

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ⁽¹⁾

Há cerca de dois anos fizemos um planejamento estratégico para o quinquênio 2016-2020. Naquele momento, já imaginávamos que 2016 e 2017 seriam anos difíceis, porém não me recorde de um período tão complexo para o mercado imobiliário brasileiro. A diferença entre o projetado e realizado em termos de volumes e preços de venda, potencializados pelo aumento do distrato, foi enorme, acima de R\$ 1 bilhão. Por outro lado, nossa construtora continuou demonstrando eficiência operacional com grandes economias de custo e otimização de prazos.

Nosso objetivo era chegar neste momento (2018) com três pilares equacionados para aproveitar a retomada:

- Solidez Financeira:** a disciplina financeira sempre foi um pilar essencial na Even. Focamos nossa operação na venda de produtos prontos, e assim, mesmo com volume alto de distratos, tivemos geração recorde de caixa de R\$ 357 milhões ao longo de 2017, encerrando o ano com R\$ 658 milhões no caixa, e reduzindo nossa alavancagem de 57% para 51%.
- Eficiência operacional:** reduzimos nosso quadro de pessoas em mais de 40% ao longo dos últimos três anos, buscando uma estrutura mais enxuta e eficiente. Entregamos neste biênio 16/17 R\$ 5,5 bilhões e hoje temos um time experiente e preparado para este novo ciclo que se avizinha.
- Banco de Terrenos:** aproveitamos esse momento do mercado para formar um banco de terrenos com produtos diferenciados, em localizações privilegiadas e, o mais importante, com um preço de venda que está muito aderente à realidade de mercado. Buscando maior eficiência para nosso caixa e a diminuição do risco devido ao horizonte incerto, a grande maioria deste land bank foi adquirido através de permutas.

E do lado da governança corporativa constituímos quatro comitês do Conselho de Administração sendo que três se reúnem com frequência mensal:

- Comitê Financeiro e de Risco;
- Comitê de Auditoria;
- Comitê de Pessoas;
- Comitê de Transações com Partes Relacionadas (reúne-se quando há necessidade).

Em cada um destes comitês discutimos profundamente a estratégia de cada competência específica.

Após esses dois anos, entendo que estamos iniciando um novo ciclo no nosso mercado. A inflexão da curva de desemprego e a volta do crescimento do país tem se refletido em aumento da confiança do nosso cliente,

fundamental para a tomada de decisão de compra de um imóvel. Além disso o patamar atual e esperado para o futuro próximo da taxa de juros é mais um catalizador para retomada do nosso mercado.

Sobre os resultados do quarto trimestre do ano passado, destaco dois impactos não recorrentes, e sem efeito caixa, porém com grande relevância no DRE:

- Reavaliamos quatro terrenos que estão em estágio avançado de negociação para venda (impacto de R\$ 40 milhões);
- Visando a contínua transparência que sempre trabalhamos, fizemos uma alteração na metodologia de provisão de contingências de forma a estarmos mais aderentes ao histórico recente (impacto de R\$ 124 milhões). A maior parte dessas contingências se deve aos atrasos de obras entregues há alguns anos em Belo Horizonte e Rio de Janeiro, e à dificuldade financeira de alguns fornecedores de obra que devido à crise tiveram que reduzir fortemente suas equipes, e nesses casos, somos solidários nos eventuais processos trabalhistas dos funcionários que nos prestaram serviço, no período em que trabalhamos em nossas obras. Portanto, importante ressaltar que, com a recuperação do volume de obras, e a manutenção das entregas dentro do prazo como tem sido nos últimos anos, não estamos mais gerando esse tipo de passivo.

Sobre o primeiro trimestre de 2018, temos observado um aumento nas visitas aos nossos plantões e um leve aumento no nosso volume de vendas. Além disso, os lançamentos do ano da cidade de São Paulo estão localizados em regiões de demanda resiliente e de pouca competição. Estamos seguros de que a manutenção da rota dentro do planejamento estratégico que fizemos dois anos atrás tem melhorado constantemente os indicadores gerenciais da empresa o que consequentemente logo se traduzirá em ROE de volta ao desejado.

Gostaria de encerrar agradecendo o time de colaboradores da Even, que percorreu esses dois anos e que juntos construímos a base para colhermos os frutos deste novo ciclo.

Dany Muszkat

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

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Variação (%)	2016	2017	Variação (%)
Receita Líquida	394.155	310.460	381.545	488.173	403.772	-17%	1.743.088	1.583.950	-9%
Lucro Bruto	84.441	44.417	33.302	91.601	50.838	-45%	336.885	220.158	-35%
Margem Bruta Ajustada ⁽¹⁾	35,1%	25,3%	23,3%	27,9%	21,5%	-23%	30,6%	24,7%	-5,9 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	28.522	(18.267)	(17.976)	41.092	(192.267)	-568%	181.738	(187.417)	-203,1%
Margem EBITDA Ajustada ⁽¹⁾	7,2%	-5,9%	-4,7%	8,4%	-47,6%	-666%	10,4%	-11,8%	-22,3 p.p.
Lucro Líquido	(26.065)	(39.949)	(78.292)	(25.551)	(234.869)	819%	1.868	(378.661)	-20.386%
Margem Líquida antes da Participação dos Minoritários	-4,2%	-12,8%	-19,8%	-0,8%	-55,5%	-54,7 p.p.	2,3%	-21,7%	-24,0 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,12)	(0,18)	(0,35)	(0,12)	(1,07)	821%	0,01	(1,72)	-20.612%
ROE (anualizado)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ROE (últimos 12 meses)	0,1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0,1%	N/A	N/A
Receita a Apropriar ⁽²⁾	1.296.114	1.224.683	1.178.312	1.133.217	1.101.819	-3%	1.296.114	1.101.819	-15%
Resultado a Apropriar ⁽²⁾	420.700	385.129	367.493	357.935	341.193	-5%	420.700	341.193	-19%
Margem dos Resultados a Apropriar ⁽²⁾	32,5%	31,4%	31,2%	31,6%	31,0%	-0,6 p.p.	32,5%	31,0%	-1,5 p.p.
Dívida Líquida ⁽³⁾	1.378.054	1.339.664	1.301.265	1.161.292	1.020.735	-12%	1.378.054	1.020.735	-26%
Dívida Líquida (ex-SFH)	219.127	270.492	367.294	242.219	199.197	-18%	219.127	199.197	-9%
Patrimônio Líquido	2.419.129	2.376.063	2.287.687	2.277.792	2.005.904	-12%	2.419.129	2.005.904	-17%
Dívida Líquida ⁽³⁾ /Patrimônio Líquido	57,0%	56,4%	56,9%	51,0%	50,9%	-0,1 p.p.	57,0%	50,9%	-6,1 p.p.
Ativos Totais	5.018.723	5.078.279	4.697.072	4.752.448	4.729.857	0%	5.018.723	4.729.857	-6%
Cash Burn ⁽⁴⁾ (do período)	(2.228)	(38.390)	(38.399)	(139.973)	(140.557)	0%	(5.281)	(357.319)	6666%
Lançamentos	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Variação (%)	2016	2017	Variação (%)
Empreendimentos Lançados	7	3	N/A	3	6	100%	19	12	-37%
VGV ⁽⁵⁾ Potencial dos Lançamentos (100%)	510.071	417.585	N/A	322.378	476.341	48%	1.316.335	1.216.305	-8%
VGV ⁽⁵⁾ Potencial dos Lançamentos (% Even)	413.105	417.585	N/A	271.103	393.457	45%	1.131.747	1.082.146	-4%
Número de Unidades Lançadas	1.392	646	N/A	922	1.068	16%	3.470	2.636	-24%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	146.914	57.193	N/A	101.982	132.369	30%	685.384	291.543	-57%
Preço Médio de Lançamento ⁽⁶⁾ (R\$/m²)	9.630	7.301	N/A	9.670	6.987	-28%	9.310	9.896	6%
Preço Médio Unidades Lançada (R\$/unidade)	366	647	N/A	350	446	28%	379	361	-5%
Vendas	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Variação (%)	2016	2017	Variação (%)
Vendas Contratadas ⁽⁷⁾ (100%)	275.502	211.026	340.644	472.893	323.983	-31%	1.149.479	1.348.547	17%
Vendas Contratadas ⁽⁷⁾ (% Even)	238.092	210.578	315.448	333.858	272.671	-18%	1.025.603	1.132.555	10%
Número de Unidades Vendidas	623	378	713	791	703	-11%	2.733	2.585	-5%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	67.716	64.923	61.923	84.125	78.675	-6%	532.326	268.234	-50%
Preço Médio de Venda ⁽⁶⁾ (R\$/m²)	7.043	8.641	8.273	9.771	5.771	-41%	6.585	8.114	23%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/unidade)	442	558	478	598	461	-23%	421	524	25%
VSO Consolidada (% Even)	9,1%	7,7%	12,6%	13,7%	11,1%	-2,7 p.p.	30,2%	33,3%	3,2 p.p.
VSO de Lançamento (% Even)	25,2%	20,9%	N/A	46,5%	37,0%	-9,6 p.p.	41,1%	45,7%	4,6 p.p.
VSO de Remanescentes (% Even)	6,1%	5,3%	12,6%	9,6%	6,1%	-3,5 p.p.	24,7%	27,5%	2,8 p.p.
Entregas	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Variação (%)	2016	2017	Variação (%)
VGV Entregue ⁽⁸⁾ (100%)	659.571	656.823	344.498	300.022	1.761.241	487%	2.447.442	3.062.585	25%
VGV Entregue ⁽⁸⁾ (% Even)	546.576	586.402	331.201	291.696	1.410.156	383%	2.309.860	2.619.455	13%
Nº de Empreendimentos Entregues	6	6	4	3	10	233%	27	23	-15%
Nº de Unidades Entregues	1.041	1.172	626	466	2.660	471%	5.433	4.924	-9%
Terrenos	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Variação (%)	2016	2017	Variação (%)
Land Bank (100%)	5.965.189	6.816.051	7.254.497	7.283.139	7.184.912	-1%	5.965.189	7.184.912	20%
Land Bank (% Even)	5.170.174	5.913.093	6.126.318	6.199.090	6.036.025	-3%	5.170.174	6.036.025	17%

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

⁽²⁾ Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.

⁽³⁾ Divergente da Nota 24.2 devido a exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo, portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades.

⁽⁴⁾ Cash burn deduzido dos dividendos e recompra de ações.

⁽⁵⁾ VGV: "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.

⁽⁶⁾ Valor desconsiderando os loteamentos.

⁽⁷⁾ 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).

⁽⁸⁾ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

⁽⁹⁾ Valor considerando a venda do Urbanity Corporate.

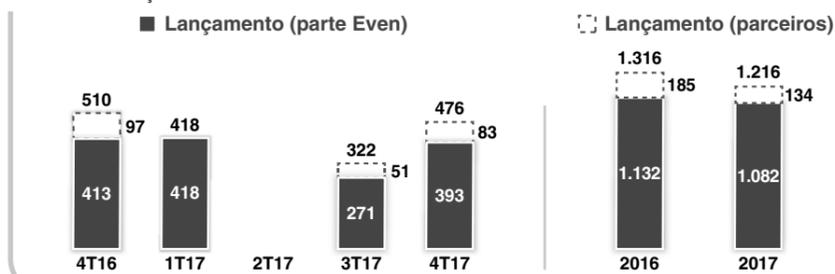
DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

A tabela abaixo identifica os lançamentos de 2017 por trimestre:

Empreendimento	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Segmento
1º trimestre		417.585	417.585	57.193	646	647	
E-Side	SP	25.478	25.478	2.055	87	293	Médio Alto
Loaa	SP	122.437	122.437	12.325	106	1.155	Médio Alto
Monumento - F1	SP	269.671	269.671	42.812	453	596	Médio
2º trimestre ⁽¹⁾		-	-	-	-	-	
N/A		-	-	-	-	-	
3º trimestre		322.378	271.103	101.982	922	350	
Benedito Pinheiros	SP	186.408	186.408	18.866	232	803	Médio Alto
Linked Teresópolis	RS	108.240	73.603	12.745	314	345	Mixed Use
Domingos de Almeida	RS	27.730	11.092	70.371	376	74	Loteamento
4º trimestre		476.341	393.457	132.369	1.068	446	
Up Norte - F2	RJ	64.707	64.707	10.518	168	385	Emergente
Península - Ponta da Figueira	RS	39.335	15.734	66.535	95	414	Loteamento
Grand Park Lindóia - F2	RS	90.316	61.415	12.645	190	475	Emergente
Rios - Miguel Yunes	SP	159.933	159.933	25.176	444	360	Emergente
Go 1092	RS	28.274	19.226	4.853	77	367	Médio
Quintas da Lapa - F2	SP	93.776	72.442	12.642	94	998	Médio Alto
Total acumulado de 2017		1.216.305	1.082.146	291.543	2.636	461	

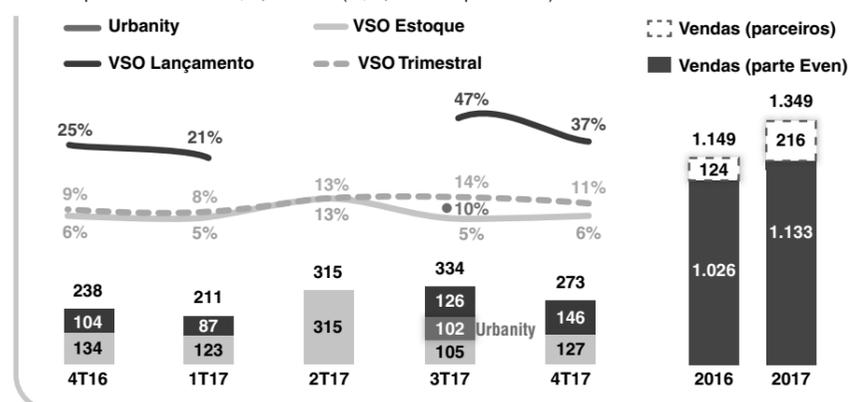
⁽¹⁾ Não houve lançamentos durante o 2º trimestre de 2017.



No 4º trimestre foram lançados 6 empreendimentos que totalizaram R\$ 393,5 milhões (parte Even). Assim, o valor acumulado de 2017 foi de R\$ 1,08 bilhão (parte Even). Até o final do ano, os lançamentos de 2017 já se encontravam mais de 46% vendidos.

VENDAS LÍQUIDAS

As vendas contratadas no 4º trimestre totalizaram R\$ 324,0 milhões (R\$ 272,7 milhões parte Even). No ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 1,35 bilhão (R\$ 1,13 bilhão parte Even).



