (*Haute Qualité Environnementale*), o AQUA foi introduzido no Brasil em 2008 e é reconhecido internacionalmente por entidades que fazem parte da *Sustainable Building Alliance* - aliança internacional, que tem como propósito acelerar a adoção de práticas de construção sustentáveis. No Brasil, a responsável pela certificação é a Fundação Vanzolini.

Além das práticas sustentáveis já comuns nos empreendimentos da Even, os novos projetos vão privilegiar ainda mais as alternativas para economia de água e energia, as soluções para diminuir a influência sonora entre os cômodos de cada apartamento, bem como o conforto térmico, o visual e o olfativo, entre outras características.

DESEMPENHO OPERACIONAL

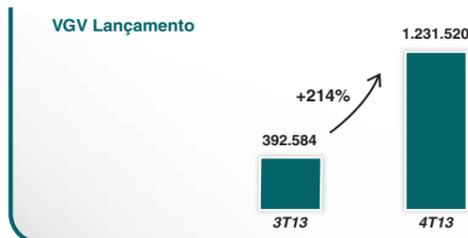
Incorporação

Lançamentos do Período

No 4T13 lançamos 13 novos empreendimentos sendo, 9 na Grande São Paulo, 1 no Rio de Janeiro e 3 no Rio Grande do Sul, totalizando R\$ 1.698,7 milhões em VGV lançado 100% e R\$ 1.231,5 milhões na parcela da Companhia.

A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

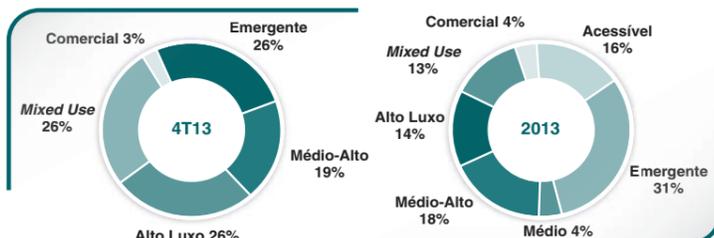
Empreendimento	Região	Lançamentos 4T13				
		GVG Total (R\$ mil)	GVG Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	Valor Médio da Unidade
Blue Note	São Paulo	110.153	110.153	10.221	44	2.503
Design Arte	São Paulo	101.621	101.621	7.143	17	5.978
Vero	São Paulo	120.847	120.847	21.024	396	305
BC Bela Cintra	São Paulo	69.714	69.714	5.289	110	634
Verte Belém	São Paulo	81.149	81.149	11.765	223	364
Wise	São Paulo	53.518	53.518	5.587	243	220
Renascença	São Paulo	173.450	86.725	18.412	39	4.447
Urbanity Residencial/ Salas comerciais	São Paulo	301.743	150.871	28.674	531	568
Urbanity Corporativo	São Paulo	345.444	172.722	25.394	50	6.909
RG Personal						
Residências	Rio de Janeiro	119.226	119.226	17.389	195	611
Terrara	Sul	137.460	102.229	25.397	178	772
Window	Sul	32.487	24.161	2.953	9	3.610
Anita Garibaldi	Sul	51.881	38.584	5.196	144	360
		1.698.693	1.231.520	184.444	2.179	780



As tabelas abaixo mostram os lançamentos do período agrupados por segmento:

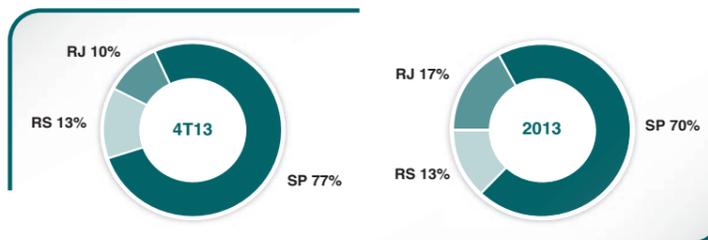
Segmento	GVG Lançado 4T13				
	GVG Total (R\$ mil)	GVG Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Emergente	321.222	321.222	50.178	814	26%
Médio-Alto	260.692	225.461	36.273	531	19%
Alto Luxo	417.711	322.660	38.729	109	26%
Mixed Use	647.187	323.593	54.068	581	26%
Comercial	51.881	38.584	5.196	144	3%
	1.698.693	1.231.520	184.444	2.179	100%

Segmento	GVG Lançado 2013				
	GVG Total (R\$ mil)	GVG Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Acessível	393.900	393.900	59.020	951	16%
Emergente	787.146	761.853	123.085	1.759	31%
Médio	106.506	106.506	14.674	256	4%
Médio-Alto	450.398	415.167	48.988	901	18%
Alto Luxo	417.711	322.660	38.729	109	14%
Mixed Use	647.187	323.593	54.068	581	13%
Comercial	127.677	99.221	16.667	447	4%
	2.930.526	2.422.901	355.230	5.004	100%



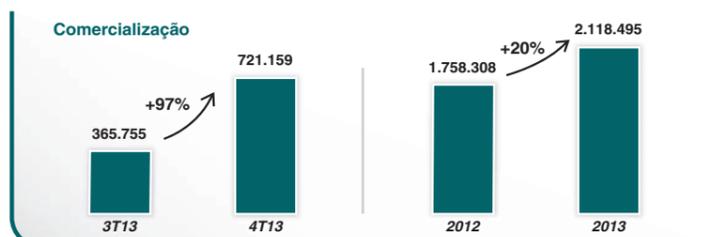
As tabelas abaixo mostra os lançamentos agrupados por região:

Região	Lançamentos 4T13 por Região		Região	Lançamentos 2013 por Região	
	GVG Total (R\$ mil)	GVG Even (R\$ mil)		GVG Total (R\$ mil)	GVG Even (R\$ mil)
São Paulo	1.357.639	947.320	São Paulo	2.103.430	1.693.111
Sul	221.828	164.974	Sul	424.092	326.786
Rio de Janeiro	119.226	119.226	Minas Gerais	-	-
	1.698.693	1.231.520	Rio de Janeiro	403.003	403.003
				2.930.526	2.422.901



Comercialização

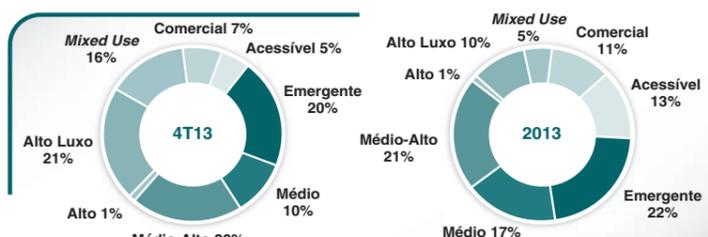
As vendas contratadas no trimestre somaram R\$ 947,6 milhões (R\$ 721,2 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia), sendo 67% oriundo de lançamentos do trimestre e 33% de estoque.



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

Segmento	Vendas 4T13				
	Vendas - Total (R\$ mil)	Vendas - Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Acessível	38.981	38.766	6.022	108	5%
Emergente	152.236	145.999	21.750	387	20%
Médio	78.433	72.448	12.479	102	10%
Médio-Alto	155.195	144.468	20.373	379	20%
Alto	7.141	4.921	667	3	1%
Alto Luxo	226.455	150.480	22.438	18	21%
Mixed Use	232.561	116.281	23.798	421	16%
Loteamento	3.149	551	2.057	3	0%
Comercial	53.437	47.244	6.160	162	7%
	947.587	721.159	115.742	1.583	100%

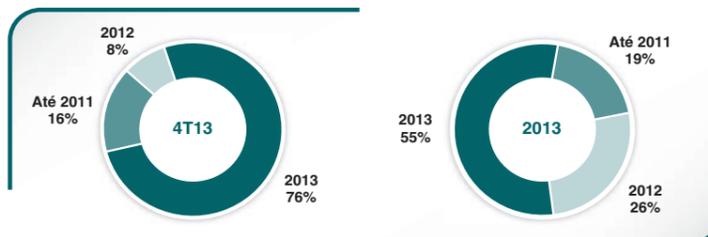
Segmento	Vendas 2013				
	Vendas - Total (R\$ mil)	Vendas - Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Acessível	288.851	285.792	44.571	752	13%
Emergente	508.271	464.704	77.645	1.255	22%
Médio	379.934	352.689	55.201	669	17%
Médio-Alto	474.102	453.781	51.588	930	21%
Alto	22.921	16.128	2.430	11	1%
Alto Luxo	282.192	202.573	27.605	53	10%
Mixed Use	232.561	116.281	23.798	421	5%
Loteamento	(1.274)	(223)	(940)	4	0%
Comercial	252.434	226.770	27.686	793	11%
	2.439.992	2.118.495	309.583	4.888	100%



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

Ano de Lançamento	Vendas 4T13				
	Vendas - Total (R\$ mil)	Vendas - Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Até 2011	132.934	117.302	21.656	235	16%
2012	63.839	59.157	8.076	124	8%
2013	750.814	544.699	86.009	1.224	76%
	947.587	721.159	115.742	1.583	100%

Ano de Lançamento	Vendas 2013				
	Vendas - Total (R\$ mil)	Vendas - Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	%
Até 2011	440.330	391.814	57.479	756	19%
2012	598.469	560.070	70.559	1.303	26%
2013	1.401.193	1.166.611	181.544	2.829	55%
	2.439.992	2.118.495	309.583	4.888	100%



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

Região	Vendas 4T13 por Região		Região	Vendas 2013 por Região	
	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)		Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)
São Paulo	782.111	580.579	São Paulo	1.818.208	1.593.423
Sul	96.033	73.201	Sul	388.557	297.587
Minas Gerais	5.614	4.779	Minas Gerais	17.318	15.058
Rio de Janeiro	63.829	62.600	Rio de Janeiro	215.909	212.426
	947.587	721.159		2.439.992	2.118.495



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A parcela de R\$ 3.565,6 milhões teria o seguinte cronograma de recebimento caso considerássemos a hipótese de recebimento integral em até 120 dias a contar da data da entrega dos empreendimentos:

Ano	Valor (R\$ milhões)
2014	1.537,0
2015	1.085,0
2016	859,7
2017	83,9
Total	3.565,6

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

Financiamento à Produção

Nosso índice de financiamento à construção continuou elevado. Do total de projetos lançados, 95% contam com financiamento contratado e o restante em vias de contratação.

No ano de 2013, aprovamos 21 contratos que somam R\$ 821 milhões (parte Even R\$ 766 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R\$ 1.815 milhões e R\$ 1.693 milhões, respectivamente.

É importante destacar que destes contratos de financiamentos, há parcelas ainda não desembolsadas, o que ocorrerá de acordo com o andamento da obra destes projetos.

Repasses

O processo de repasses (financiamento bancário para os clientes) continua efetivo. Em linha com a nossa estratégia, mantivemos um alto nível de processos de repasses concluídos em até 90 dias (contados a partir da data de emissão da matrícula individualizada e regularização dos documentos até o término do processo de repasse), conforme tabela abaixo:

Porcentual de Repasses Concluídos após a Entrega (por número de unidades)

	30 dias	60 dias	90 dias	(17/02/2014)
1T11	49%	66%	78%	100%
2T11	38%	67%	81%	100%
3T11	31%	55%	80%	100%
4T11	44%	69%	82%	100%
1T12	30%	64%	79%	100%
2T12	17%	33%	84%	98%
3T12	18%	30%	73%	95%
4T12	34%	67%	82%	97%
1T13	19%	67%	81%	91%
2T13	49%	72%	82%	94%
3T13	38%	56%	71%	81%
4T13	54%	N/A	N/A	75%

Conforme a tabela abaixo, nosso recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4T13 foi de R\$ 630,8 milhões, mantendo a eficiência operacional da cobrança e em especial dos repasses; comprovando a qualidade da nossa carteira. Nos anos de 2013 nosso recebimento total de clientes foi de R\$ 2,38 bilhões.

Recebimento por Período (R\$ mil)

	2011	2012	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
Unidades em obra	720.750	712.406	252.406	272.862	255.200	302.094	1.082.562
Unidades performadas (concluídas)	869.762	1.241.414	255.084	331.498	389.585	328.719	1.304.886
Total	1.590.512	1.953.820	507.490	604.360	644.785	630.813	2.387.448

Distratos e Inadimplência

A Even não divulga relação entre distratos e vendas brutas dos trimestres correntes por entender que os distratos de um determinado trimestre não tem nenhuma correlação com as vendas do mesmo período, podendo gerar distorções na análise. Entendemos que os distratos mantêm uma relação direta com inúmeros fatores que temos constantemente aprimorado na Companhia, tais como: análise de crédito, monitoramento das entregas, acompanhamento da carteira e controle da inadimplência.

Margem Bruta (ex-financejamento) (%)

1T11	2T11	3T11	4T11	2011	1T12	2T12	3T12	4T12	2012	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
30,5%	30,0%	33,9%	30,0%	31,1%	31,0%	31,2%	31,6%	33,3%	31,8%	32,7%	31,8%	35,5%	34,1%	33,5%

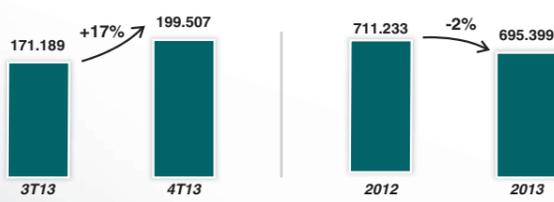
Margem Bruta LTM (ex-financejamento) (%)

1T11	2T11	3T11	4T11	2011	1T12	2T12	3T12	4T12	2012	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
30,8%	30,7%	31,7%	31,1%	31,1%	31,2%	31,5%	31,0%	31,8%	31,8%	32,2%	32,3%	33,3%	33,5%	33,5%

(1) Os números de 2011 não estão ajustados com as novas práticas contábeis de contabilização, sendo que estes refletem na margem LTM até 3T12. A partir do 4T12 LTM está tudo nas novas práticas de consolidação.

(2) Lembramos que a margem bruta reportada no terceiro trimestre reflete o efeito positivo do INCC elevado que iniciou na carteira de cobrança do período. Este efeito se dá por conta do impacto do dissídio, que incide na base de custo, refletindo o aumento de custo de mão-de-obra no setor, ocorrido no mês de Maio. Portanto, o indexador utilizado para ajustar a carteira de cobrança (INCC) possui uma defasagem de dois meses. Ou seja, o efeito positivo do dissídio impacta os resultados do terceiro trimestre e o efeito negativo impacta os resultados do segundo.

Lucro Bruto



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. Nosso custo, portanto, reflete o impacto real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como eventuais modificações realizadas pela área técnica no decorrer do andamento do empreendimento. Esta apuração sistemática resulta em uma menor oscilação das margens reportadas, inobstante às mudanças de mercado e a pressão constante de custos no setor.

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

(R\$ milhões - referentes ao 4T13)	Margem Bruta	Margem REF (1)	Margem Bruta do Estoque (2)
Receita Líquida	700,1	2.317,8	2.812,4
CPV	(500,6)	(1.504,7)	(1.904,7)
Construção e Terreno	(461,1)	(1.504,7)	(1.841,8)
Financiamento à produção	(26,3)	-	(14,9)
Dívida Corporativa	(13,2)	-	(48,0)
Lucro Bruto	199,5	813,1	907,7
MB%	28,5%	35,1%	32,3%
MB% ex financiamentos (produção + corporativo)	34,1%	35,1%	34,5%

(1) Margem REF e de estoque quando 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\$ 424,0 milhões.