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

Região	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades				
	4T17	2017	4T17	2017				
São Paulo	144.844	875.283	138.116	774.962	17.531	101.477	269	1.333
Rio de Janeiro	51.884	122.055	51.657	119.906	13.412	25.336	129	284
Rio Grande do Sul	113.908	312.511	78.750	215.233	27.239	51.709	182	619
Minas Gerais	536	9.615	536	9.304	65	1.482	3	28
Loteamento	12.811	29.084	3.611	13.151	20.428	88.230	120	321
Total	323.983	1.348.547	272.671	1.132.555	78.675	268.234	703	2.585

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

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades				
	4T17	2017	4T17	2017				
Até 2013	43.292	409.531	33.080	296.402	21.727	77.701	80	502
2014	26.336	126.034	26.227	124.194	3.882	15.395	42	202
2015	(6.983)	(4.712)	(8.560)	(1.137)	1.197	3.658	(37)	(3)
2016	50.484	257.842	39.941	218.225	23.059	79.885	120	606
2017	210.							

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

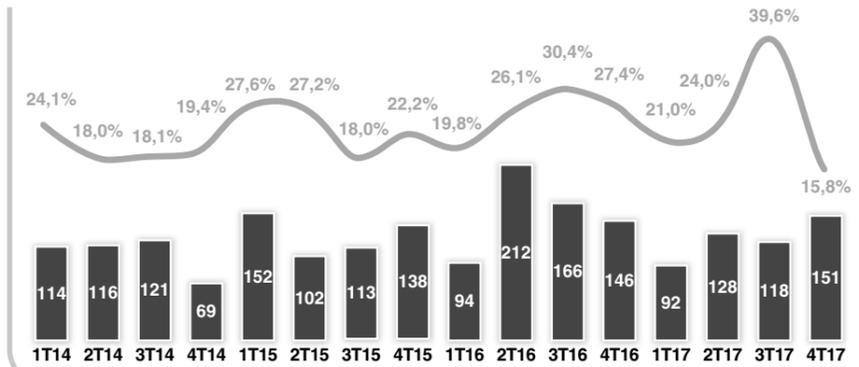
Segmento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidades	
	4T17	2017	4T17	2017	4T17	2017	4T17	2017
Emergente	163.139	544.602	145.754	502.474	42.898	86.508	411	1.356
Médio	80.275	105.114	66.578	91.657	6.284	10.861	140	201
Médio-Alto (6.848)	119.368	(6.015)	114.534	(1.628)	5.924	(15)	225	
Alto	75.592	292.669	64.246	276.251	7.341	35.697	45	232
Uso Misto (9.361)	269.883	(6.481)	150.328	(2.445)	32.435	(16)	298	
Loteamento	16.184	39.690	4.201	15.007	22.535	96.161	122	331
Comercial	5.002	(22.780)	4.386	(17.695)	3.690	648	16	(58)
Total	323.983	1.348.547	272.671	1.132.555	78.675	268.234	703	2.585

DISTRATOS

A Even entende que a análise dos distratos não deve ser feita em relação às vendas brutas do trimestre corrente, uma vez que os distratos não têm correlação direta com as vendas do mesmo período. A maior parte dos distratos ocorre próximo do momento da entrega dos empreendimentos, portanto nossa análise considera a relação entre os distratos e o volume entregue dos últimos seis meses. A consideração de um período maior do que um trimestre busca minimizar distorções.

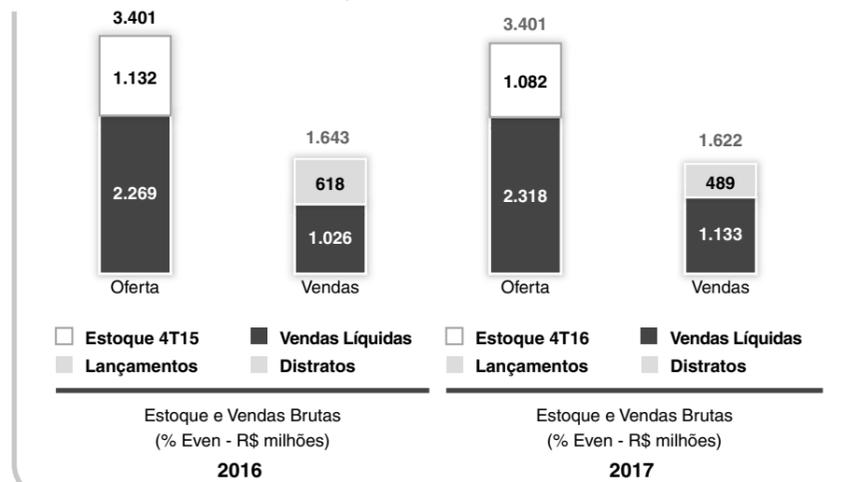
Vale destacar que o principal motivo para ocorrência do distrato hoje está na diferença entre o valor do contrato do cliente (corrigido por INCC desde a aquisição) e o valor de mercado atual da unidade. A companhia enxerga que uma vez que os preços estão subindo em linha com a inflação desde o final de 2015 e os clientes que pagaram um preço já em linha com o mercado atual são cada vez mais representativos no total de recebíveis, há a expectativa de continuação de queda no volume de distratos em 2018.

(% Even) (R\$ milhões)	2015				2016				2017			
	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Entregas	217	716	479	651	520	650	593	547	586	331	292	1.410
Vendas Brutas	406	364	392	603	409	479	372	384	302	444	452	424
Distratos	(152)	(102)	(113)	(138)	(94)	(212)	(166)	(146)	(92)	(128)	(118)	(151)
Vendas Líquidas	254	262	279	465	315	267	206	238	211	315	334	273
Distratos/Entregas (2 trimestres)	27,6%	27,2%	18,0%	22,2%	19,8%	26,1%	30,4%	27,4%	21,0%	24,0%	39,6%	15,8%



VENDAS BRUTAS

Em 2017 as vendas brutas totalizaram R\$ 1,62 bilhão.



As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 25,1%, assumindo os custos totais das unidades em estoque. Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento, bem como taxas de comercialização pagas às empresas imobiliárias.

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

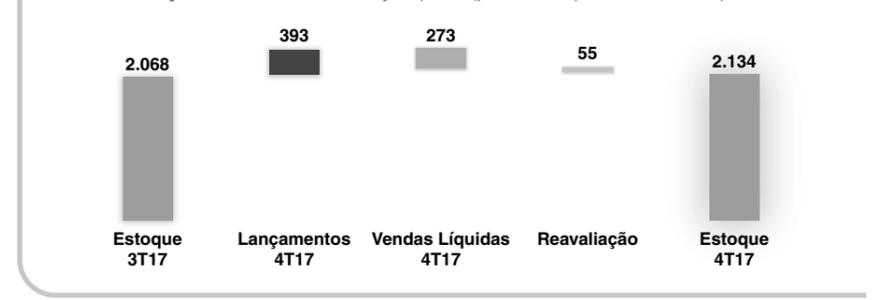
Lançamento	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Empreendimentos	Unidades	% Unidades
Até 2012	229.066	176.558	67	562	9%
2013	319.862	261.148	24	733	13%
2014	458.784	440.177	21	939	19%
2015	292.962	267.082	9	634	12%
2016	460.751	403.530	20	1.139	19%
2017	660.832	585.555	12	1.368	27%
Total	2.422.257	2.134.049	153	5.375	100%

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de negócio	VGV Total (R\$ mil)		VGV Even (R\$ mil)		Estoque Pronto		Estoque em Construção	
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Empreendimentos	Unidades	Empreendimentos	Unidades
São Paulo	1.334.968	1.268.759	566.443	71	1.414	11	1.306	
Rio de Janeiro	407.491	407.217	223.082	16	596	3	274	
Rio Grande do Sul	559.967	403.311	136.876	23	423	18	472	
Minas Gerais	12.344	12.344	12.344	3	63	-	-	
Loteamento	107.489	42.418	-	-	-	8	827	
Total	2.422.257	2.134.049	938.745	113	2.496	40	2.879	

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

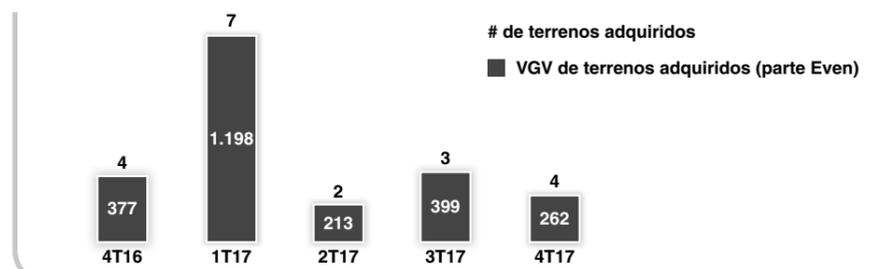
Evolução trimestral do estoque (VGV (parte Even) em R\$ milhões)



A reavaliação do estoque nesse trimestre (negativa em R\$ 55 milhões) deve-se principalmente à volta das unidades distratadas ao estoque cujo preço atual de mercado encontra-se abaixo do preço praticado na época da venda.

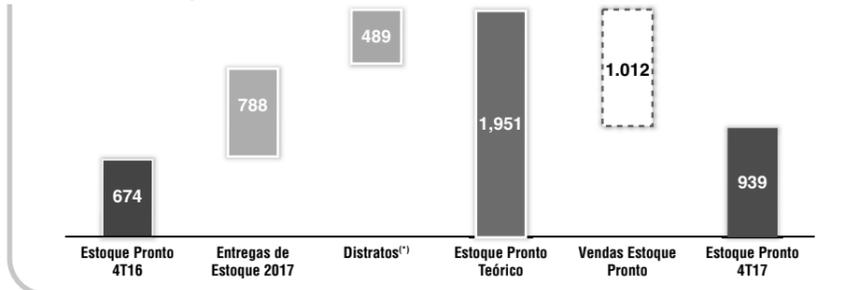
TERRENOS (LAND BANK)

No 4º trimestre foram adquiridos, majoritariamente por meio de permuta, 4 novos terrenos no Rio Grande do Sul, com valor potencial de vendas de R\$ 262 milhões (parte Even). Ao longo de 2017 foram adquiridos 16 novos terrenos com VGV potencial somado de R\$ 2,07 bilhões (parte Even).



VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos mais R\$ 1,0 bilhão de estoque pronto no ano de 2017.



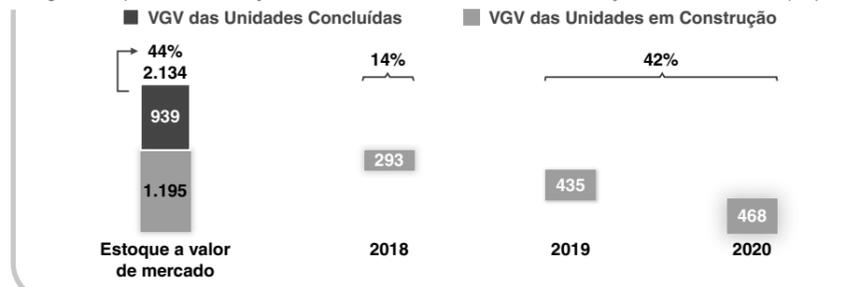
(*) Considerando que 100% dos distratos são de unidades prontas.

ESTOQUE

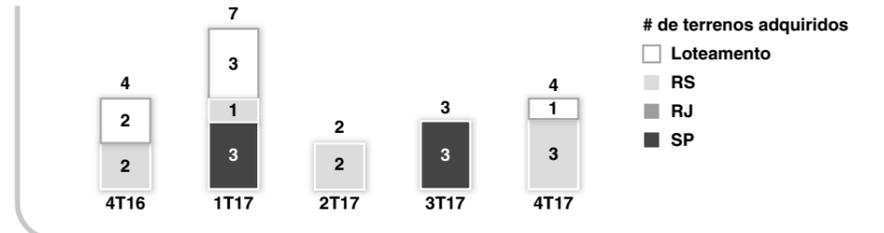
O estoque encerrou 2017 em R\$ 2,134 bilhões em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 15,8 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

Ano de Conclusão	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Even (R\$ mil)	% Valor	Empreendimentos	Unidades	% Unidades
Unidades já Concluídas	1.059.832	938.745	44%	113	2.496	46%
2018	355.573	292.818	14%	18	1.118	21%
2019	491.584	434.983	20%	14	912	17%
2020	515.268	467.503	22%	8	849	16%
Total	2.422.257	2.134.049	100%	153	5.375	100%

O estoque de unidades prontas encontra-se em patamar acima do que a companhia considera ideal. Vale lembrar que esse estoque é fortemente impactado pelos distratos do ano (que ocorrem majoritariamente no momento da entrega dos empreendimentos). A companhia está sempre buscando a melhor equação de VSO e VPL gerado nesse estoque, levando em consideração o alto custo de capital do país. Em 2018, com a queda no volume de entregas e a expectativa de redução dos distratos, devemos observar uma redução no volume de estoque pronto.

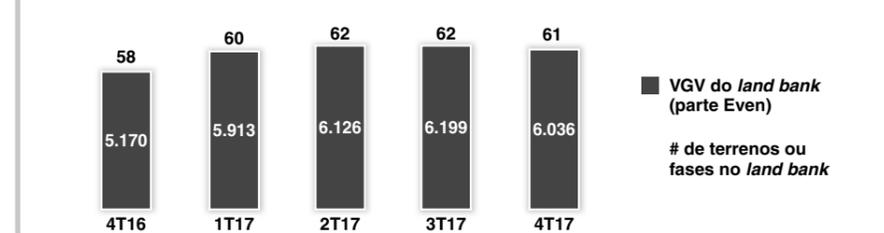


Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão:



Com isso, o potencial de vendas do land bank em 31 de dezembro de 2017 era de R\$ 7,2 bilhões (R\$ 6,0 bilhões parte Even) pulverizado em 61 diferentes projetos ou fases com VGV médio de R\$ 117,8 milhões, em linha com nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento.