Resultados Operacionais

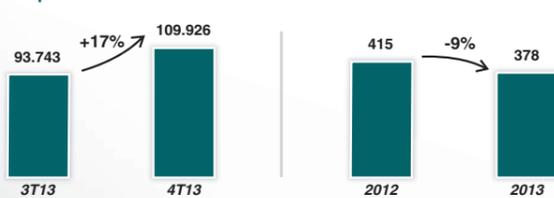
O SG&A (despesas comerciais, gerais e administrativas) da Companhia no 4T13 apresentou um aumento em relação ao 3T13 de R\$ 21,1 milhões, passando assim de R\$ 85,0 milhões (24,9% sobre a Receita Líquida) para R\$ 106,1 milhões (15,2% sobre a Receita Líquida).

O total de despesas comerciais foi de R\$ 58,4 milhões, representando aumento de 39% em relação ao trimestre anterior. Este aumento é justificado pelo volume de lançamentos que passou de R\$ 392,6 milhões para R\$ 1.231,5 milhões, representando um aumento de 214%.

O G&A do trimestre foi de R\$ 47,7 milhões e manteve-se em linha com os patamares apresentados trimestralmente ao longo do ano, tendo uma oscilação natural devido a sazonalidades de itens como por exemplo, consultorias. O resultado financeiro líquido no 4T13 foi positivo em R\$ 19,6 milhões, enquanto que no 3T13 o resultado financeiro líquido havia sido positivo em R\$ 12,4 milhões.

Este aumento deve-se principalmente ao aumento da taxa de juros no período e por um maior caixa médio. O lucro operacional de 4T13 foi de R\$ 109,9 milhões enquanto que no 3T13 havia sido de R\$ 93,7 milhões.

Lucro Operacional



Por este motivo, nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos. A política da Even é monitorar de perto o comportamento de pagamento dos nossos clientes, desligando rapidamente eventuais problemas identificados, de forma a permanecermos com uma carteira adimplente e com alta taxa de sucesso no momento do repasse.

De qualquer forma, vale ressaltar que o volume de distratos, bem como o volume de NPL (parcelas vencidas e a vencer das unidades inadimplentes) do ano de 2013, mantiveram-se praticamente constantes se comparado ao ano anterior.

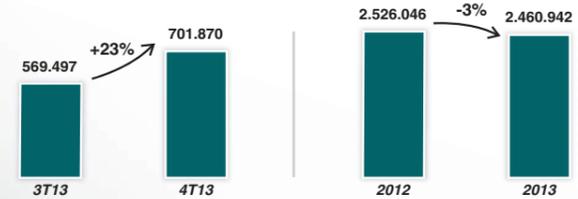
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita de Vendas e Serviços

No 4T13, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R\$ 718,6 milhões, o que representou um aumento de R\$ 137,9 milhões (+23,7%) em relação à receita bruta operacional do terceiro trimestre de 2013. Abaixo segue a abertura da Receita proveniente apenas da venda de imóveis:

Ano de Lançamento	4T13		3T13	
	Receita Reconhecida (R\$ mil)	%	Receita Reconhecida (R\$ mil)	%
Até 2009	48.853	7%	32.170	7%
2010	64.274	9%	75.400	13%
2011	247.595	35%	259.766	46%
2012	142.062	20%	141.497	25%
2013	199.086	28%	60.662	11%
Total	701.870	100%	569.495	100%

Receita Reconhecida



Incidiram sobre a receita bruta operacional no 4T13 impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 18,5 milhões. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 2,6% sobre a receita bruta operacional, a qual apresentou um aumento de +0,2 p.p. em relação ao 3T13.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 700,1 milhões no 4T13, com aumento de R\$ 133,4 milhões em comparação com a receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2013.

Lucro Bruto

O lucro bruto foi de R\$ 199,5 milhões no 4T13, com aumento de R\$ 28,3 milhões (+16,5%) em comparação com o lucro bruto do terceiro trimestre de 2013.

A margem bruta da empresa no 4T13 foi de 34,1%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a produção), apresentando uma redução de -1,3 p.p. em comparação ao 3T13 (cuja margem bruta foi de 35,5%).

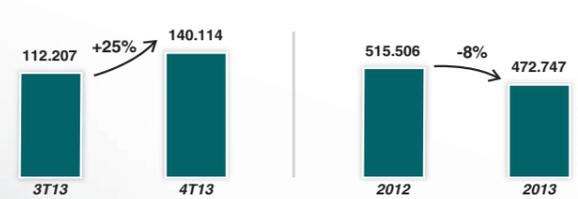
EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2013 foi de R\$ 140,1 milhões. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 20,0% no mesmo período, +0,2 p.p. maior quando comparada aos 19,8% apurados no terceiro trimestre de 2013.

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o quarto trimestre de 2013:

Conciliação EBITDA e da CSLL	4T13	3T13	Var. (%)	2013	2012	Var. (%)
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	109.926	93.743	17,3%	377.935	415.070	-8,9%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	(19.571)	(12.365)	58,3%	(47.272)	1.857	-2.645,6%
(+) Depreciação e Amortização	10.258	1.027	899,2%	13.967	10.819	29,1%
(+) Despesas apropriadas ao custo	39.501	29.802	32,5%	128.117	87.760	46,0%
EBITDA	140.114	112.207	24,9%	472.747	515.506	-8,3%
Margem EBITDA Ajustada	20,0%	19,8%	0,2 p.p.	19,2%	20,5%	-1,3 p.p.

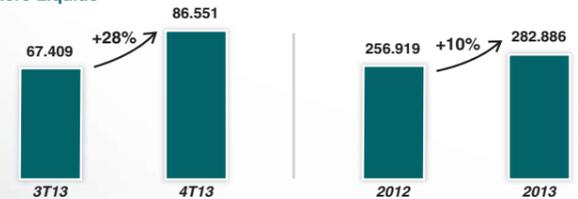
EBITDA



Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2013 apresentou lucro líquido de R\$ 86,6 milhões, o que representou um aumento de R\$ 19,1 milhões em relação ao terceiro trimestre de 2013, atingindo uma margem líquida de 13,6% (1), com redução de -0,9 p.p. em relação ao 3T13.

Lucro Líquido



(1) Relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

ANÁLISE PATRIMONIAL

Disponibilidades

O saldo de Disponibilidades em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 765,5 milhões, +32,7% maior quando comparado a 31 de dezembro de 2012.



BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013, 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 1º DE JANEIRO DE 2012 (Em milhares de reais - R\$)											
Ativos	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivos e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012			2013	2012	2013	2012
Circulantes											
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	48.153	61.648	63.457					
Aplicações financeiras	5	876	40.454	717.394	515.076	436.571					
Valores caucionados	6.a	-	-	-	-	2.409					
Contas a receber	6.a	1.619	1.696	1.880.015	2.042.113	2.029.911					
Imóveis a comercializar	7	26.137	58.188	707.074	860.408	856.461					
Impostos e contribuições a compensar	-	2.326	3.419	7.015	8.489	29.813					
Demais contas a receber	7	15.428	664	83.659	90.269	89.646					
Total dos ativos circulantes		46.386	104.421	3.443.310	3.578.003	3.508.268					
Não circulantes											
Contas a receber	6.a	2.047	2.056	395.553	295.535	140.668					
Imóveis a comercializar	7	-	-	819.565	346.544	126.167					
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	18	33.162	43.558	80.789	71.151	35.460					
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8.f	356.044	321.201	-	-	16.622					
Transações com partes relacionadas	28	8.711	10.012	612	1.913	3.069					
Demais contas a receber	-	873	12.057	5.185	15.056	1.688					
Investimentos	8	2.424.553	2.009.099	19.746	33.930	33.938					
Imobilizado	9	17.696	16.422	31.269	23.781	28.688					
Intangível	10	7.984	6.047	8.664	6.914	3.543					
Total dos ativos não circulantes		2.851.070	2.420.452	1.361.383	794.824	389.843					
Circulantes											
Fornecedores	-	-	-	-	-	-	2.976	3.950	68.031	76.988	52.358
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	-	-	-	-	-	38.087	120.537	79.579
Empréstimos e financiamentos	12.a	5.563	14.531	464.947	381.043	630.128					
Cessão de recebíveis	6.b	-	-	-	-	-			7.884	16.754	7.849
Debêntures	12.b	115.998	9.140	115.998	9.140	74.170					
Impostos e contribuições a recolher	-	19.026	18.403	43.084	46.028	58.966					
Tributos a pagar	13	-	-	45.433	52.242	71.751					
Adiantamentos de clientes	14	-	-	14.101	10.268	1.270					
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	18	15	15	11.194	6.883	10.743					
Transações com partes relacionadas	28	3.288	7.883	-	-	-					
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	8	15.008	7.104	-	-	-					
Dividendos propostos	19.3	67.186	61.018	67.186	61.018	53.704					
Provisões	15	25.000	22.000	25.000	22.000	16.000					
Demais contas a pagar	-	823	75	84.886	65.307	72.908					
Total dos passivos circulantes		254.883	144.119	985.831	868.208	1.129.426					
Não circulantes											
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	60.302	7.185	24.699					
Provisões	15	15.409	7.899	52.689	38.006	27.213					
Tributos a pagar	13	165	165	9.559	7.561	4.972					
Empréstimos e financiamentos	12.a	343.844	205.494	1.007.635	848.814	467.512					
Cessão de recebíveis	6.b	-	-	2.578	3.264	23.114					
Debêntures	12.b	294.987	398.477	294.987	398.477	301.800					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16	-	-	50.038	53.964	67.922					
Demais contas a pagar	-	-	-	25.198	23.851	4.532					
Total dos passivos não circulantes		654.405	612.035	1.502.986	1.381.122	921.764					
Patrimônio líquido											
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	19	1.083.266	1.083.266	1.083.266	1.083.266	1.083.266					
Custos de transação	-	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)					
Plano de opção de ações	19.2	26.518	23.490	26.518	23.490	17.301					
Reservas de lucros	-	894.159	678.459	894.159	678.459	482.488					
Total do patrimônio líquido		1.988.168	1.769.440	1.988.168	1.769.440	1.567.280					
Participação dos não controladores											
-		-	(721)	327.708	354.057	279.641					
Total do patrimônio líquido		1.988.168	1.768.719	2.315.876	2.123.497	1.846.921					
Total dos ativos		2.897.456	2.524.873	4.804.693	4.372.827	3.898.111					
Total dos passivos e patrimônio líquido		2.897.456	2.524.873	4.804.693	4.372.827	3.898.111					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)					
Operações	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012
Operações					
Receita	20	74.493	93.209	2.458.987	2.511.482
Custo incorrido das vendas realizadas	21.a	(103.414)	(105.297)	(1.763.648)	(1.800.249)
(Prejuízo) lucro bruto		(28.921)	(12.088)	695.339	711.233
Despesas operacionais					
Comerciais	21.b	(10.377)	(8.337)	(163.392)	(124.605)
Gerais e administrativas	21.b	(147.524)	(133.945)	(172.950)	(153.636)
Remuneração da Administração	21.b e 28.b	(7.424)	(6.957)	(7.424)	(6.957)
Outras despesas operacionais, líquidas	23	(21.381)	(22.024)	(22.845)	(22.714)
		(186.706)	(171.263)	(366.611)	(307.912)
(Prejuízo) lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro		(215.627)	(183.351)	328.728	403.321
Resultado das participações societárias					
Equivalência patrimonial	8	569.758	504.118	1.935	13.606
Constituição de provisão para perdas em sociedades controladas	-	(7.898)	(2.696)	-	-
		561.860	501.422	1.935	13.606
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	-	(68.722)	(70.681)	(38.620)	(70.029)
Receitas financeiras	24	5.375	9.529	85.892	68.172
		(63.347)	(61.152)	47.272	(1.857)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		282.886	256.919	377.935	415.070
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	25	-	-	(53.514)	(68.107)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	-	-	-	3.926	13.958
Lucro líquido do exercício		282.886	256.919	328.347	360.921
Lucro líquido do exercício atribuível a acionistas					
Participação dos não controladores	-	-	-	45.461	104.002
				328.347	360.921
Lucro por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício - R\$					
Lucro básico por ação	26	1,21	1,10	1,21	1,10
Lucro diluído por ação	26	1,21	1,10	1,21	1,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Em milhares de reais - R\$)				
Operações	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Lucro líquido do exercício				
	282.886	256.919	328.347	360.921
Outros resultados abrangentes				
	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	282.886	256.919	328.347	360.921
Resultado abrangente do exercício atribuível a acionistas				
Participação dos não controladores	-	-	45.461	104.002
			328.347	360.921
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.				
DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Em milhares de reais - R\$)				
Operações	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Receita				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	81.966	101.414	2.521.031	2.576.151
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(22.809)	(32.514)	(1.683.043)	(1.727.467)
Material, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(67.278)	(52.168)	(223.070)	(175.157)
	(90.087)	(84.682)	(1.906.113)	(1.902.624)
Valor adicionado bruto	(8.121)	16.732	614.918	673.527
Retenções				
Depreciações e amortizações	(6.492)	(4.985)	(13.966)	(10.576)
Amortização de ágio em controladas	(61)	(591)	-	-
	(6.553)	(5.576)	(13.966)	(10.576)
Valor adicionado produzido pela Companhia	(14.674)	11.156	600.952	662.951
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	569.758	504.119	1.935	13.606
Provisão para perdas em sociedades controladas	(7.898)	(2.696)	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	5.375	9.529	85.892	68.172
	567.235	510.952	87.827	81.778
Valor adicionado total a distribuir	552.561	522.108	688.779	744.729
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(131.735)	(118.695)	(148.434)	(127.034)
Participação dos empregados nos lucros	(25.000)	(22.000)	(25.000)	(22.000)
Plano de opção de ações	(3.028)	(6.189)	(3.028)	(6.189)
Remuneração da Administração	(7.424)	(6.957)	(7.424)	(6.957)
Impostos, taxas e contribuições	(26.953)	(35.122)	(131.113)	(146.054)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(68.722)	(70.681)	(38.620)	(70.029)
Aluguéis	(6.813)	(5.545)	(6.813)	(5.545)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(45.461)	(104.002)
Lucros retidos	(215.700)	(195.901)	(215.700)	(195.901)
	(552.561)	(522.108)	(688.779)	(744.729)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.




DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013, 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 1º DE JANEIRO DE 2012 (Em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Capital social	Custos de transação	Plano de opção de ações	Atribuível aos acionistas da controladora			Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
				Reservas de lucros	Retenção de lucros	Lucros acumulados		
				Legal				
Saldo conforme prática contábil anterior em 1º de janeiro de 2012	1.083.266	(15.775)	17.301	32.292	450.196	-	27.194	1.594.474
Ajuste pela adoção das novas IFRSs	-	-	-	-	-	-	-	252.447
Saldo ajustados em 1º de janeiro de 2012	1.083.266	(15.775)	17.301	32.292	450.196	-	279.641	1.846.921
Operações com não controladores:								
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	32.846	32.846
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	(63.304)	(63.304)
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	872	872
Plano de opção de ações	-	-	6.189	-	-	-	-	6.189
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	256.919	104.002	360.921
Destinação do lucro:								
Reserva legal	-	-	-	12.846	-	(12.846)	-	-
Dividendos propostos - R\$ 0,26 por ação	19.3	-	-	-	-	-	(61.018)	(61.018)
Reversão de dividendos não reclamados	19.3	-	-	-	70	-	70	70
Reserva de retenção de lucros	19.4	-	-	-	183.055	(183.055)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2012	1.083.266	(15.775)	23.490	45.138	633.321	-	354.057	2.123.497
Operações com não controladores:								
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	42.330	42.330
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	(109.407)	(109.407)
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	(4.733)	(4.733)
Plano de opção de ações	-	-	3.028	-	-	-	-	3.028
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	282.886	45.461	328.347
Destinação do lucro:								
Reserva legal	-	-	-	14.144	-	(14.144)	-	-
Dividendos propostos - R\$ 0,29 por ação	19.3	-	-	-	-	-	(67.186)	(67.186)
Reserva de retenção de lucros	19.4	-	-	-	201.556	(201.556)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2013	1.083.266	(15.775)	26.518	59.282	834.877	-	327.708	2.315.876