Histórico do Land Bank



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

Segmento	Nº de Lançamentos	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	
Emergente	10	91.098	148.068	2.428	903.102	858.597	13%
Médio	10	77.018	148.563	2.976	1.312.634	971.236	18%
Médio Alto	14	222.260	208.543	2.577	1.748.399	1.656.681	24%
Alto	6	27.046	74.280	368	825.311	751.645	11%
Uso Misto	9	144.608	189.697	2.889	1.787.247	1.462.276	25%
Loteamento	11	2.361.915	904.952	3.566	432.189	215.890	6%
Comercial	1	32.085	20.896	400	176.030	119.701	2%
Total	61	2.956.029	1.694.999	15.204	7.184.912	6.036.025	100%

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Já a tabela abaixo fornece a abertura do nosso *land bank* por localização:

Região	Nº de Lançamentos	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	
São Paulo	17	135.959	290.529	3.633	2.632.997	2.611.663	37%
Rio de Janeiro	7	79.202	126.757	1.743	851.036	851.036	12%
Rio Grande do Sul	35	2.723.130	1.240.545	9.443	3.396.589	2.269.035	47%
Minas Gerais	2	17.739	37.168	386	304.290	304.290	4%
Total	61	2.956.029	1.694.999	15.204	7.184.912	6.036.025	100%

Por último, segue a abertura de pagamento por ano de aquisição em VGV parte Even (R\$ mil), onde se pode observar que apenas 20% do nosso *land bank* em São Paulo e Porto Alegre foi adquirido em dinheiro antes de 2016:

Região	Até 2015		2016		2017		Total	
	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Dinheiro	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta
SP	661.293 ⁽¹⁾	519.517	-	172.608	-	1.258.245	661.293	1.950.370
RS	121.746	860.792	16.697	528.675	-	741.125	138.443	2.130.593
RJ	532.810 ⁽¹⁾	318.226	-	-	-	-	532.810	318.226
MG	165.907	138.384	-	-	-	-	165.907	138.384
Total	1.481.756	1.836.919	16.697	701.283	-	1.999.370	1.498.452	4.537.573

⁽¹⁾ Incluindo R\$ 243,2 milhões dos terrenos que estão em negociação para venda em São Paulo e R\$ 25,3 milhões no Rio de Janeiro.

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

A posição do estoque de terrenos (parte Even) e da dívida líquida de terrenos (lançados e não lançados) considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela companhia em 31 de dezembro de 2017 encontra-se a seguir:

	Terrenos não Lançados	
	On Balance	Off Balance
Adiantamento para Aquisição de Terrenos ⁽¹⁾	3.485	-
Estoque de Terrenos ⁽²⁾	759.628	-
Terrenos sem Escritura (off balance) ⁽³⁾	-	1.683.992
Total de Terrenos (a custo)	2.447.105	-

⁽¹⁾ Nota 7 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente).

⁽²⁾ Nota 7 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente), líquido de provisão para perdas.

⁽³⁾ Nota 22 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

Dívida de Terrenos	Lançados não Lançados		Terrenos Lançados		Dívida de Terrenos	
	On Balance	Off Balance	On Balance	Off Balance	On Balance	Total
Caixa	(5.468)	(193.403)	(72.155) ⁽³⁾	-	(72.155)	(271.025)
Permuta Financeira	(177.423)	(533.988)	(91.066) ⁽³⁾	-	(91.066)	(802.477)
Permuta Física	-	(956.601)	(148.366) ⁽⁴⁾	-	(148.366)	(1.104.967)
Total de Dívida de Terrenos	(1.866.883)	(1.683.992)	(311.587)	(1.683.992)	(311.587)	(2.178.470)

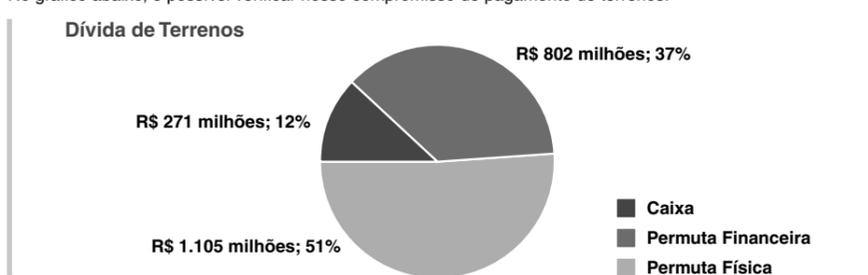
⁽¹⁾ Nota 9 - dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (integra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado).

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

⁽³⁾ Nota 9 - dívida de terrenos cujo empreendimento já foi lançado e que temos escritura.

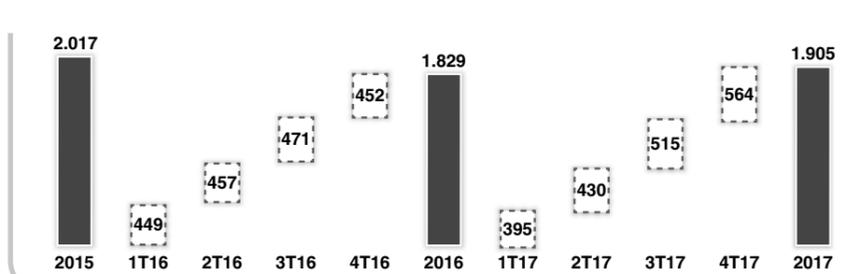
⁽⁴⁾ Nota 6 (a) - parcela de permuta física a apropriar.

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



Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no ano de 2017 foi de R\$ 1,9 bilhão (R\$ 564,3 milhões no 4º trimestre).

	2015				2016				2017			
	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T17	2T17	3T17	4T17
Unidades em Obra	662.221	129.147	124.126	103.497	116.997	473.768	66.783	95.413	160.242	66.725	389.163	389.163
Unidades Concluídas	1.355.243	319.720	333.332	367.485	335.168	1.355.705	328.178	334.114	355.161	497.532	1.514.985	1.514.985
Total	2.017.465	448.868	457.458	470.983	452.165	1.829.474	394.962	429.527	515.402	564.256	1.904.148	1.904.148

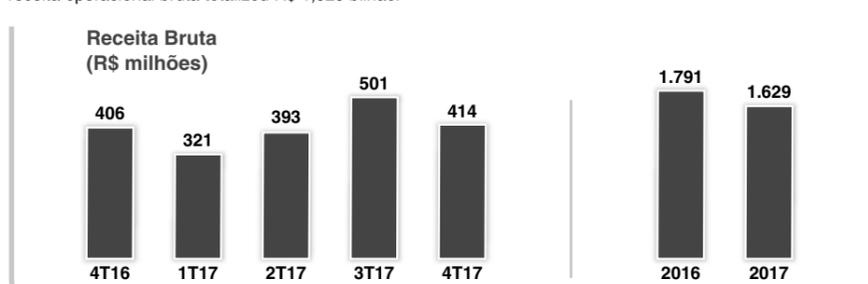


Nos últimos 2 anos, observamos estabilização da velocidade do recebimento no momento da entrega dos empreendimentos.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No 4º trimestre, obtivemos uma receita operacional bruta de vendas e serviços de R\$ 414,4 milhões. No ano a receita operacional bruta totalizou R\$ 1,629 bilhão.



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

Ano de Lançamento	4T16		1T17		2T17		3T17		4T17	
	R\$ mil	%								
Até 2012	18.712	5%	24.106	8%	45.446	12%	26.760	5%	5.625	1%
2013	68.013	17%	56.234	18%	60.219	16%	206.621	42%	63.945	16%
2014	138.526	35%	93.878	30%	117.589	31%	63.592	13%	52.102	13%
2015	55.052	14%	50.922	17%	57.265	15%	63.981	13%	73.513	19%
2016	118.487	30%	57.273	19%	77.948	20%	76.593	16%	103.491	26%
2017	-	-	25.841	8%	24.457	6%	52.908	11%	98.529	25%
Total	398.791	100%	308.254	100%	382.924	100%	490.456	100%	397.206	100%

Após a incidência dos impostos, a receita operacional líquida do 4º trimestre totalizou R\$ 403,8 milhões. No ano de 2017 a receita operacional líquida atingiu R\$ 1,584 bilhão.

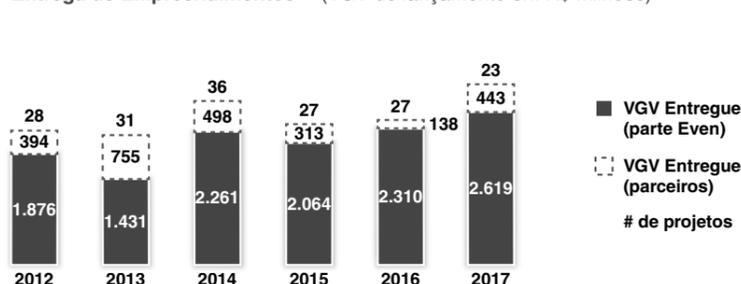
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Canteiros de Obras Ativos	76	70	61	50	43	35
Empreendimentos Entregues	28	31	36	27	27	23
Unidades Entregues	6.425	6.673	7.057	4.680	5.433	4.924
VGV Total Unidades Entregues (R\$ milhões) ⁽¹⁾	2.270	2.186	2.758	2.377	2.447	3.063
VGV parte Even Unidades Entregues (R\$ milhões) ⁽¹⁾	1.876	1.431	2.261	2.064	2.310	2.619

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

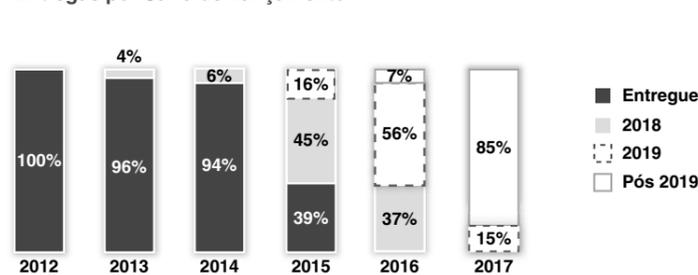
Entrega de Empreendimentos⁽¹⁾ (VGV de lançamento em R\$ milhões)



No 4º trimestre foram entregues 10 projetos que equivalem a R\$ 1,41 bilhão (VGV de lançamento parte Even) e 2.660 unidades. Em 2017 o volume de entregas foi recorde, atingindo R\$ 2,62 bilhões (VGV de lançamento parte Even) e totalizando 4.924 unidades.

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

Entregas por Safra de Lançamento



(em R\$ mil)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
VGV Lançado (parte Even)	2.516.821	2.422.902	2.079.465	802.536	1.131.747	1.082.146

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

REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) tem sofrido impacto das atuais condições adversas de mercado e, com isso, está mais lento que o historicamente observado. Importante ressaltar que o processo continua sendo foco da companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa.

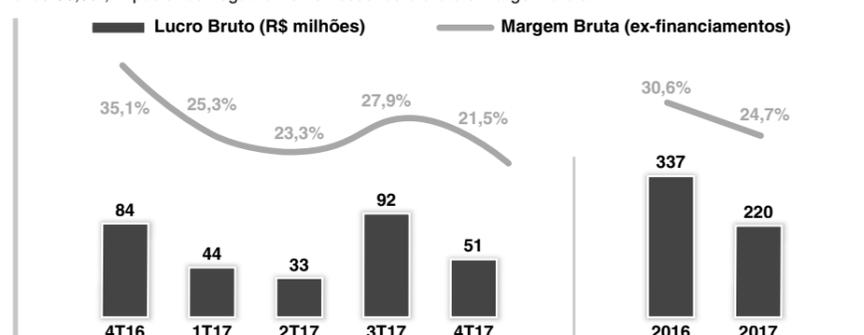
Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no ano de 2017 foi de R\$ 1,9 bilhão (R\$ 564,3 milhões no 4º trimestre).

	2015				2016				2017			
	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T17	2T17	3T17	4T17
Unidades em Obra	662.221	129.147	124.126	103.497	116.997	473.768	66.783	95.413	160.242	66.725	389.163	389.163
Unidades Concluídas	1.355.243	319.720	333.332	367.485	335.168	1.355.705	328.178	334.114	355.161	497.532	1.514.985	1.514.985
Total	2.017.465	448.868	457.458	470.983	452.165	1.829.474	394.962	429.527	515.402	564.256	1.904.148	1.904.148

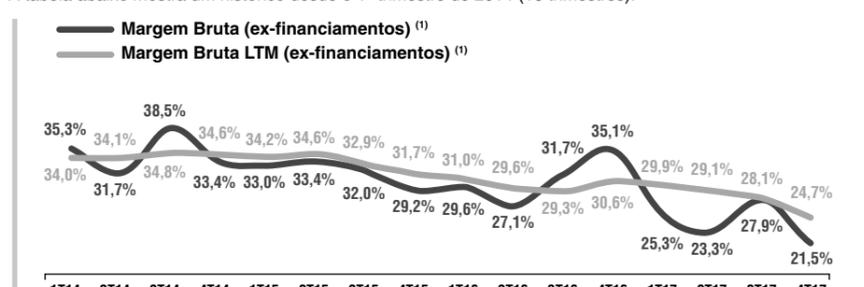
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 50,8 milhões no 4º trimestre. No ano o lucro bruto foi de R\$ 220,2 milhões.

A margem bruta no 4º trimestre foi de 21,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à produção). Seguindo os mesmos critérios, no ano, a margem bruta foi de 24,7%, redução de 5,9 p.p. em comparação a 2016. A margem bruta das unidades distratadas no trimestre foi de 36,8%, impactando negativamente nosso lucro bruto e margem bruta.



A tabela abaixo mostra um histórico desde o 1º trimestre de 2014 (16 trimestres).



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

Referente ao 4º Trimestre de 2017 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ⁽¹⁾	Margem Bruta do Estoque ^(2,3)
Receita Líquida	403,8	1.101,8	2.285,8
CPV	(352,9)	(760,6)	(1.898,8)
Construção e Terreno	(316,9)	(760,6)	(1.712,5)
Financiamento à Produção	(24,3)	-	(77,1)
Dívida Corporativa	(11,8)	-	(109,2)

continua...

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Referente ao 4º Trimestre de 2017 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ⁽¹⁾	Margem Bruta do Estoque ^(2,3)
Lucro Bruto	50,8	341,2	387,0
Margem Bruta (%)	12,6%	31,0%	16,9%
Margem Bruta (%) ex-financejamentos (produção e corporativo)	21,5%	31,0%	25,1%

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

⁽²⁾ Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 689,8 milhões.

⁽³⁾ Custos incorridos e a incorrer.

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

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

Ano	Custo a Incorrer (4T17)		
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total ⁽¹⁾ (R\$ milhões)
2018	340,6	222,2	562,7
2019	272,5	286,0	558,5
2020	115,8	141,3	257,1
2021	31,8	32,0	63,8
Total	760,6	681,5	1.442,1

⁽¹⁾ Incluindo o custo de fases contabilmente consideradas lançadas (R\$ 284,2 milhões).

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T17 as despesas operacionais totalizaram R\$ 281,0 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	2017	2016
Comerciais	52.675	27.276	44.846	37.394	35.295	144.811	156.733
Gerais e Administrativas	32.232	40.323	40.820	40.660	39.654	161.457	144.639
Outras Despesas (receitas)							
Operacionais	34.789	32.706	24.002	20.798	206.083	283.589	88.643
Despesas Operacionais	119.696	100.305	109.668	98.852	281.032	589.857	390.015
% da Receita Líquida	30,4%	32,3%	28,7%	20,2%	69,6%	37,2%	22,4%

Despesas comerciais:

As despesas comerciais vieram em linha com a média do ocorrido dos primeiros nove meses do ano, conforme o esperado. Não esperamos grandes variações dessa rubrica nos próximos trimestres.

Despesas gerais e administrativas e remuneração da administração:

As despesas gerais e administrativas vieram em linha com o trimestre anterior. Esperamos redução do G&A para 2018 devido a um ajuste na estrutura feito no final do ano passado.

Outras despesas (receitas) operacionais:

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

	4T17	2017
Acordos Judiciais	(13.530)	(38.017)
Provisões para Contingências	(123.978)	(147.018)
Impairment de Terrenos	(39.971)	(39.971)
Outras Receitas (despesas)	(5.582)	(14.081)
Provisão de Distrato	(23.022)	(44.502)
Outras despesas operacionais	(206.083)	(283.589)

Provisão para Contingências:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia, assessorada por seus assessores legais, refinou as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas judiciais à luz das mais recentes experiências. Essa revisão resultou num aumento de provisão de R\$ 124 milhões no 4T17 (conforme tabela acima).

A maior parte dessas contingências se deve aos atrasos de obras entregues há alguns anos em Belo Horizonte e Rio de Janeiro, e à dificuldade financeira de alguns fornecedores de obra que devido à crise tiveram que reduzir fortemente suas equipes, e nesses casos, somos solidários nos eventuais processos trabalhistas dos funcionários que nos prestaram serviço, no período em que trabalharam em nossas obras. Portanto, importante ressaltar que, com a recuperação do volume de obras, e a manutenção das entregas dentro do prazo como tem sido nos últimos anos, não estamos mais gerando esse tipo de passivo.

Impairment de Terrenos:

No 4T17 a companhia estava em processo de negociação para venda de três terrenos na cidade de São Paulo cujo valor de mercado encontra-se abaixo do valor registrado no balanço. Além disso, há um processo de distrato de uma permuta realizada no Rio de Janeiro com expectativa de perda dos valores adiantados. A soma dessas operações resultou num impacto negativo de R\$ 40 milhões no 4T17 (conforme tabela acima).

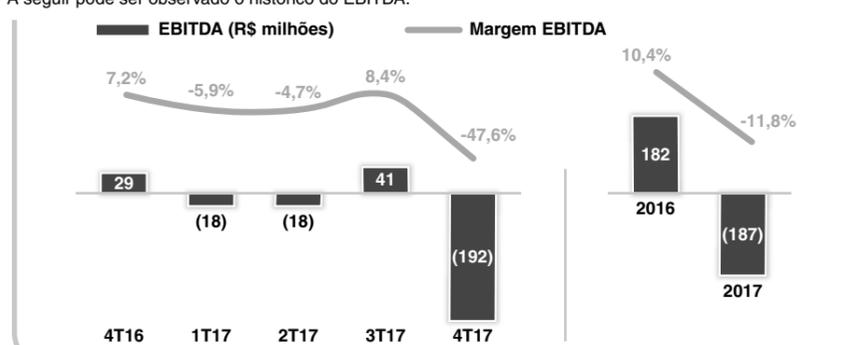
RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do 4º trimestre foi positivo em R\$ 15,6 milhões, 22% maior do que o observado no 3º trimestre de 2017 (R\$ 12,8 milhões).

No acumulado do ano o resultado financeiro foi positivo em R\$ 62,8 milhões, menor do que 2016 (R\$ 108,1 milhões), resultado da queda do volume dos recebíveis e dos índices de inflação.

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:

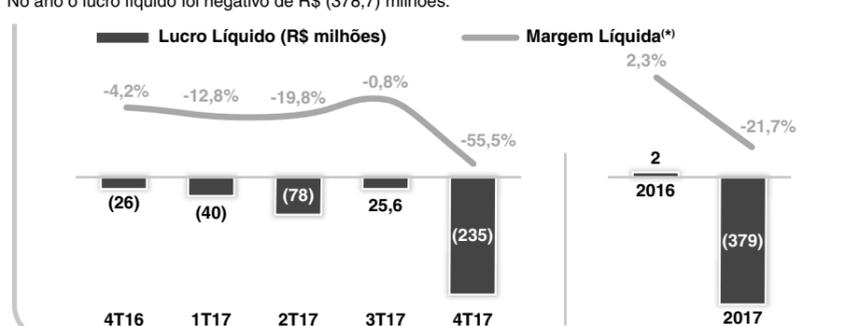


Conciliação EBITDA ⁽¹⁾	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	2017	2016
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(4.966)	(31.061)	(66.429)	6.613	(214.963)	(305.840)	81.373
(+) Resultado Financeiro	(23.715)	(24.700)	(9.646)	(12.804)	(15.625)	(62.775)	(108.122)
(+) Depreciação e Amortização	3.187	3.229	2.523	2.704	2.246	10.702	11.885
(+) Despesas Apropriadas ao Custo	54.017	34.265	55.576	44.579	36.075	170.495	196.603
EBITDA	28.522	(18.267)	(17.976)	41.092	(192.267)	(187.417)	181.738
Margem EBITDA (%)	7,2%	-5,9%	-4,7%	8,4%	-47,6%	-11,8%	10,4%
EBITDA LTM	181.738	91.467	22.380	33.372	(187.417)	(187.417)	181.738
Margem EBITDA LTM (%)	10,4%	5,9%	1,5%	2,1%	-11,8%	-11,8%	10,4%

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

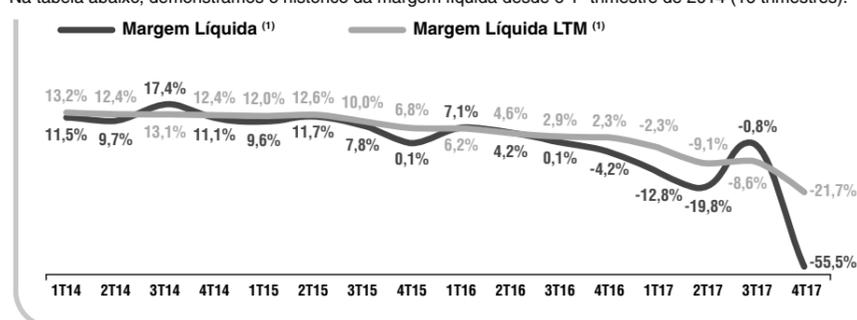
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No ano o lucro líquido foi negativo de R\$ (378,7) milhões.



⁽¹⁾ Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

Na tabela abaixo, demonstramos o histórico da margem líquida desde o 1º trimestre de 2014 (16 trimestres).



⁽¹⁾ Margem Líquida: relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de disponibilidades era de R\$ 657,8 milhões (inclui R\$ 11,8 milhões de caixa restrito), 41% maior do que 30 de setembro de 2017.

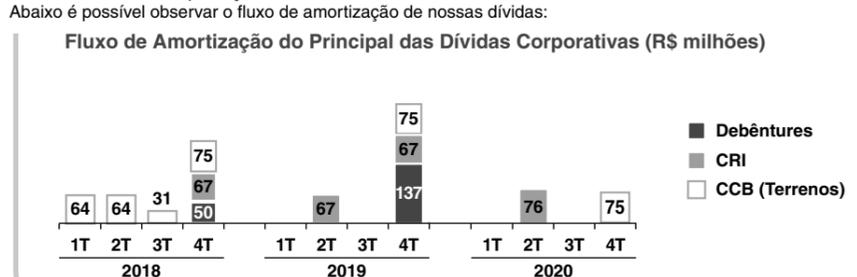
Os empréstimos, financiamentos à produção e debêntures totalizaram R\$ 1,679 bilhão (3,2% superior ao saldo de 30 de setembro de 2017, R\$ 1,626 bilhão), sendo R\$ 821,5 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH), que é integralmente garantida pelos recebíveis do próprio empreendimento e a diferença de R\$ 857,0 milhões correspondente a dívidas corporativas.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem e o valor de recebíveis de unidades concluídas em 31 de dezembro de 2017:

	Em 31/12/2017 (R\$ milhões)	%
Produção	821,5	49%
CCB Imobiliária	396,8	24%
Debêntures	186,1	11%
CRI	274,2	16%
Dívida Bruta	1.678,6	100%
Caixa	(657,8)	
Dívida Líquida Corporativa⁽¹⁾	199,2	
Dívida Líquida	1.020,7	
Patrimônio Líquido	2.005,9	
Dívida Líquida Corporativa⁽¹⁾/PL	9,9%	
Dívida Líquida/PL	50,9%	

⁽¹⁾ Ex-financejamento à produção

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



Ano	2018	2019	2020
% do total	41%	41%	18%
% acumulado	41%	82%	100%

No 4º trimestre foram pagos R\$ 75,0 milhões de principal das dívidas corporativas e R\$ 16,6 milhões de juros referentes a essas dívidas. No ano de 2017 esses valores são respectivamente R\$ 325,1 milhões de principal e R\$ 82,9 milhões de juros. Foram captados, dentro do trimestre R\$ 225,6 milhões e R\$ 345,5 milhões no ano.

GERAÇÃO DE CAIXA/CASH BURN

A geração de caixa do 4º trimestre foi de R\$ 140,6 milhões, conforme demonstrado no quadro abaixo, totalizando R\$ 357,3 milhões no ano de 2017:

Cash Burn (R\$ milhões)	1T17	2T17	3T17	4T17	2017
Dívida Líquida Inicial	1.378,1	1.339,7	1.301,3	1.161,3	1.378,1
Dívida Líquida Final	1.339,7	1.301,3	1.161,3	1.020,7	1.020,7
Cash Burn	(38,4)	(38,4)	(140,0)	(140,6)	(357,3)
Dividendos	-	-	-	-	-
Recuperação de ações	-	-	-	-	-
Cash Burn (ex-dividendos e recupera)	(38,4)	(38,4)	(140,0)	(140,6)	(357,3)

Em 31/12/2017, a companhia detinha 5.334.422 ações em tesouraria, o que representa 2,37% das ações totais.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4º trimestre com R\$ 837,76 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O contas a receber apropriado (R\$ 1,28 bilhão) ficou estável em relação ao 3º trimestre de 2017. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 2,41 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 253,1 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e a parcela de R\$ 2,2 bilhões terá o seguinte cronograma de recebimento considerando a hipótese de recebimento integral em até 120 dias a contar da data da entrega dos empreendimentos:

Expectativa de Recebimento	Contas a Receber Apropriado e a Apropriar		Contas a Receber Total (R\$ milhões)
	Durante o Período de Obra (R\$ milhões)	Após o Período de Obra (R\$ milhões)	
2018	165,9	1.213,5	1.379,5
2019	70,0	483,2	553,3
2020	17,2	366,3	383,5
2021	0,0	93,4	93,4
Total	253,1	2.156,5	2.409,6

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

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

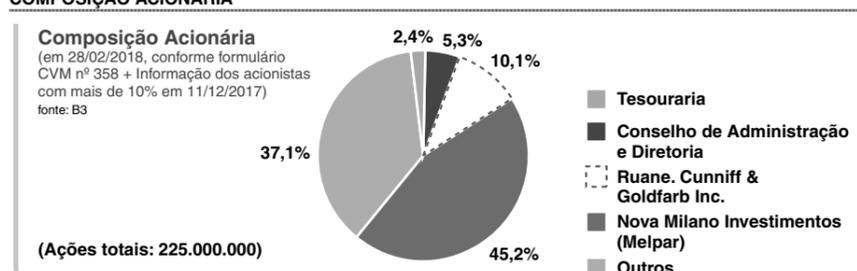
COMITÊS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Com o objetivo de aprimorar a Governança Corporativa a companhia constituiu ao longo de 2016 quatro comitês do Conselho de Administração: Comitê de Auditoria, Comitê Financeiro e de Riscos, Comitê de Pessoas e Comitê de Transação com Partes Relacionadas.

Cada comitê é constituído por pelo menos um conselheiro e um especialista não executivo da companhia. As atribuições dos comitês estão designadas em seus regimentos específicos. Os comitês reportam-se trimestralmente ao Conselho.

Mais detalhes sobre os comitês podem ser encontrados em nosso site de RI: www.even.com.br/ri

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



(Ações totais: 225.000.000)

...continua...

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

OUTRAS INFORMAÇÕES

SUSTENTABILIDADE

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

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

ANEXOS

ANEXO 1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

Demonstração de Resultado	1T17	2T17	3T17	4T17	2017	2016
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	321.217	392.728	500.583	414.393	1.628.921	1.791.327
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	310.460	381.545	488.173	403.772	1.583.950	1.743.088
Incorporação e Revenda de Imóveis	308.254	382.924	490.457	397.206	1.578.841	1.751.745
Prestação de Serviços	12.963	9.803	10.127	17.187	50.080	39.582
Deduções da Receita Bruta	(10.757)	(11.182)	(12.411)	(10.621)	(44.971)	(48.239)
Custo Incorrido das Vendas Realizadas	(266.043)	(348.243)	(396.572)	(352.934)	(1.363.792)	(1.406.203)
Lucro Bruto	44.417	33.302	91.601	50.838	220.158	336.885
Margem Bruta	14,3%	8,7%	18,8%	12,6%	13,9%	19,3%
Margem Bruta (ex-financeamentos)	25,3%	23,3%	27,9%	21,5%	24,7%	30,6%
Receitas (Despesas) Operacionais	(100.305)	(109.668)	(98.852)	(281.032)	(589.857)	(390.015)
Comerciais	(27.276)	(44.846)	(37.394)	(35.295)	(144.811)	(156.733)
Gerais e Administrativas	(40.323)	(40.820)	(40.660)	(39.654)	(161.457)	(144.639)
Outras Receitas (despesas) Operacionais, Líquidas	(32.706)	(24.002)	(20.798)	(206.083)	(283.589)	(88.643)
Lucro (prejuízo) Operacional antes das Participações Societárias, do Resultado Financeiro	(55.888)	(76.366)	(7.251)	(230.194)	(369.699)	(53.130)
Resultado das Participações Societárias	127	290	1.061	(394)	1.084	26.381
Resultado Financeiro	24.700	9.646	12.804	15.625	62.775	108.122
Despesas Financeiras	(8.820)	(9.517)	(6.783)	(4.432)	(29.552)	(31.891)
Receitas Financeiras	33.520	19.163	19.587	20.057	92.327	140.013
Lucro antes do IRPJ e CSLL	(31.061)	(66.430)	6.614	(214.963)	(305.840)	81.373
IRPJ e CSLL	(8.689)	(8.936)	(10.752)	(9.220)	(37.597)	(41.482)
Corrente	(9.508)	(9.501)	(11.115)	(11.698)	(41.822)	(41.921)
Diferido	819	565	363	2.478	4.225	439
Lucro Líquido antes da Participação dos Minoritários	(39.750)	(75.366)	(4.138)	(224.183)	(343.437)	39.891
Participação de Minoritários	(199)	(2.927)	(21.412)	(10.686)	(35.224)	(38.024)
Lucro Líquido do Exercício	(39.949)	(78.292)	(25.551)	(234.869)	(378.661)	1.867
Margem Líquida	-12,9%	-20,5%	-5,2%	-58,2%	-23,9%	0,1%
Margem Líquida (sem minoritários)	-12,8%	-19,8%	-0,8%	-55,5%	-21,7%	2,3%