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Ajustado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	282.886	256.919	377.935	415.070
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos de renda e da contribuição social com o caixa (aplicados nas) gerados pelas operações				
Amortização de ágio	61	591	-	-
Equivalência patrimonial	(569.758)	(504.118)	(1.935)	(13.606)
Depreciações e amortizações	6.492	4.985	13.966	10.819
Baixas de ativo imobilizado e intangível	3.070	4.677	3.270	7.051
Provisão para perdas em sociedades investidas	7.898	2.696	-	-
Plano de opção de ações	3.028	6.189	3.028	6.189
Participação nos resultados	31.364	21.858	31.364	21.858
Provisão para garantias	7.173	5.166	7.173	5.166
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	7.510	3.108	7.510	3.108
Juros provisionados	65.001	64.265	66.993	69.116
Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes				
Contas vinculadas	-	-	-	2.409
Contas a receber	86	17.541	62.080	(167.069)
Imóveis a comercializar	32.051	(17.937)	(319.687)	(202.860)
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	10.396	(11.098)	(5.327)	(39.551)
Impostos e contribuições a compensar	1.093	13.107	1.474	21.324
Demais ativos	(944)	(7.714)	19.118	2.631
Fornecedores	(974)	1.852	(8.957)	24.630
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(29.333)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	3.833	10.978
Impostos e contribuições a recolher	623	(11.443)	(7.755)	(29.858)
Desconto de recebíveis	-	(18.957)	(9.556)	(10.945)
Demais passivos	(37.424)	(24.473)	(10.071)	(1.621)
Movimentos de acionistas não controladores	721	-	(71.810)	(29.586)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(149.647)	(192.786)	133.313	105.253
Juros pagos	(36.838)	(56.088)	(36.741)	(56.088)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(53.514)	(68.107)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(186.484)	(248.875)	43.058	(18.942)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Aumento) diminuição em aplicações financeiras	39.578	91.790	(202.318)	(78.505)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(12.773)	(11.124)	(26.475)	(16.333)
(Aumento) diminuição dos investimentos	(429.947)	(197.286)	(3.767)	13.614
Lucros recebidos	584.191	472.547	19.886	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	(34.838)	(56.019)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	146.211	299.907	(212.674)	(81.224)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros:				
Ingresso pela emissão de debêntures	-	150.000	-	150.000
Pagamento de debêntures	-	(104.000)	-	(104.000)
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	250.000	72.369	1.111.897	890.710
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(145.414)	(118.209)	(896.059)	(785.874)
	104.586	160	215.838	150.836
De acionistas/partes relacionadas:				
(Pagamento) Ingresso de partes relacionadas, líquido	(3.294)	697	1.301	1.156
Dividendos pagos, líquido de dividendos não reclamados	(61.018)	(53.634)	(61.018)	(53.634)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	40.274	(52.777)	156.121	98.358
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	-	(1.745)	(13.495)	(1.809)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	-	1.745	61.648	63.457
No início do exercício	-	-	48.153	61.648
No final do exercício	-	(1.745)	(13.495)	(1.809)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (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 BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - Novo Mercado sob a sigla EVEN3.

A Companhia e suas sociedades controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas, 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.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante no seu estatuto social.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis do Grupo. 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 4.

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC, que trata do 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, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.19.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM e são publicadas com as demonstrações financeiras consolidadas.

2.2. Consolidação
2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais da metade dos direitos a voto (capital votante). As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias e saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminadas. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido. As práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo.

b) Transações e participações não controladoras

O Grupo trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. 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.

Quando o Grupo para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada a seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas 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.

2.3. Apresentação de informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria Executiva, responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

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 individuais da controladora e consolidadas do Grupo.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial na rubrica "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.6. Ativos financeiros
2.6.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

a) Receita de venda de imóveis

Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidas pelo pronunciamento técnico CPC 30 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na orientação técnica OCPC 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

A partir das referidas normas, e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento.
- 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, é determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas apuradas, 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). A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 de 5,91% ao ano (5,84% ao ano em 2012). 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 o POC.

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

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pelo IPCA e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis". Nessa fase, 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 serviços

A controladora vende serviços de administração de obra para suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de controladas em conjunto.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

c) Receita financeira

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

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.20. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia 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 na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.21. 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 do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 27.a), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

2.22. Arrendamentos

Nos arrendamentos contratados pela Companhia, uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador, estando, dessa forma, classificada como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos do arrendador) são reconhecidos na demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento. Não há contratos de arrendamento firmados classificados como arrendamentos financeiros.

2.23. 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 e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.24. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

- A Sociedade não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas:
 - IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (b).
 - Modificações à IFRS 9 e IFRS 7 - Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (b).
 - Modificações à IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27 - Entidades de Investimento (a).
 - Modificações à IAS 32 - Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (a).

- (a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.
- (b) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

3. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSS/CPCS (CONSOLIDADO)

Em maio de 2011, um pacote de cinco normas de consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações foi emitido, incluindo a IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 e IAS 28 (revisadas em 2011), aplicáveis a períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, de forma retrospectiva.

A adoção das IFRSs 10 e 11 resultou em alterações na contabilização de determinadas participações societárias mantidas pelo Grupo nas demonstrações/informações financeiras consolidadas.

Em atendimento a essas novas normas do IFRS, o CPC editou determinados normativos, pronunciamento técnico CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto e pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, que contemplam esses requerimentos.

Considerando a nova definição de controle e as diretrizes adicionais de controle definidas nessas IFRSs, referidas participações societárias, anteriormente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional, passaram a ser registradas:

- a) Pelo método de equivalência patrimonial, resultando no registro da participação proporcional do Grupo à participação no patrimônio líquido, resultado do período e outros resultados abrangentes da Companhia em uma única conta apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou do resultado abrangente como "Investimentos" e "Equivalência Patrimonial", respectivamente.
- b) Pelo método de consolidação integral como controlada do Grupo, resultando no registro dos ativos, passivos, bem como as receitas e despesas, apresentados separadamente na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do período ou em outros resultados abrangentes, respectivamente.

Dessa forma, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras cumprindo as normas previstas nas IFRSs para os períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012 considerando a adoção dessas normas. Para a presente demonstração financeira, o saldo de abertura considerado foi o de 1º de janeiro de 2012. Esta nota detalha os principais ajustes efetuados pela Companhia no balanço patrimonial (consolidado) de 1º de janeiro de 2012 e no resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, ambos preparados de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Em 01/01/2012

(data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

Originalmente reportado	Efeito da adoção das novas IFRSs/CPCS		Saldo ajustado
	Originalmente reportado	IFRSs/CPCS	
Ativo			
Circulante			
Total dos ativos circulantes	3.088.867	471.483	3.560.350
Não circulante			
Investimentos	11	33.927	33.938
Outros ativos não circulantes	400.202	(96.379)	303.823
Total dos ativos não circulantes	400.213	(62.452)	337.761
Total do ativo	3.489.080	409.031	3.898.111
Passivo e patrimônio líquido			
Total dos passivos circulantes	997.696	91.724	1.089.420
Total dos passivos não circulantes	896.910	64.860	961.770
Total do patrimônio líquido dos acionistas	1.567.280	-	1.567.280
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	27.194	252.447	279.641
Total do passivo e patrimônio líquido	3.489.080	409.031	3.898.111

31/12/2012

(data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

Originalmente reportado	Efeito da adoção das novas IFRSs/CPCS		Saldo ajustado
	Originalmente reportado	IFRSs/CPCS	
Ativo			
Circulante			
Total dos ativos circulantes	3.249.526	328.477	3.578.003
Não circulante			
Investimentos	11	33.919	33.930
Outros ativos não circulantes	524.144	236.750	760.894
Total dos ativos não circulantes	524.155	270.669	794.824
Total do ativo	3.773.681	599.146	4.372.827
Passivo e patrimônio líquido			
Total dos passivos circulantes	765.036	127.023	892.059
Total dos passivos não circulantes	1.203.552	153.719	1.357.271
Total do patrimônio líquido dos acionistas	1.769.440	-	1.769.440
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	35.653	318.404	354.057
Total do passivo e patrimônio líquido	3.773.681	599.146	4.372.827