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

Ativo	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Disponibilidades	586.469	579.799	337.757	458.755	631.050
Caixa Vinculado	22.447	15.971	10.121	6.157	11.771
Contas a Receber	1.676.853	1.591.667	1.516.634	1.408.726	1.113.625
Imóveis a Comercializar	1.687.091	1.772.616	1.722.626	1.694.914	2.138.418
Impostos e Contribuições a Compensar	-	-	-	-	-
Demais Contas a Receber	36.130	38.936	37.173	38.399	41.732
Ativo Circulante	4.008.990	3.998.989	3.624.311	3.606.951	3.936.596
Caixa Vinculado	-	-	-	-	15.000
Aplicação Financeira	-	-	-	-	-
Terrenos Disponíveis para Venda	-	-	-	-	-
Contas a Receber	101.768	58.903	67.888	160.286	180.274
Imóveis a Comercializar	781.857	892.645	862.075	836.387	443.075
Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	-	-	-
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	200	76	630	-	-
Transações com Partes Relacionadas	-	-	-	-	66.491
Demais Contas a Receber	69.726	72.510	88.294	93.023	37.411
Investimentos	24.370	24.110	24.399	26.850	26.424
Imobilizado	24.691	21.056	20.098	20.640	16.824
Intangível	7.121	9.990	9.377	8.311	7.762
Ativo Não Circulante	1.009.733	1.079.290	1.072.761	1.145.497	793.261
Total do Ativo	5.018.723	5.078.279	4.697.072	4.752.448	4.729.857
Passivo e Patrimônio Líquido	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Fornecedores	45.441	51.444	48.025	44.545	43.260
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	69.470	122.938	90.408	103.308	94.472
Empréstimos e Financiamentos	833.666	764.457	677.854	661.977	878.065
Cessão de Recebíveis	-	-	-	-	-
Debêntures	330	4.305	1.477	4.285	49.992
Impostos e Contribuições a Recolher	73.931	70.673	74.603	71.014	60.702
Tributos a Pagar	-	-	-	-	-
Adiantamentos de Clientes	6.917	7.048	8.821	34.130	45.087
Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	-	-	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-
Provisões	64.218	79.171	90.746	100.659	148.809
Demais Contas a Pagar	98.039	81.347	87.351	111.881	129.784
Passivo Circulante	1.192.012	1.181.383	1.079.285	1.131.799	1.450.171
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	103.201	101.215	190.238	210.720	251.640
Provisões	90.383	100.681	104.240	111.287	215.272
Tributos a Pagar	-	-	-	-	-
Empréstimos e Financiamentos	1.054.911	1.068.443	785.173	775.047	614.408
Cessão de Recebíveis	-	-	-	-	-
Debêntures	98.063	98.229	184.639	184.895	136.091
Imposto de Renda e Contribuição Social	-	-	-	-	-
Diferidos	43.497	43.114	42.549	42.186	39.272
Demais Contas a Pagar	17.526	109.151	23.261	18.722	17.099
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.407.581	1.520.833	1.330.100	1.342.857	1.273.782
Capital Social Atribuído aos Acionistas da Controladora	1.683.266	1.683.266	1.683.266	1.683.266	1.683.266
Ações em Tesouraria	(85.852)	(81.133)	(79.976)	(76.658)	(76.663)
Custos de Transação	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
Plano de Opção de Ações	31.717	31.717	31.717	31.717	31.717
Reserva de Lucros	513.583	473.633	395.341	369.790	134.921
Participação dos não Controladores	292.191	284.355	273.114	285.452	248.438
Patrimônio Líquido	2.419.130	2.376.063	2.287.687	2.277.792	2.005.904
Passivo e Patrimônio Total	5.018.723	5.078.279	4.697.072	4.752.448	4.729.857

ANEXO 3 - DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de Fluxo de Caixa (em milhares de reais)

Fluxo de Caixa	1T17	2T17	3T17	4T17	2017	2016
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(31.060)	(66.430)	6.613	(214.963)	(305.840)	81.693
Ajustes para Reconciliar o Lucro com o Caixa Gerado pela Operação	-	-	-	-	-	-
Equivalência Patrimonial	(127)	(290)	(1.061)	394	(1.084)	(26.381)
Depreciações e Amortizações	3.229	2.523	2.704	13.981	22.437	11.885
Baixas de Ativo Imobilizado e Intangível	-	-	-	-	-	969
Plano de Opção de Ações	-	-	-	-	-	-
Provisões	26.151	15.134	19.790	152.135	213.210	261.966
Juros Provisionados	60.082	47.982	40.726	41.163	189.953	(72.505)
Juros com Aplicações Financeiras	(16.745)	(10.676)	(7.221)	(7.151)	(41.793)	-
Valor de Mercado do "swap"	-	-	-	1.417	1.417	-

Fluxo de Caixa

	1T17	2T17	3T17	4T17	2017	2016
Variáveis nos Ativos e Passivos Circulantes não Circulantes						
Contas a Receber	128.051	66.048	15.510	275.113	484.722	305.590
Imóveis a Comercializar	(196.313)	80.560	53.400	(50.192)	(112.545)	(236.579)
Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	-	-	-	(14.386)
Impostos e Contribuições a Compensar	-	-	-	-	-	226
Demais Ativos	1.410	(33.266)	30.204	(1.758)	(3.410)	(1.803)
Fornecedores	6.003	(3.419)	(3.480)	(1.285)	(2.181)	(23.472)
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	51.482	56.493	33.382	32.084	173.441	(44.767)
Adiantamentos de Clientes	131	1.773	25.309	10.957	38.170	(7.068)
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	-	-	-	(5.839)
Desconto de Recebíveis	-	-	-	-	-	3.110
Demais Passivos	66.491	(65.352)	16.890	5.968	23.997	32.644
Caixa (aplicado nas) Gerado pelas Operações	98.785	91.080	232.766	257.863	680.494	265.283
Juros Pagos	(43.334)	(54.046)	(34.364)	(35.177)	(166.921)	(233.615)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(9.508)	(9.501)	(11.115)	(12.134)	(42.258)	(41.921)
Fluxo de Caixa Operacional	45.943	27.533	187.287	210.552	471.315	(10.253)
Diminuição (aumento) em Aplicações Financeiras	(3.103)	209.573	(37.586)	100.879	269.763	119.826
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	(2.463)	(952)	(2.180)	(9.616)	(15.211)	(11.461)
Aumento dos Investimentos	387	1	(1.390)	32	(970)	-
Lucros Recebidos	-	-	-	-	-	18.237
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	124	(554)	630	-	200	8.385
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(5.055)	208.068	(40.526)	91.295	253.782	134.987
De Terceiros:						
Caixa Restrito	6.476	5.850	3.964	(5.614)	10.676	(22.447)
Ingresso de Novos Empréstimos e Financiamentos	114.137	154.457	146.935	345.286	760.815	1.033.323
Pagamento de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(182.421)	(434.684)	(176.236)	(300.337)	(1.093.678)	(1.062.918)
De Acionistas/Partes Relacionadas: (Pagamento) Ingresso de Partes Relacionadas, Líquido	2.437	9.799	(36.159)	(12.459)	(36.382)	(14.309)
Aquisições de Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	(16.830)
Dividendos Pagos, Líquido de Dividendos não Reclamados	-	-	-	-	-	(37.341)
Movimentos de Acionistas não Controladores	(8.035)	(14.168)	(9.074)	(47.700)	(78.977)	(52.884)
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	(67.406)	(278.746)	(70.570)	(20.824)	(437.546)	(173.406)
Aumento (Redução) do Caixa	(26.518)	(43.145)	76.191	281.023	287.551	(48.672)
Caixa Inicial	71.387	44.869	1.724	77.915	71.387	120.059
Caixa Final	44.869	1.724	77.915			

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado		Empreendimentos	Lançamento	%	% Vendido			POC			
			Terreno	Útil		Total	Even				31/12 /2017	30/09 /2017	30/06 /2017	31/12 /2017	30/09 /2017	30/06 /2017	
Terreno XVI	São Paulo	jan-13	19.145	23.544	336	203.443	203.443										
Terreno XVII	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937	281.937	Matriz Freguesia	1T13	100%	88%	88%	89%	100%	100%	100%	100%
Terreno XVIII	São Paulo	dez-13	2.067	13.273	234	98.356	98.356	Icon	1T13	80%	100%	65%	69%	100%	100%	100%	100%
Terreno XIX	Rio de Janeiro	mar-14	17.287	22.397	376	131.375	131.375	Verdi Spazio	2T13	100%	83%	87%	83%	100%	100%	100%	100%
Terreno XX	Rio de Janeiro	mar-14	14.608	18.926	318	110.758	110.758	Parques da Lapa	2T13	100%	100%	97%	98%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXI	Rio de Janeiro	mai-14	16.363	19.688	288	119.725	119.725	Residencial Pontal	2T13	100%	95%	94%	90%	71%	73%	72%	72%
Terreno XXII	São Paulo	jan-14	6.050	11.411	211	78.711	78.711	Linea Perdizes	2T13	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXIII	Rio Grande do Sul	mai-14	127.189	55.932	234	17.911	14.329	Icon RS (2ª fase)	2T13	80%	100%	76%	69%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXIV	Rio Grande do Sul	mar-14	32.085	20.896	400	176.030	119.701	Diseno Alto de Pinheiros	3T13	100%	96%	97%	97%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXV	Rio Grande do Sul	set-14	44.145	22.541	352	135.755	92.313	Estações Mooca	3T13	100%	85%	90%	90%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXVI	Rio Grande do Sul	set-14	15.475	7.273	194	47.588	32.360	Story Jaguaré	3T13	100%	97%	97%	96%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXVII	Rio Grande do Sul	set-14	40.206	22.447	288	123.642	84.076	Autêntico Mooca	3T13	100%	94%	92%	90%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXVIII	Rio Grande do Sul	dez-14	5.024	13.061	65	71.870	48.872	Residencial Pontal (2ª fase)	3T13	100%	83%	74%	65%	71%	73%	72%	72%
Terreno XXIX	Rio Grande do Sul	mar-16	9.736	12.193	198	83.107	56.513	Blue Note	4T13	100%	80%	82%	80%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXX	Rio Grande do Sul	mar-16	5.807	7.362	110	44.304	30.127	Design Arte	4T13	100%	83%	77%	77%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXXI	Rio Grande do Sul	jun-16	366.875	118.677	132	24.800	15.872	Vero	4T13	100%	95%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXXII	Rio Grande do Sul	jun-16	25.299	50.468	703	90.315	61.414	BC Bela Cintra	4T13	100%	87%	92%	88%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXXIII	Rio Grande do Sul	jul-16	173.544	75.928	89	13.739	8.793	Verte Belém	4T13	100%	76%	77%	82%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXXIV	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608	172.608	Wise	4T13	100%	94%	93%	91%	100%	100%	100%	100%
Terreno XXXV	Rio Grande do Sul	nov-16	7.898	16.716	98	126.352	85.919	RG Personal Residences	4T13	100%	48%	39%	39%	79%	79%	79%	79%
Terreno XXXVI	Rio Grande do Sul	nov-16	11.123	29.386	451	310.009	210.806	Urbanity Residencial/Salas comerciais	4T13	50%	63%	64%	67%	100%	95%	91%	91%
Terreno XXXVII	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	96.558	350	59.905	28.755	Urbanity Corporativo	4T13	50%	100%	100%	4%	100%	95%	91%	91%
Terreno XXXVIII	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	36.994	146	12.867	6.176	Terrara	4T13	73%	73%	74%	74%	100%	93%	89%	89%
Terreno XXXIX	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	137.132	393	53.753	25.801	Window RS	4T13	74%	91%	75%	85%	100%	100%	90%	90%
Terreno XL	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	78.686	398	31.656	15.195	Anita Garibaldi	4T13	74%	83%	82%	83%	100%	100%	100%	100%
Terreno XLI	Rio Grande do Sul	jan-17	11.123	35.811	756	306.181	244.945	Assembleia One	1T14	100%	75%	75%	76%	100%	94%	89%	89%
Terreno XLII	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	56.703	558	41.710	20.021	SP Sumare Perdizes	1T14	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Terreno XLIII	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	160.687	876	120.030	57.614	Icon RS (3ª fase)	2T14	80%	100%	81%	74%	100%	100%	100%	100%
Terreno XLIV	São Paulo	fev-17	4.691	24.445	263	458.182	458.182	Story Jaguaré (2ª fase)	2T14	100%	97%	97%	96%	100%	100%	100%	100%
Terreno XLV	São Paulo	mar-17	4.208	20.048	139	247.850	247.850	Vida Viva Club Canoas - Brita (4ª fase)	2T14	80%	92%	91%	90%	100%	100%	100%	100%
Terreno XLVI	São Paulo	mar-17	5.193	23.052	381	152.802	152.802	Quintas da Lapa	2T14	77%	40%	40%	39%	72%	70%	70%	70%
Terreno XLVII	Rio Grande do Sul	mar-17	97.408	31.708	100	34.203	16.418	Clube Jardim Vila Maria	2T14	100%	80%	80%	78%	100%	100%	100%	100%
Terreno XLVIII	Rio Grande do Sul	mai-17	5.394	10.779	178	80.826	54.962	Parque Jardim Vila Guilherme	2T14	100%	72%	73%	74%	100%	100%	100%	100%
Terreno XLIX	Rio Grande do Sul	jun-17	11.721	33.389	518	249.760	84.918	Mariz Vila Mariana	2T14	100%	99%	95%	99%	100%	100%	100%	100%
Terreno L	São Paulo	ago-17	2.500	8.381	33	73.297	73.297	Vila Jardim Casa Verde	2T14	100%	83%	85%	84%	100%	100%	100%	100%
Terreno LI	São Paulo	jul-17	4.240	12.148	49	127.403	127.403	Bio Tatuapé	3T14	100%	87%	89%	88%	100%	100%	100%	100%
Terreno LII	São Paulo	set-17	4.554	20.299	309	198.711	198.711	Clube Centro (2ª fase)	3T14	80%	67%	66%	62%	100%	100%	100%	100%
Terreno LIII	Rio Grande do Sul	out-17	6.213	10.182	26	158.336	107.668	Vernissage Pinheiros	3T14	100%	97%	98%	98%	100%	100%	100%	94%
Terreno LIV	Rio Grande do Sul	out-17	4.000	7.593	56	89.169	60.635	(2ª fase)	4T14	100%	68%	56%	55%	79%	79%	79%	79%
Terreno LV	Rio Grande do Sul	out-17	6.000	10.658	102	127.981	87.027	Portal Centro	4T14	100%	65%	62%	62%	100%	94%	89%	89%
Terreno LVI	Rio Grande do Sul	out-17	120.507	55.946	290	21.614	6.917	Ato	4T14	80%	83%	76%	76%	82%	74%	68%	68%
61 terrenos ou fases			2.956.029	1.694.999	15.204	7.184.912	6.036.025	Hotel Ibis ⁽¹⁾	4T14	100%	45%	46%	46%	100%	100%	100%	100%

ANEXO 6 - EVOLUÇÃO DA COMERCIALIZAÇÃO E EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO ⁽¹⁾

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2017 em comparação a 30/09/2017 e a 30/06/2017:

Empreendimentos	Lançamento	%	% Vendido			POC		
			31/12 /2017	30/09 /2017	30/06 /2017	31/12 /2017	30/09 /2017	30/06 /2017
Illuminato	4T06	100%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Le Parc	1T07	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Tendence	1T07	50%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
In Città	2T07	100%	98%	100%	100%	100%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	97%	97%	97%	100%	100%	100%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	100%	100%	99%	80%	80%	80%
Open Jardim das Orquídeas (unidade não lançamento)	2T08	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Paulistano	2T08	30%	100%	100%	100%	95%	95%	95%
Shop Club Guarulhos (2ª Fase)	2T09	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Spazio Vittá Vila Ema (2ª fase)	3T09	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Alegria	4T09	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Near	4T09	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	98%	99%	99%	100%	100%	100%
Novita Butantã (2ª fase)	1T10	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Dream	2T10	50%	95%	95%	95%	100%	100%	100%
Ponta da Figueira	3T10	18%	88%	87%	87%	100%	100%	100%
Arte Bela Vista	4T10	50%	94%	92%	92%	100%	100%	100%
Vivace Castelo	4T10	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Moratta Vila Ema	4T10	100%	99%	98%	100%	100%	100%	100%
Hom	4T10	50%	96%	94%	95%	100%	100%	100%
Airport Office	1T11	100%	86%	86%	86%	100%	100%	100%
Reserva da Praia	1T11	45%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Bravo Saturnino II	1T11	50%	97%	97%	96%	100%	100%	100%
Campo Grande Office & Mall	2T11	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	84%	83%	82%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	99%	98%	97%	100%	100%	100%
Arq Escritórios Moema	3T11	100%	84%	85%	85%	100%	100%	100%
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Vida Viva Club Canoas - Brita	4T11	80%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Baltimore	4T11	80%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Spot Office Moema	4T11	100%	97%	96%	96%	100%	100%	100%
Window Belém	4T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Edifício Red Tatuapé	4T11	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Viverde Residencial	4T11	85%	98%	98%	96%	100%	100%	100%
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	80%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Alto Campo Belo	1T12	50%	85%	85%	85%	100%	100%	100%
Estilo Bom Retiro	1T12	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Vida Viva Club Canoas (2ª fase)	1T12	80%	93%	92%	92%	100%	100%	100%
Supreme	1T12	80%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Mosaico Vila Guilherme	1T12	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%
Vitalis	1T12	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Paulista Tower	1T12	100%	93%	91%	90%	100%	100%	100%
Haddock Business	2T12	100%	89%	84%	84%	100%	100%	100%
Plenna Vila Prudente	2T12	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Arcos 123	3T12	100%	70%	70%	70%	100%	100%	100%
Verano Clube Aricanduva	3T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Bella Anhaia Mello	3T12	100%	97%	94%	87%	100%	100%	100%
Design Ofce Center	3T12	80%	96%	96%	96%	100%	100%	100%
Roseira	3T12	46%	88%	88%	88%	100%	100%	100%
Torre Pinheiros	4T12	100%	94%	92%	90%	100%	100%	100%
Anália Franco Offices	4T12	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Haddock Offices	4T12	100%	87%	86%	87%	100%	100%	100%
London SP	4T12	100%	86%	90%	87%	100%		

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

Ativos	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivos e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016			2017	2016	2017	2016
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		151.006	48.760	358.938	71.387	Fornecedores		7.727	2.617	43.260	45.441
Títulos e valores mobiliários	4	3.600	30.120	272.112	515.082	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	94.472	69.470
Caixa restrito	5	-	-	11.771	22.447	Empréstimos e financiamentos	10.a	312.695	328.751	878.065	833.666
Contas a receber	6.a	8.374	11.549	1.113.625	1.676.853	Debêntures	10.b	49.992	330	49.992	330
Imóveis a comercializar	7	6.956	14.823	2.138.418	1.687.091	Impostos e contribuições a recolher		14.032	14.123	60.702	73.931
Demais contas a receber		2.580	10.151	41.732	36.130	Adiantamentos de clientes	11	-	-	45.087	6.917
Total dos ativos circulantes		172.516	115.403	3.936.596	4.008.990	Provisão para perdas em sociedades controladas		13.512	5.939	-	-
Não circulantes						Provisões CP	12	40.455	4.295	148.809	64.218
Títulos e valores mobiliários	4	15.000	-	15.000	-	Partes relacionadas	23.a)	137.479	40.188	-	-
Contas a receber	6.a	-	-	180.274	101.768	Demais contas a pagar		6.089	2.601	129.784	98.040
Imóveis a comercializar	7	-	-	443.075	781.857	Total do passivo circulante		581.981	398.844	1.450.171	1.192.013
Adiantamentos para futuros investimentos	8.e	362.649	201.730	-	200	Não circulantes					
Partes relacionadas	23.a)	68.274	39.373	66.491	30.109	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	251.640	103.201
Demais contas a receber		9.625	11.832	37.411	39.617	Provisões	12	173.625	56.226	215.272	90.383
Total do realizável a longo prazo		455.548	252.935	742.251	953.551	Empréstimos e financiamentos	10.a	358.240	400.899	614.408	1.054.911
Investimentos	8	2.373.617	2.701.709	26.424	24.370	Debêntures	10.b	136.091	98.063	136.091	98.063
Imobilizado		5.071	13.652	16.824	24.691	Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	-	39.272	43.497
Intangível		6.833	6.249	7.762	7.121	Demais contas a pagar		6.182	8.978	17.099	17.526
Total do ativo não circulante		2.841.069	2.974.545	793.261	1.009.733	Total do passivo não circulante		674.138	564.166	1.273.782	1.407.581
						Total do passivo		1.256.119	963.010	2.723.953	2.599.594
						Patrimônio líquido					
						Capital social	13	1.683.266	1.683.266	1.683.266	1.683.266
						Ações restritas e em tesouraria	13.1	(76.663)	(85.852)	(76.663)	(85.852)
						Custos de transação		(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
						Plano de opção de ações		31.717	31.717	31.717	31.717
						Reservas de lucros		134.921	513.582	134.921	513.582
								1.757.466	2.126.938	1.757.466	2.126.938
						Participação dos não controladores		-	-	248.438	292.191
						Total do patrimônio líquido		1.757.466	2.126.938	2.005.904	2.419.129
Total do ativo		3.013.585	3.089.948	4.729.857	5.018.723	Total do passivo e patrimônio líquido		3.013.585	3.089.948	4.729.857	5.018.723

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

Operações	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Operações					
Receita	14	50.833	60.210	1.583.950	1.743.088
Custo incorrido das vendas realizadas	15.a	(87.768)	(77.469)	(1.363.792)	(1.406.033)
(Prejuízo) lucro bruto		(36.935)	(17.259)	220.158	336.885
Despesas operacionais					
Comerciais	15.b	(2.579)	(4.325)	(144.811)	(156.733)
Gerais e administrativas	15.b	(96.383)	(97.959)	(139.816)	(128.835)
Remuneração da Administração	23.b	(21.641)	(15.803)	(21.641)	(15.803)
Provisões	12.e	(147.544)	(12.949)	(231.491)	(35.186)
Outras (receitas) despesas operacionais, líquidas	19	(36.868)	(31.527)	(52.098)	(53.457)
		(305.015)	(162.563)	(589.857)	(390.014)
Prejuízo antes das participações societárias e do resultado financeiro		(341.950)	(179.822)	(369.699)	(53.129)
Resultado das participações societárias					
Equivalência patrimonial	8	61.820	279.163	1.084	26.381
Provisão para perdas em sociedades controladas		(7.573)	11.144	-	-
		54.247	290.307	1.084	26.381
Resultado financeiro					
Despesas financeiras		(99.472)	(119.601)	(29.552)	(31.891)
Receitas financeiras	18	8.514	10.984	92.327	140.013
		(90.958)	(108.617)	62.775	108.122
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(378.661)	1.868	(305.840)	81.374
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - corrente	20	-	-	(41.822)	(41.918)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	20	-	-	4.225	436
		(378.661)	1.868	(343.437)	39.892
(Prejuízo) lucro líquido do exercício					
(Prejuízo) lucro líquido do exercício atribuível a					
Acionistas				(378.661)	1.868
Participação dos não controladores				35.224	38.024
				(343.437)	39.892
(Prejuízo) lucro por ação atribuível aos acionistas da companhia durante os exercícios - R\$					
Lucro básico por ação	21	(1,716)	0,008	(1,716)	0,008
Lucro diluído por ação	21	(1,716)	0,008	(1,716)	0,008

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(378.661)	1.868	(343.437)	39.892
Outros resultados abrangentes				
Resultado abrangente do exercício	(378.661)	1.868	(343.437)	39.892
Resultado abrangente do exercício atribuível a				
Acionistas			(378.661)	1.868
Participação dos não controladores			35.224	38.024
			(343.437)	39.892

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	57.905	67.506	1.628.921	1.791.327
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(42.470)	(14.158)	(1.318.495)	(1.342.894)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(218.030)	(82.851)	(468.262)	(288.150)
	(260.500)	(97.009)	(1.786.757)	(1.631.044)
Valor (consumido) adicionado bruto	(202.595)	(29.503)	(157.836)	160.283
Retenções				
Depreciações e amortizações	(5.832)	(7.711)	(10.702)	(11.885)
	(5.832)	(7.711)	(10.702)	(11.885)
Valor (consumido) adicionado produzido pela companhia	(208.427)	(37.214)	(168.538)	148.398
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	61.820	279.163	1.084	26.381
Provisão para perdas em controladas	(7.573)	11.144	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	8.514	10.984	92.327	140.013
	62.761	301.291	93.411	166.394
	(145.666)	264.077	(75.127)	314.792
Valor adicionado total a distribuir				
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(85.096)	(107.294)	(103.003)	(125.272)
Participação dos empregados nos lucros	(22.922)	(4.663)	(34.119)	(4.663)
Incentivo à longo prazo - ILP	(3.128)	(6.729)	(3.761)	(6.729)
Remuneração da Administração	(6.296)	(6.035)	(6.296)	(6.035)
Impostos, taxas e contribuições	(13.077)	(13.601)	(88.576)	(96.022)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(98.879)	(119.601)	(28.958)	(31.893)
Aluguéis	(3.597)	(4.286)	(3.597)	(4.286)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(35.224)	(38.024)
Dividendos	-	(2.345)	-	(2.345)
Prejuízo absorvido	378.661	477	378.661	477
	145.666	(264.077)	75.127	(314.792)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora										
		Ações restritas e em tesouraria				Reservas de lucros			Lucros acumulados	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
		Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Custos de transação	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros				Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015		1.683.266	(21.808)	(85.215)	(15.775)	31.717	76.971	490.295	-	2.159.451	306.711	2.466.162
Operações com não controladores:												
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.342)	(24.342)
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.202)	(28.202)
Ações em tesouraria:	14.2											
Aquisição de ações em tesouraria		-	-	(21.342)	-	-	-	-	-	(21.342)	-	(21.342)
Concessão de ações em tesouraria - ILP		-	(51.721)	51.721	-	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações		-	-	1.673	-	-	-	-	-	1.673	-	1.673
Concessão de ações - desbloqueio ILP		-	2.840	-	-	-	-	-	-	2.840	-	2.840
Cancelamento de ações restritas		-	6.921	(6.921)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações em tesouraria	14.1	-	-	38.000	-	-	-	(38.000)	-	-	-	-
Aquisição de participação societária		-	-	-	-	-	-	(4.285)	-	(4.285)	-	(4.285)
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	-	(10.922)	-	(10.922)	-	(10.922)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	1.868	1.868	38.024	39.892
Destinação do lucro:												
Reserva legal		-	-	-	-	-	93	-	(93)	-	-	-
Dividendos intercalares - R\$ 0,01 por ação	14.3	-	-	-	-	-	-	(570)	(1.775)	(2.345)	-	(2.345)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		1.683.266	(63.768)	(22.084)	(15.775)	31.717	77.064	436.518	-			

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016		2017	2016	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais					Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(378.661)	1.868	(305.840)	81.693	Títulos e valores mobiliários	11.520	(1.560)	269.763	119.826
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:					Aquisição de bens para o ativo imobilizado e intangível	(6.380)	(2.574)	(15.211)	(11.461)
Equivalência patrimonial	(54.247)	(279.163)	(1.084)	(26.381)	(Aumento) redução dos investimentos	162.069	(214.287)	(970)	-
Depreciações, amortizações e baixas	14.377	8.268	22.437	12.854	Lucros recebidos	219.591	336.464	-	18.237
Provisões	165.541	5.486	213.210	18.941	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(160.919)	181.280	200	8.385
Juros provisionados	90.038	114.637	189.953	243.025	Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	225.881	299.323	253.782	134.987
Juros apropriados em aplicações financeiras	-	(8.052)	(41.793)	(72.505)	Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Valor de mercado do "swap"	1.417	-	1.417	-	De terceiros:				
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					Caixa restrito	-	-	10.676	(22.447)
Contas a receber	3.175	-	484.722	305.590	Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	345.536	327.849	760.815	1.033.323
Imóveis a comercializar	7.867	9.761	(112.545)	(236.579)	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(325.085)	(344.044)	(1.093.678)	(1.062.918)
Demais contas a receber	9.763	(11.220)	(3.410)	(15.963)	De acionistas/partes relacionadas:	20.451	(16.195)	(322.187)	(52.042)
Fornecedores	5.110	(4.010)	(2.181)	(23.472)	Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	68.391	19.964	(36.382)	(14.309)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	173.441	(44.767)	Aquisições de ações em tesouraria, líquidas de opções exercidas	-	(16.830)	-	(16.830)
Adiantamentos de clientes	-	-	38.170	(7.068)	Dividendos pagos	-	(37.341)	-	(37.341)
Demais passivos	6.074	(3.907)	23.997	29.915	Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(78.977)	(52.884)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(129.546)	(166.332)	680.494	265.283	Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	88.842	(50.402)	(437.546)	(173.406)
Juros pagos	(82.931)	(133.220)	(166.921)	(233.615)	Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	102.246	(50.631)	287.551	(48.672)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(42.258)	(41.921)	Saldo de caixa e equivalentes de caixa	48.760	99.391	71.387	120.059
Caixa líquido(aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(212.477)	(299.552)	471.315	(10.253)	No início do exercício	151.006	48.760	358.938	71.387
					Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	102.246	(50.631)	287.551	(48.672)

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 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)**1. INFORMAÇÕES GERAIS**

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 22 de março de 2018.