Efeitos da adoção das IFRSs/CPCS na demonstração do resultado consolidado

31/12/2012

Demonstração do resultado	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da adoção para IFRSs/CPCS	IFRSs/CPCS
Receitas líquidas	2.162.240	349.242	2.511.482
Custo incorrido das unidades realizadas	(1.546.371)	(253.878)	(1.800.249)
Lucro bruto	615.869	95.364	711.233
Despesas operacionais	(289.590)	(4.716)	(294.306)
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	326.279	90.648	416.927
Resultado financeiro	(8.516)	6.659	(1.857)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	317.763	97.307	415.070
Imposto de renda e contribuição social	(47.199)	(6.950)	(54.149)
Lucro líquido do período	270.564	90.357	360.921
Lucro líquido do período atribuível a:			
Acionistas	270.564	90.357	360.921
Participação dos não controladores	(13.645)	(90.357)	(104.002)

Efeitos da adoção das IFRSs/CPCS na demonstração dos fluxos de caixa consolidado

31/12/2012

Demonstração dos fluxos de caixa	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da adoção para IFRSs/CPCS	IFRSs/CPCS
Fluxo de caixa das atividades operacionais	82.169	(87.505)	(5.336)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(83.330)	(11.500)	(94.830)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(18.888)	169.724	150.836
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	58.522	4.935	63.457
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	38.474	23.174	61.648

Efeitos da adoção das IFRSs/CPCS no patrimônio líquido consolidado

Reconciliações do patrimônio líquido consolidado

Consolidado

Reconciliações do patrimônio líquido consolidado	Consolidado
Saldo em 1º de janeiro de 2012 conforme práticas contábeis anteriores	1.594.474
Total dos efeitos da aplicação das IFRSs em 1º de janeiro de 2012 (*)	252.447
Saldo em 1º de janeiro de 2012 conforme IFRS	1.846.921
Saldo em 31 de dezembro de 2012 conforme práticas contábeis anteriores	1.805.093
Total dos efeitos da aplicação das IFRSs em 31 de dezembro de 2012 (*)	318.404
Saldo em 31 de dezembro de 2012 conforme IFRS	2.123.497

(*) A adoção das novas IFRSs impactou a rubrica de participação dos acionistas não controladores. Portanto, não houve alteração no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Efeitos da adoção das IFRSs/CPCS na demonstração do valor adicionado consolidado

31/12/2012

Demonstração do valor adicionado	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da adoção para IFRSs/CPCS	IFRSs/CPCS
Valor adicionado produzido pela Companhia	579.791	83.160	662.951
Valor adicionado recebido em transferência	63.056	18.722	81.778
Valor adicionado total a distribuir	642.847	101.882	744.729

Novas normas e interpretações que ainda não estão em vigor

A IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob a IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. A IFRS 9 (2010) introduz alterações em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração da IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor de recuperação de ativos financeiros e contabilidade de "hedge". A IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção da IFRS 9 (2010) deve causar um impacto nos ativos financeiros da Companhia, mas nenhum impacto nos passivos financeiros da Companhia.

O CPC ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma.

4. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS 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.

4.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não serem iguais aos respectivos resultados reais. As 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 o reconhecimento de receita.

O Grupo usa o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que a Companhia 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. Se os custos orçados a incorrer apresentarem uma diferença de 10% superior em relação às estimativas da Administração, a receita reconhecida no exercício sofreria queda de R\$ 105.864; caso a diferença fosse 10% inferior, a receita reconhecida no exercício aumentaria em R\$ 120.678.

4.2. Julgamentos críticos na aplicação das práticas contábeis do Grupo

a) Transferência continuada de riscos e benefícios

O Grupo segue as orientações da orientação técnica OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo, para o qual o Grupo avaliou as discussões dos temas considerados no âmbito de um grupo de trabalho coordenado pela CVM, em que o Grupo estava representado por meio da Associação Brasileira das Companhias Abertas - ABRASCA, culminando com a apresentação ao CPC de minuta da, que foi por ele aprovada e norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)
b) Principais informações das participações societárias indiretas

Empresas	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(283)	1.032	(602)	7.833
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	4.003	28.195	39.718	55.050
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46,25	46,25	3.362	5.968	21.817	18.455
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.818	22.367	31.695	56.877
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(746)	(7.391)	16.284	(7.670)
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	452	507	654	202
Melnick Even Esmeralda Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(1)	14	(5)	(3)
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	4.132	(2.029)	16.327	12.195
Melnick Even Citrino Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.916	3.517	13.253	11.336
Melnick Even Quartzito Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	-	-	-	10
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	12,50	12,50	(1.590)	1.950	4.011	5.601
Eixo M Engenharia Ltda.	50,00	50,00	3.937	5.266	(122)	1.893
Melnick Even Ametista Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(698)	(2.856)	(2.677)	(1.969)
Melnick Even Lima e Silva Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(650)	(2.997)	408	2.329
Melnick Even Jade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(487)	(2.473)	395	4.847
Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	3.725	3.244	10.904	7.929
Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.165	96	3.367	2.203
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(30)	(413)	280	529
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.597	5.558	7.797	7.221
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	5.456	2.192	8.008	7.553
Melnick Even Brasão Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.431	-	5.069	3.638
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	12.448	8.034	18.924	15.762
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4	8	19	15
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4.615	(15)	10.515	6.153
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	40,00	(97)	1.684	9.382	9.825
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.464	1.699	4.967	3.926
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	5.301	-	8.478	5.478
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.159	33	2.266	107
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	3.548	3.414	6.662	3.414
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.671	3.375	6.739	4.938
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	1.365	(46)	1.432	(46)
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	8.035	-	10.195	6.518
Melnick Even Granito Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	(48)	-	(11)	(17)
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4.500	-	4.905	8.007
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	(695)	-	(672)	3
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.379	-	4.365	2.433
Melnick Even Palmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	5	-	5	-
Melnick Even Jacaranda Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	11	-	12	-
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	(465)	-	(439)	-

c) Ágio a amortizar

Empresas	Controladora		Participação - %	Circulante	Demais não circulantes	Investimentos e imobilizado	Total
	2013	2012					
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	286	286	-	-	-	-	-
Dili Empreendimentos e Participações Ltda.	181	211	-	-	-	-	-
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	30	-	-	-	-	-
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	1	-	-	-	-	-
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6	-	-	-	-	-
Demais sociedades	-	2	-	-	-	-	-
Total	475	536					

Oriundo de operações realizadas em período anterior à data de transição para os novos CPCs (1º de janeiro de 2009), o ágio corresponde, basicamente, à mais-valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao respectivo custo contábil. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas. Nas demonstrações financeiras consolidadas, os saldos a amortizar estão apresentados na rubrica "Imóveis a comercializar" (nota explicativa nº 7).

d) Movimentação dos investimentos no exercício

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros Distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No fim do exercício
Sociedades controladas	1.974.732	425.017	(563.992)	567.586	989	2.404.332
Sociedades não controladas	33.820	670	(20.199)	2.173	3.271	19.735
Exercício findo em 31 de dezembro de 2013	2.008.552	425.687	(584.191)	569.758	(4.260)	2.424.067
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012	1.779.929	200.827	(468.397)	504.118	(7.926)	2.008.552

(*) No primeiro trimestre de 2013 foi adquirida parcela de 12% da participação societária da empresa Even-SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Even-SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. No mesmo período também foi adquirida a participação societária de 10% da Goian Empreendimento Imobiliário Ltda. Em 31 de março de 2013 a Controladora passou a ter o controle integral da participação destas sociedades.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros.

e) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas com participação de terceiros, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida