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - 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 2.16. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na nota explicativa nº 8 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Companhia, também consolidado, na nota explicativa nº 4.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora.

No caso da Companhia, 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 capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRSs, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações financeiras consolidadas e não nas demonstrações financeiras separadas.

c) Continuidade operacional

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

2.2. Consolidação**2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas**

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

a) Controladas

Os investimentos em sociedades controladas são consolidados. Transações entre a companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pela Companhia.

b) Empresas não controladas

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

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

As empresas não controladas são imateriais para a Companhia.

c) Transações e participações não controladoras

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

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.3. Apresentação de informações por segmento

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

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

2.4. Moeda funcional

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6. Ativos financeiros**2.6.1. Classificação**

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.

a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se for adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de "hedge". Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes.

b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após as datas dos balanços (que são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes e demais contas a receber.

c) Instrumentos financeiros derivativos e atividades de hedge

As variações no valor justo de instrumentos financeiros derivativos são registradas na demonstração do resultado. A parcela correspondente a atividades de hedge é classificada em conjunto com quaisquer variações no valor justo do ativo ou passivo protegido por hedge que são atribuíveis ao risco protegido. A Companhia só adota hedge de valor justo para se proteger contra o risco de variação do CDI em suas dívidas em Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI), toda via não adota contabilidade de hedge. O ganho ou perda relacionado com a parcela efetiva de swaps de taxa de juros para proteção contra empréstimos em moeda estrangeira é reconhecido na demonstração do resultado como "Despesas financeiras", em conjunto com os encargos apropriados dos financiamentos protegidos por hedge.

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros por meio do resultado são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos vencem ou são transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

2.6.3. "Impairment" de ativos financeiros

A Companhia avalia no fim de cada exercício do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de "impairment" são incorridos somente se há evidência objetiva de "impairment" como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento (ou eventos) de perda tem impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros original em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

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

2.7. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão distratada.

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

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

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor recuperável e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por

continua...

...continuação

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 FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação.

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

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

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

2.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

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

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

2.11. Provisões

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

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

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços.

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

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas, a partir da Medida Provisória nº 601).

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

2.13. Benefícios a empregados

a) Obrigações de aposentadoria

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

b) Remuneração com base em ações

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

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

c) Participação nos resultados

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

2.14. Capital social

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

2.15. Ações em tesouraria

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

2.16. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo. A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme a descrição a seguir:

a) Receita de venda de imóveis

Na venda de unidades 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 estabelecidos 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 da receita de vendas de unidades em construção:

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

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

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

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

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

b) Receita de serviços

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

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

c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.17. Distribuição de dividendos

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

2.18. Reservas de lucros

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

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

2.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.21. Reclassificações

Para fins de elaboração das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 31 de dezembro 2017, a Companhia alterou a apresentação dos movimentos dos acionistas não controladores que eram anteriormente classificados como atividades operacionais para as atividades de financiamento.

Consequentemente, as cifras correspondentes a 31 de dezembro de 2016 foram reclassificadas conforme demonstrado abaixo:

	Anteriormente apresentadas	Reclassificação	Consolidado Valores reclassificados
Fluxo de caixa líquido das atividades operacionais	(63.137)	52.884	(10.253)
Fluxo de caixa líquido das atividades de financiamento	(120.522)	(52.884)	(173.406)

Adicionalmente, com o objetivo de propiciar uma melhor comparabilidade entre os exercícios, a Companhia reclassificou determinados saldos do balanço patrimonial e da demonstração do resultado, sem, contudo, afetar os totais dos respectivos grupos de contas.

2.22. Normas e interpretações novas e revisadas

Não houve impacto relevante decorrente da adoção de novas normas na elaboração das demonstrações financeiras.

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

CPC 47/IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece atualmente a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 01/2018, informando que a OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo seu processo de emissão sido suspenso por decisão do CPC, em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB - IFRS IC sobre o critério de reconhecimento da receita de determinados contratos de incorporação imobiliária, adotando-se o critério de apropriação durante a construção ou em um momento específico, após concluída a unidade habitacional. Assim, o referido Ofício orienta que, enquanto não concluído o processo de discussão da OCPC 04 (R1), a OCPC 04 ora vigente continua a ser adotada, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência do CPC 47, a partir de 01/01/2018.

Diante dos fatos descritos acima, existe incerteza sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, e consequentemente, a mensuração dos efeitos correspondentes, se aplicável.

CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018). Abaixo demonstramos a expectativa da Sociedade quanto à classificação de seus ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativo/Passivo financeiro	Classificação pelo CPC 38	Classificação pelo CPC 48
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

Os itens acima foram avaliados e a Administração avalia que não haverá impactos contábeis relevantes decorrentes de mudanças de classificações. Entretanto, caso o critério de apropriação da receita (POC) seja mantido, deverá haver impacto significativo na provisão para distratos, que deixará de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a provisão de distratos futuros, levando em consideração, entre outros, nas experiências passadas.

CPC 46 (R2)/IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil

Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019). A Companhia está avaliando os efeitos da adoção desta norma nas Demonstrações Financeiras.

Outras normas

IFRS	CPC	Tema	Vigência
Alterações à IFRS 2	Alterações ao CPC 10	Pagamentos Baseados em Ações	1º de janeiro de 2018
Alterações à IAS 10	Alterações ao CPC 28	Propriedades para investimento	1º de janeiro de 2018
IFRS 17	CPC 49	Planos de Benefícios de Aposentadoria	1º de janeiro de 2021

Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou "Joint Venture"	1º de janeiro de 2018
IFRIC 22	não editado	Adiantamentos em Moedas Estrangeiras	1º de janeiro de 2018

A Administração estima que não haverá impacto relevante decorrente da adoção dessas outras novas normas quando da elaboração das demonstrações financeiras.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

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

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

"Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual uma provisão vem sendo constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de "impairment". A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida a rubrica:(i) a posição dos imóveis a comercializar; e (ii) a rubrica "provisões", na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

3.2. Provisões

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões

continua...

...continuação

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 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro;

(ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

3.3. Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

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

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

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	3.600	30.120	-	-
Certificados de depósito bancário - CDBs ⁽ⁱ⁾	15.000	-	46.018	217.083
Letras Financeiras ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	17.531	42.887
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	223.563	255.112
	18.600	30.120	287.112	515.082
Circulante	3.600	30.120	272.112	515.082
Não circulante	15.000	-	15.000	-

⁽ⁱ⁾ Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 100,01% do CDI.

⁽ⁱⁱ⁾ Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas à taxa média de 110,09% do CDI.

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

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

As aplicações financeiras estão classificadas como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 18) e na demonstração do resultado.

O valor justo de todas as LFTs e Letras do Tesouro Nacional - LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo.

5. CAIXA RESTRITO

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

6. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS**a) Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	721.219	660.592
Financiamento próprio	-	-	116.282	110.882
	-	-	837.501	771.474
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.347.916	2.371.403
Ajuste a valor presente	-	-	(30.504)	(41.379)
Parcelas recebidas	-	-	(478.899)	(890.281)
Permutas por terrenos	-	-	(394.042)	(461.149)
	-	-	444.471	978.594
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.246)	(1.876)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.280.726	1.748.192
Venda de terrenos	8.374	11.549	13.173	30.429
Contas a receber apropriadas	8.374	11.549	1.293.899	1.778.621
Circulante	8.374	11.549	1.113.625	1.676.853
Não circulante	-	-	180.274	101.768

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Vencidas	-	-	36.355	38.257
A vencer:				
2017	-	11.549	-	1.503.244
2018	8.374	-	1.343.103	911.564
2019	-	-	553.251	474.850
2020	-	-	383.491	210.089
2021 em diante	-	-	93.441	-
	8.374	11.549	2.409.641	3.138.004
Contas a receber apropriado	8.374	11.549	1.281.972	1.780.497
Contas a receber a apropriar	-	-	1.127.669	1.357.507

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

a) Principais informações das participações societárias em controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)		Investimento	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Agarpono Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	44.291	35.986	5.295	14.240	44.291	35.986
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43.376	31.563	4.352	-	43.376	31.563
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.155	23.400	(1.511)	(1.761)	9.155	23.400
Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	99.382	86.690	(7.806)	7.082	99.382	86.690
Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	15.331	30.353	1.905	11.336	15.331	30.353
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.739	11.915	494	2.064	8.739	11.915
Bataaas 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	23.680	28.592	2.265	12.031	23.680	28.592
Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	61.442	75.754	(8.213)	13.581	61.442	75.754
Bela Cintra 561 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.033	11.595	(1.503)	4.331	8.033	11.595
Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	19.680	29.177	(6.839)	8.631	19.680	29.177
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.847	15.032	(10.185)	-	4.847	15.032
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.836	16.708	(10.466)	(1)	6.836	16.708
Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.114	16.473	(2.506)	(87)	9.114	16.473
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	45.970	38.757	7.196	9.404	45.970	38.757
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	118.777	77.967	38.198	26.367	118.777	77.967
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50	50	15.596	18.282	2.116	3.742	7.798	9.141
Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.709	30.086	(3.103)	(2.051)	8.709	30.086
ESP 108/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.318	20.103	(15)	(1)	12.318	20.103
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43.941	43.538	-	(1.842)	43.941	43.538
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	39.532	42.484	(6.054)	8.144	39.532	42.484
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.784	16.443	3.415	1.652	12.784	16.443
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	22.892	28.631	(3.792)	1.291	22.892	28.631
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.463	17.835	(174)	(6.418)	6.463	17.835
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.501	17.433	(535)	1.406	8.501	17.433
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	22.412	26.858	(3.313)	853	22.412	26.858
EVEN - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.974	13.314	489	(1.505)	1.974	13.314
Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.879	11.225	104	(3.596)	9.879	11.225
EVEN - SP 60/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.971	24.467	1.565	14.143	5.971	24.467
Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	49.003	49.486	(10.341)	(3.471)	49.003	49.486
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	16.642	16.590	53	(20)	16.642	16.590
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.404	10.470	(276)	1.077	9.404	10.470
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	20.557	14.622	(2.516)	833	20.557	14.622
Even Rio 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	32.111	27.306	(4)	(68)	32.111	27.306
Even-RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	37.151	20.691	2.749	(3.712)	37.151	20.691
EVEN - RJ 15/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	389	11.150	(10.840)	(1)	389	11.150

...continua...

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

	Consolidado	
	2017	2016
Valor dos terrenos recebidos em permuta	394.042	461.149
Receita apropriada	(245.674)	(257.393)
Receita a apropriar	148.366	203.756

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

	Consolidado	
	2017	2016
Vencidas:		
Até três meses	12.947	10.192
De três a seis meses	17.785	8.745
Imóveis concluídos	30.732	18.937
Vencidas:		
Até três meses	4.152	15.268
De três a seis meses	1.471	4.052
Imóveis em construção	5.623	19.320
	36.355	38.257

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo das contas a receber está reduzido em R\$ 331.288 (R\$ 172.477 em 31 de dezembro de 2016) decorrentes da provisão para distratos, conforme nota explicativa 3.

b) Cessão de recebíveis

Corresponde ao saldo de operações de cessão de recebíveis de empreendimentos concluídos, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios das contas a receber correspondentes. Integram o saldo de "Demais contas a pagar" no passivo (circulante e não circulante), tendo sido descontados às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA, como a seguir demonstrado:

	Consolidado	
	2017	2016
Circulante apresentados no circulante como demais contas a pagar	3.062	4.111
Não circulante apresentados no circulante como demais contas a pagar	-	1.804
	3.062	5.915

Em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente.

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Consolidado	
	2017	2016
Unidades entregues:		
Com alienação fiduciária	835.849	768.834
Sem alienação fiduciária	406	764
Unidades em construção:		
Com alienação fiduciária	444.471	978.594
	1.280.726	1.748.192
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	99,97%	99,96%

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamentos para aquisição de terrenos	261	261	3.485	3.554
Terrenos	6.369	12.513	806.062	693.718
Imóveis em construção	-	-	596.179	1.032.458
Adiantamento a fornecedores	-	-	12.414	8.524
Imóveis concluídos	326	2.049	1.200.195	735.779
	6.956	14.823	2.618.325	2.474.033
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(36.832)	(5.085)
	6.956	14.823	2.581.493	2.468.948
Circulante	6.956	14.823	2.138.418	1.687.091
Não circulante	-	-	443.075	781.857

A parcela classificada no não circulante corresponde a: (i) terrenos para incorporação e (ii) terrenos adquiridos para incorporação e posteriormente destinados a venda no valor de R\$ 12.00 (custo de aquisição: R\$ 32.650, deduzido da provisão de R\$ 20.650).

Em 31 de dezembro de 2017, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas (nota explicativa 3), no total de R\$ 92.144 e R\$ 207.536, respectivamente (R\$ 27.018 e R\$ 118.334 em 31 de dezembro de 2016). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 10.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção (referidos nas notas explicativas nºs 2.9 e 2.10), pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	2017	2016
Saldo nos estoques no início do exercício	185.089	141.313
Encargos financeiros incorridos no exercício ⁽ⁱ⁾	190.999	240.378
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(170.496)	(196.602)
Saldo nos estoques no fim		

...continuação

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 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)		Investimento	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	30.250	6.365	3.247	(1.555)	30.250	6.365
Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.145	15.295	(2.050)	2.808	12.145	15.295
Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	64.343	50.154	14.189	2.833	64.343	50.154
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	146.019	127.733	18.286	37.034	146.019	127.733
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	15.780	18.204	321	1.759	15.780	18.204
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	15.914	15.588	325	(861)	15.914	15.588
Luis Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	105.149	90.618	6.742	314	105.149	90.618
Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	47.149	44.735	853	(633)	47.149	44.735
Maria Daffre 235 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	10.941	26.709	(3.237)	6.985	10.941	26.709
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80	80	389.830	391.710	50.734	54.133	311.864	313.368
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50	50	36.028	48.776	(388)	4.106	18.014	24.388
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	39.406	38.969	(134)	(1)	39.406	38.969
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	34.714	27.405	7.242	1.783	34.714	27.405
Natingui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.910	13.707	(959)	642	1.910	13.707
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (**)	50	50	81.224	128.688	42.536	24.630	40.612	64.344
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.165	19.558	3.145	(1.708)	18.165	19.558
Oratório 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	10.599	40.114	(5.894)	905	10.599	40.114
Pacari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	38.981	32.662	6.319	9.424	38.981	32.662
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	7.379	29.878	(2.540)	(5.753)	7.379	29.878
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	106.837	114.917	(16.353)	4.232	106.837	114.917
Quadcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	17.866	30.462	(1.166)	(3.544)	8.933	15.231
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	7.389	7.739	(211)	292	7.389	7.739
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,25	77,25	73.379	98.949	(12.571)	(1.184)	56.685	76.438
Raimundo 817 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	2.435	27.499	(4.911)	9.851	2.435	27.499
Reie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	23.787	20.633	2.840	(3.730)	23.787	20.633
Ricardo Jafet 858 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	2.592	15.180	(935)	6.902	2.592	15.180
Tentilhão Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	11.170	51.575	11.055	10.541	11.170	51.575
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50	50	12.972	20.208	(2.198)	4.458	6.486	10.104
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	27.644	22.137	5.445	2.298	27.644	22.137
Vilosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	41.706	32.147	9.558	3.360	41.706	32.147
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	41.231	35.399	5.832	8.232	41.231	35.399
Outras investidas (*)			166.164	299.142	(48.274)	(5.668)	140.368	266.701
							2.342.193	2.671.390
							2.355.705	2.677.329
							(13.512)	(5.939)
							2.342.193	2.671.390

Classificados como investimentos em controladas

Classificados como provisão para perdas em sociedade controladas

(*) Em 31 de dezembro de 2017, investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,30% (0,39% em 31 de dezembro de 2016) do saldo total.