Empresas	Ativo				
	Participação - %	Circulante	Demais não circulantes	Investimentos e imobilizado	Total
Em 31 de dezembro de 2013:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	934	-	-	934
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	151.801	3.989	87	155.877
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	6.960	14	-	6.974
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	66,67	922	152	-	1.074
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	14.483	1.873	-	16.356
Quacity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	24.811	1.573	-	26.384
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	148.459	-	-	148.459
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	84.261	19.191	5.016	108.468
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	208.404	97.438	2.093	307.935
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	8.728	-	-	8.728
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	467	-	-	467
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.765	-	-	2.765
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	6.649	-	-	6.649
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	4.032	-	-	4.032
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.719	-	-	2.719
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	526	-	-	526
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	12.635	27	-	12.662
Quacity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	27.313	4.335	-	31.648
Quacity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	35.296	8.131	-	43.427
Quacity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.314	-	-	15.314
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	90.931	-	-	90.931
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A.	80,00	333.273	181.291	2.891	517.455
Em 31 de dezembro de 2012:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	366	(141)	-	709
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	31.441	6.743	-	117.693
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	339	128	-	6.507
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	66,67	1.634	36	-	(596)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.578	208	-	11.570
Quacity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.165	661	-	24.558
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	87.821	4.706	-	55.932
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	12.450	1.312	-	94.706
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	171.611	40.591	-	95.733
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	7.023	363	-	1.342
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	339	-	-	128
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.387	56	-	322
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	5.738	(566)	-	1.477
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.748	-	-	1.284
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.315	648	-	(244)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	345	-	-	181
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	10.869	590	-	1.203



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)

	Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)				Total
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	
Quadcitry Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	8.552	2.146	20.950	31.648
Quadcitry Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.456	10.434	31.537	43.427
Quadcitry Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.896	4.920	8.498	15.314
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	1.298	36.851	52.782	90.931
Melnick Desenvolvimento Imobiliário	80,00	324.290	117.618	75.547	517.455
Em 31 de dezembro de 2012:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	376	312	354	1.042
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	16.658	63.795	132.005	212.458
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	927	5.071	20.576	26.574
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	1.617	52	6.801	8.470
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.363	3.399	48.039	54.801
Quadcitry Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.041	13.519	51.172	68.732
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	4.292	2.257	43.988	50.537
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.822	-	8.183	24.005
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	172.790	11.708	63.808	248.306
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	15.325	1.350	7.329	24.004
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	58	-	429	487
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.546	59	776	2.381
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	12.981	717	940	14.638
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	132	-	4.306	4.438
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.458	1.261	(110)	2.609
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	16	-	537	553
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	17.221	1.149	3.928	22.298
Quadcitry Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.239	-	9.867	17.106
Quadcitry Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.733	-	16.508	18.241
Quadcitry Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.640	-	8.006	9.645
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	181.243	3.135	17.122	201.500

Resultado do exercício

Receita líquida	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo)
-----------------	-----------------------	----------------------	----------------------------	--	--------------------------

Em 31 de dezembro de 2013:							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	83	(12)	(21)	(18)	-	69	101
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	47.720	(43.208)	(2.782)	11.039	(2.397)	(1.176)	9.196
ParquEven Empreendimentos Ltda.	576	(89)	(174)	629	(217)	(20)	705
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - controlada indireta	-	2	(631)	(50)	-	-	(679)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3.978)	3.357	(939)	(2.203)	(172)	68	(3.867)
Quadcitry Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.903	(13.818)	(694)	2.116	85	(531)	12.061
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	53.797	(48.619)	(710)	1.235	-	(1.084)	4.619
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	52.325	(35.679)	(10.318)	125	-	(1.067)	5.386
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	117.487	(91.134)	(2.253)	933	(1.639)	(3.044)	20.350
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.001	(595)	(169)	710	46	(178)	815
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(20)	-	-	-	(20)	(20)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	326	(225)	(182)	29	-	(16)	(68)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	816	60	(125)	490	-	(116)	1.125
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(5)	(2)	-	-	(7)	(7)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47	(49)	(74)	31	-	(3)	(48)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(24)	-	-	-	(24)	(24)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.107	(2.262)	(301)	301	34	(149)	(270)
Quadcitry Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.672	(5.845)	(834)	25	-	(178)	840
Quadcitry Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.346	(8.246)	(739)	928	-	(267)	4.022
Quadcitry Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.160	(5.391)	(936)	315	-	(142)	1.006
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71.762	(42.013)	(410)	337	-	(1.415)	28.261
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	242.550	(175.067)	(37.725)	2.208	(2)	(4.347)	27.617
Em 31 de dezembro de 2012:							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	254	(308)	53	184	-	(16)	167
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	159.352	(108.378)	(2.747)	4.156	399	(5.594)	47.188
ParquEven Empreendimentos Ltda.	15.306	(15.919)	(723)	7.746	665	(686)	6.389
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - controlada indireta	-	11	(102)	2.033	-	(6)	1.936

Resultado do exercício

						Resultado do exercício		
		Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo)		
Receita líquida	Custos							
38.962	(27.915)	(375)	746	-	(1.472)	9.946		
31.149	(13.871)	(325)	908	-	(946)	16.915		
43.389	(31.774)	(1.811)	1.937	-	(2.029)	9.712		
-	(59)	(1)	11	-	(3)	(52)		
118.097	(88.274)	(12.316)	5.334	528	(4.267)	19.102		
13.535	(9.893)	(57)	214	-	(485)	3.314		
-	(1)	(2)	-	-	-	(3)		
318	(399)	(11)	(3)	-	(10)	(105)		
7.329	(7.940)	(41)	222	-	(292)	(722)		
-	(5)	(82)	-	-	-	(87)		
(66)	(708)	(12)	(5)	-	(29)	(820)		
-	(1)	(2)	-	-	-	(3)		
12.611	(8.657)	(178)	100	-	(417)	3.459		
-	-	(3)	-	-	-	(3)		
-	-	(482)	51	-	(12)	(443)		
-	-	(5)	8	-	(2)	1		
89.128	(64.334)	(7.338)	815	146	(1.395)	17.022		

f) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital efetuados e ainda não capitalizados envolvem as seguintes sociedades controladas:

Sociedades controladas	Ativo Controladora	
	2013	2012
Sociedades controladas	343.447	311.118
Sociedades não controladas	12.597	10.083
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	356.044	321.201
	(15.008)	(7.104)
	341.036	314.097

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 não estão sendo classificados como investimento ou patrimônio líquido, permanecendo classificados como ativo não circulante.

9. IMOBILIZADO

a) Composição dos saldos e taxas de depreciação

	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Controladora	
				2013	2012
Máquinas e equipamentos	10	7.278	(2.643)	4.635	5.344
Móveis e utensílios	10	4.765	(2.067)	2.698	2.931
Computadores	20	6.375	(3.797)	2.578	2.267
Instalações	10	539	(281)	258	251
Benfeitorias em imóveis	50	8.491	(5.449)	3.042	2.339
Demais	-	4.722	(237)	4.485	3.290
		32.170	(14.474)	17.696	16.422

	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Consolidado	
				2013	2012
Máquinas e equipamentos	10	8.333	(3.085)	5.247	6.093
Móveis e utensílios	10	6.008	(2.635)	3.373	3.732
Computadores	20	7.611	(4.650)	2.961	2.713
Instalações	10	2.020	(843)	1.177	1.317
Benfeitorias em imóveis	50	8.967	(5.869)	3.098	2.524
Estandes de vendas	(*)	14.717	(4.961)	9.756	3.417
Demais	-	5.967	(311)	5.656	3.985
		53.623	(22.354)	31.269	23.781

(*) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Saldos iniciais líquidos	16.422	17.643	23.781	28.688
Adições:				
Máquinas e equipamentos	8	24	17	107
Móveis e utensílios	278	299	304	757
Computadores	1.362	808	1.532	1.469
Instalações	59	-	59	819
Benfeitorias em imóveis	3.164	931	3.178	1.334
Estandes de vendas	-	-	12.880	1.108
Demais	1.987	854	2.502	1.426
	6.858	2.916	20.472	7.020
Baixas líquidas	(1.174)	(703)	(1.346)	(2.887)
Depreciação	(4.410)	(3.434)	(11.638)	(9.040)
Saldos finais líquidos	17.696	16.422	31.269	23.781

Dos montantes consolidados de depreciação de R\$ 11.638 (R\$ 9.040 em 2012): (i) R\$ 6.541 (R\$ 4.668 em 2012) foram registrados como "Despesas comerciais"; e (ii) R\$ 5.097 (R\$ 4.372 em 2012) como "Despesas gerais e administrativas".





NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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 2013. Nos cenários adicionais são contempladas, 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 ou 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 (nota explicativa nº 27.(a)).

29.2. Gestão de capital

Os objetivos do Grupo 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, o Grupo 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.

Condição com outras companhias do setor, o Grupo 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.

Em 2013, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2012, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim resumidos:

	Consolidado	
	2013	2012
		(Ajustado)
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12.(a) e nº 12.(b))	1.883.567	1.637.474
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6.(b))	10.462	20.018
Caixa e equivalentes de caixa	(48.457)	(61.648)
Aplicações financeiras	(717.523)	(515.076)
Dívida líquida	1.128.049	1.080.768
Total do patrimônio líquido	2.315.876	2.123.497
Total do capital	3.443.925	3.204.265
Índice de alavancagem financeira - %	32,8	33,7

29.3. 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.

O Grupo aplica o pronunciamento técnico CPC 40/IFRS 7 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, seja diretamente (como preços) seja 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).

Na tabela a seguir estão apresentados os ativos do Grupo mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros pelo Grupo (nota explicativa nº 5).

	Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Saldo total
Em 31 de dezembro de 2013:			
Operações compromissadas:			
Debêntures de conglomerados financeiros	-	101.734	101.734
LFTs	49.348	-	49.348
Títulos de renda fixa:			
LFTs	336.566	-	336.566
CDBs	-	228.733	228.733
Debêntures de empresas de energia	-	1.012	1.012
Total do ativo em 31 de dezembro de 2013	385.914	331.479	717.393
Em 31 de dezembro de 2012:			
Operações compromissadas:			
Debêntures de conglomerados financeiros	-	44.454	44.454
LFTs	40.375	-	40.375
Títulos de renda fixa:			
LFTs	179.079	-	179.079
CDBs	-	249.892	249.892
Debêntures de empresas de energia	-	1.019	1.019
Debêntures de conglomerados financeiros	-	257	257
Total do ativo em 31 de dezembro de 2012	219.454	295.622	515.076

O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 3. O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados nas datas dos balanços. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e esses preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais. Esses instrumentos estão incluídos no nível 1.

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.

Se uma ou mais informações relevantes não estiver 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.

30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (notas explicativas nº 30.3 e nº 4), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

31. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Contas a receber de clientes:				
Sem alienação fiduciária	-	-	4.025	6.720
Com alienação fiduciária	3.666	3.752	2.274.278	2.029.587
Total de contas a receber de clientes	3.666	3.752	2.278.303	2.036.307

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 2013 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2014

Dany Muszkat
Diretor Financeiro e 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 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2014

Dany Muszkat
Diretor Financeiro e 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 Deloitte Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2014

Dany Muszkat
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
CDBs	-	17.580	228.733	249.892
Lastreados por debêntures de conglomerados financeiros	-	4.338	101.734	44.710
Debêntures de empresas de "leasing" e energia	-	99	1.012	1.019
Lastreados por títulos privados	-	22.017	331.479	295.622
Lastreados por LTNs ou LFTs	876	18.437	385.914	219.454
Total dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	876	40.454	717.393	515.076

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2013 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating"			Saldo
	Moody's	S&P	Fitch	
CDBs			AAA	153.716
	Aaa		AA+	46.952
		AAA	AA+	10.337
			AAA	38.887
			AAA	249.892
Debêntures de conglomerados financeiros			AA+	11.312
			AAA	21.383
			AAA	12.015
			AAA	44.710
Debêntures de empresas de "leasing" e energia			AA+	1.019
			AA+	1.019

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.

32. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

A Administração definiu os segmentos operacionais do Grupo com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas, revisados pela Diretoria Executiva.

A Diretoria Executiva efetua sua análise do negócio segmentando-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. A Diretoria Executiva avalia o desempenho dos segmentos operacionais da atividade de incorporação imobiliária com base em uma mensuração do lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais, como resumido a seguir:

	R\$		
	SP	Demais praças	Total
	Exercício findo em 31 de dezembro de 2013		
Receita bruta operacional	1.769.236	751.795	2.521.031
Deduções da receita bruta	(46.307)	(15.737)	(62.044)
Receita líquida operacional	1.722.929	736.058	2.458.987
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.197.242)	(566.406)	(1.763.648)
Lucro bruto	525.687	169.652	695.339
Despesas comerciais	(116.986)	(46.406)	(163.392)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	408.701	123.246	531.947
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012			
Receita bruta operacional	1.798.893	777.258	2.576.151
Deduções da receita bruta	(50.425)	(14.244)	(64.669)
Receita líquida operacional	1.748.468	763.014	2.511.482
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.183.999)	(616.250)	(1.800.249)
Lucro bruto	564.469	146.764	711.233
Despesas comerciais	(89.093)	(35.512)	(124.605)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	475.376	111.252	586.628

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013, de 2012:

	Consolidado	
	2013	2012
		(Ajustado)
Lucro bruto ajustado	568.557	607.024
Margem bruta de serviços prestados a sociedades controladas consolidadas proporcionalmente (não eliminado)	(36.610)	(20.396)
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	531.947	586.628
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(180.374)	(160.593)
Despesas financeiras, líquidas	47.272	(1.857)
Outras despesas, líquidas	(20.910)	(9.108)
Imposto de renda e contribuição social	(49.588)	(54.149)
Lucro líquido do exercício	328.347	360.921

Os valores fornecidos à Diretoria Executiva com relação ao total do ativo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses ativos são alocados com base nas operações do segmento. Os ativos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do ativo, conforme segue:

	Consolidado	
	2013	2012
		(Ajustado)
Segmento SP	3.142.616	3.016.652
Segmento demais praças	1.290.400	1.075.236
Ativo total, conforme balanço patrimonial	4.440.386	4.091.888
Corporativo	371.677	842.711
Passivo total, conforme balanço patrimonial	4.804.693	4.934.599

Os valores fornecidos à Diretoria Executiva com relação ao total do passivo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses passivos são alocados com base nas operações do segmento. Os passivos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do passivo, conforme segue:

	Consolidado	
	2013	2012
		(Ajustado)
Segmento SP	1.056.461	1.223.021
Segmento demais praças	817.240	893.535
Passivo total, conforme balanço patrimonial	1.873.701	2.116.556
Corporativo	615.116	132.775
Passivo total, conforme balanço patrimonial	2.488.817	2.249.331

33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo Conselho de Administração em 21 de fevereiro de 2014.

A DIRETORIA	
Contadora - Renata Pavanelli Chaves - CRC 1SP283861/O-1	


RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidada, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas anteriormente 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 2013, o desempenho de suas operações, os resultados abrangentes 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 preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e

os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

Ênfases
Reapresentação dos valores correspondentes

Em 1º de março de 2013, emitimos um relatório de auditoria sem modificação sobre o conjunto completo das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012. Conforme mencionado na nota explicativa nº 3, as demonstrações financeiras consolidadas correspondentes acima referidas foram alteradas em relação àquelas demonstrações financeiras consolidadas anteriormente divulgadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 pelas razões mencionadas na referida nota explicativa nº 3. Nossa opinião está limitada às informações correspondentes anteriormente referidas, uma vez que não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre o balanço patrimonial e a demonstração das mutações do patrimônio líquido consolidados referentes ao saldo de abertura em 1º de janeiro de 2012 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre referido balanço patrimonial e a demonstração das mutações do patrimônio líquido. A presente opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

Outras informações

- a) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.
- b) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

Outros assuntos
Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA") referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2014

 Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

 Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9


even.com.br