(**) Em 31 de dezembro de 2017, a sociedade Neibenfluss concluiu a venda da totalidade da sua torre comercial no valor de R\$206 milhões, gerando um resultado positivo no resultado atribuído aos não controladores de R\$17.601.

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

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	29.272	20.372	14.059	5.993
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	804	2.045	(81)	3.384
Melnick Even Âmbar Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	5.611	6.279	782	996
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.551	3.615	856	732
Melnick Even Basalto Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	7.993	14.824	3.173	2.311
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	13.543	13.105	688	(4.627)
Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.343	1.057	596	(756)
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	22.285	32.663	(967)	925
Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário Ltda.	48	48	9.059	7.560	1.367	2.593
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	18.110	8.266	4.550	6.210
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	12.739	4.782	5.422	3.558
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	12.544	8.519	5.153	2.013
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	10.694	19.988	4.257	118
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	9.384	5.980	3.929	4.214
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	34.385	22.499	17.898	8.167
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	8.846	7.044	2.240	3.284
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	1.923	6.883	(133)	(67)
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	9.787	(89)	7.260	(76)
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	10.349	7.228	2.599	2.370
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	6.086	6.081	5	21
Melnick Even Mármore Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	17.904	13.024	5.143	3.052
Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário Ltda.	48	48	16.603	10.134	7.338	7.379
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	3.576	6.098	1.475	(1.381)
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	49.298	61.884	(8.444)	23.689
Melnick Even Palmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	40	40	4.219	4.216	3	3
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	9.045	6.413	6.295	4.536
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	39.843	33.982	5.745	10.602
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	2.474	3.347	3.260	2.163
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	9.218	3.155	3.937	3.327
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	3.162	7.100	1.077	1.246
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	14.794	15.005	1.968	3.781
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	26.375	36.062	(2.228)	(3.533)
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	10.839	10.325	1.144	(1.945)
Melnick Even Urbanizadora Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	13.016	15.588	(1.572)	4.881
Ponta Da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	13	13	21.307	14.068	613	(1.296)
Outras investidas (**)			31.464	47.677	206	9.753
			505.445	486.779	99.613	107.620

(**) Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, investidas indiretas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,75% do saldo total.

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimento	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50	50	606	622	303	311
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	15	1.573	427	236	64
Ponta Da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	5	5	21.307	14.068	1.665	-
Veiga Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	4.884	4.346	2.442	2.173
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	39.034	36.848	19.517	18.424
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	438	438	219	219
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	1.140	1.140	570	570
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35	30	2.177	2.151	762	753
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50	50	776	908	388	454
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45	45	691	3.091	311	1.391
					26.413	24.359

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

Empresa	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros recebidos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No fim do exercício
Controladas	2.677.339	(163.116)	(219.591)	60.736	(8.175)	2.347.193
Não controladas	24.359	1.717	-	1.084	(747)	26.413
Incentivos fiscais e outros	11					11
Provisão para perdas em sociedades controladas	(5.939)	-	-	(7.573)	-	(13.512)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	2.695.770	(161.399)	(219.591)	54.247	(8.922)	2.360.105
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	2.531.979	214.287	(336.717)	290.307	(4.086)	2.695.770

(*) Para 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou uma perda de R\$ 8.252 na controladora ESP 108/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. devido a uma evidência de impairment em seu ativo, para o consolidado o valor foi registrado sob a rubrica de imóveis a comercializar.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros.

e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Controladora	Ativo	
	2017	2016
Sociedades controladas	362.649	201.530
Sociedades não controladas	-	200
	362.649	201.730
		200

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no não circulante.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2017	2016
Contas a pagar, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	268.490	70.278
Varição do INCC	51.481	71.385
Varição do CDI	10.189	11.822
Varição do IGPM	1.474	-
Demais aquisições	14.478	19.186
	346.112	172.671
	94.472	69.470
	251.640	103.201

Circulante

Não circulante

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

	Consolidado	
	2017	2016
2018	-	53.053
2019	79.536	50.148
2020	26.344	-
2021	91.652	-
2022 em diante	54.108	-
	251.640	103.201

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Crédito imobiliário (i)	-	-	821.538	1.186.811
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	396.766	409.123	396.766	409.123
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	272.752	320.527	272.752	292.643
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	1.417	-	1.417	-
	670.935	729.650	1.492.473	1.888.577
Circulante	312.695	328.751	878.065	833.666
Não circulante	358.240	400.899	614.408	1.054.911

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

(i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,6% a 12% ao ano.

(ii) As operações de CCB estão sujeita à variação de 115% a 130% da taxa do CDI ao mês e à variação dos Depósitos Interfinanceiros - Dis, acrescidos de 1,4% ao ano.

(iii) As operações de CRI está sujeita à variação do CDI, acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano.

(iv) As operações de "swap", a Companhia trocou a variação do CDI acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano pela variação do IPCA acrescido 5,55% a 6,06% ao ano.

continua...

...continuação

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 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Em garantia dos financiamentos foram oferecidos os seguintes ativos:

	2017	2016
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	1.155.052	1.324.652

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2017	-	328.751	-	833.666
2018	312.695	290.675	878.065	696.600
2019	206.873	110.224	431.528	208.987
2020 em diante	151.367	-	182.880	149.324
	670.935	729.650	1.492.473	1.888.577

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

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

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

b) Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	2017	2016
Oitava emissão	100.000	100.000
Nona emissão	87.000	-
Principal	187.000	100.000
Custos de transação a apropriar	(1.934)	(1.937)
Juros a pagar	1.017	330
	186.083	98.393
Circulante	49.992	330
Não circulante	136.091	98.063

Características das debêntures

	Oitava emissão	Nona emissão
Data de registro	06/12/2016	28/04/2017
Conversível em ações	Não	Não
Datas de vencimento	06/12/2018	07/10/2019
	06/12/2019	
Remuneração (taxas anuais) - %	130%CDI	125% CDI
Espécie de garantia	Subordinada	Subordinada
Valor nominal	10	10
Quantidade de títulos emitidos	10.000	8.700
Montante emitido	100.000	87.000

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

Existem condições restritivas, conforme definido no prospecto definitivo de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos, verificáveis trimestralmente, 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.

c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	828.043	862.821	1.986.970	2.007.155
Captações	345.536	327.849	760.815	1.033.323
Juros	90.038	114.637	189.953	243.025
Marcação a mercado do swap	1.417	-	1.417	-
Pagamento de principal	(325.085)	(344.044)	(1.093.678)	(1.062.918)
Pagamento de juros	(82.931)	(133.220)	(166.921)	(233.615)
Saldo final	857.018	828.043	1.678.556	1.986.970

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	2017	2016
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	10.792	3.268
Unidades vendidas de empreendimentos em construção ⁽¹⁾ :		
Receita apropriada	(116.097)	(15.305)
Parcelas recebidas em espécie	150.392	18.954
	34.295	3.648
Saldo no fim do exercício	45.087	6.917

⁽¹⁾ Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

12. PROVISÕES

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para distratos	
Em 31 de dezembro de 2015	58.110	3.500	50.727	28.809	141.146
Provisão constituída, líquida	1.714	3.380	13.848	-	18.942
Reversão do contas a pagar, líquida	-	-	-	(1.987)	(1.987)
Pagamento efetuado	-	(3.500)	-	-	(3.500)
Em 31 de dezembro de 2016	59.824	3.380	64.575	26.822	154.601
Provisão constituída, líquida	21.166	23.190	125.125	-	169.480
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	39.999	39.999
Em 31 de dezembro de 2017	80.990	26.570	189.700	66.821	364.081
Circulante					148.809
Não circulante					215.272

(a) Garantias

A Companhia 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 sociedades 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, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

Durante 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou R\$ 21.893 relativo à garantias adicionais para reparação de obras localizadas em São Paulo.

(b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 16.b).

(c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 190.624 (R\$ 98.291 em 2016), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável de R\$ 43.436 (R\$ 30.251 em 2016), possível de R\$ 111.846 (R\$ 56.544 em 2016) e remota de R\$ 35.342 (R\$ 11.226 em 2016), nas contestações apresentadas pela Companhia. A provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável é estimada em R\$ 46.720 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 22.073 em 2016).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 324.112 (R\$ 207.060 em 2016), relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$ 142.980 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 42.503 em 2016).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia, assessorada por seus assessores legais, refinou as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas à luz das mais recentes experiências nos termos envolvidos.

A provisão para riscos cíveis e trabalhistas em 31 de dezembro de 2017 totaliza R\$ 189.700 (R\$ 64.575 em 2016).

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentam evidências objetivas de provável cancelamento de seus contratos, tanto para as obras concluídas quanto aquelas em andamento.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2017 totaliza R\$ 66.821 (R\$ 26.822 em 2016).

Os impactos da provisão de distrato são como segue:

	2017	2016	Consolidado
Provisão nas contas a receber	(331.288)	-	(172.477)
Adição ao imóveis a comercializar	299.660	-	145.372
Constituição de contas a pagar/provisão	(66.821)	-	(26.867)
Efeito líquido	98.449	-	53.972

(e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisão para distratos	-	-	44.502	21.480
Contingências trabalhistas e cíveis	117.399	12.949	125.125	13.706
Garantia	21.893	-	21.893	-
"Impairment"	8.252	-	39.971	-
	147.544	12.949	231.491	35.186

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar. Em decorrência 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 2.12), cuja movimentação é como segue:

	2017	2016	Consolidado
No início do exercício	43.497	-	43.933
Despesa no resultado	(4.225)	-	(436)
No fim do exercício	39.272	-	43.497

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:

	2017	2016
No exercício seguinte	33.744	41.065
Em exercícios subsequentes	5.528	2.411
	39.272	43.476

14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 225.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 1.683.266.

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

14.1. Movimentação da quantidade de ações

Através de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de abril de 2017 ocorreu o cancelamento de 8.293.408 ações mantidas em tesouraria, sem alteração do valor do capital social, conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 18 de março de 2017, no valor de R\$ 38.000.

14.2. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas	Saldo em ações (R\$)
Em 31 de dezembro de 2015	18.366.378	21.808	85.215
Aquisições	5.235.677	-	21.342
Concessão Plano de incentivo de longo prazo	(13.615.442)	51.721	(51.721)
Cancelamento de ações restritas por desligamento	1.284.235	(6.921)	6.921
Cancelamento de ações em tesouraria - nº 14.1	(8.293.408)	-	(38.000)
Desbloqueio de <i>tranche</i> ILP	-	(2.840)	-
Acordo de concessão	(410.212)	-	(1.673)
Em 31 de dezembro de 2016	2.567.228	63.768	22.084
Concessão Plano de incentivo de longo prazo	(197.341)	809	(809)
Cancelamento de ações restritas por desligamento	3.335.919	(13.507)	13.507
Desbloqueio de <i>tranche</i> ILP	-	(5.473)	-
Outros movimentos	-	-	14
Acordo de concessão	(688.542)	-	(3.730)
Em 31 de dezembro de 2017	5.017.264	45.597	31.066

Em 29 de abril de 2014, foi realizada a primeira outorga no "Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP", através da concessão de ações da Companhia aos colaboradores elegíveis - diretores estatutários e não estatutários bem como gerentes. O benefício foi concedido em 2014 e 2015. O ILP não prevê pagamento em dinheiro, sendo pago integralmente em ações, com restrição à negociação.

O beneficiário não poderá transferir as ações adquiridas mediante o exercício da opção no prazo de até 2 anos após a assinatura do contrato de opção. Findo este período, a restrição à transferência ("Restrição de Transferência") estará sujeita ao seguinte prazo de carência:

- 1/3 (um terço) das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 2º aniversário da assinatura do contrato;
- 1/3 (um terço) adicional das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 3º aniversário da assinatura do contrato; e
- 1/3 (um terço) restante das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 4º aniversário da assinatura do contrato.

Para o plano concedido em 2016, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutário. Assim como no plano anterior, não há provisão de pagamento em dinheiro e a conquista das tranches estão atreladas ao cumprimento de metas corporativas, de área e individuais. O beneficiário não poderá transferir as ações adquiridas no prazo de até 5 anos após a assinatura do contrato de opção e as tranches do plano estão a seguir:

- 10% para o 1º ano;
- 30% para o 2º ano;
- 15% para o 3º ano;
- 15% para o 4º ano;
- 30% para o 5º ano.

Para ambos os planos, o preço de exercício para cada ação é equivalente ao valor da cotação média das ações da Companhia no período de sessenta dias imediatamente anteriores à outorga de opções de compra de ações da Companhia aos beneficiários.

Em qualquer caso de desligamento do beneficiário, as opções que não tiverem sido exercidas serão automaticamente canceladas. Em caso de rescisão do contrato de trabalho ou destituição por iniciativa da Companhia, o Beneficiário ficará obrigado a alienar à Companhia, observada a legislação aplicável, todas (e não menos do que todas) as ações adquiridas por ele que ainda estiverem sujeitas ao período de restrição de transferência na data de seu desligamento.

O montante total do ILP está contabilizado como "Ações restritas e em tesouraria" sendo que a apropriação dos valores ocorre mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas", para os planos de 2014 e 2015 na rubrica de "ILP" e para o plano de 2016 na rubrica de "bônus".

14.3. Dividendos

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

O cálculo dos dividendos é como segue:

...continuação

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 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)**b) Retenção de lucros**

Como indicado na nota explicativa nº 22, em 31 de dezembro de 2017 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas totalizam R\$ 760.626 (R\$ 875.414 em 2016) e das unidades a comercializar R\$ 681.488 (R\$ 762.384 em 2016), representando um total de R\$ 1.442.114 (R\$ 1.935.196 em 2016) em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A reserva de retenção de lucros, vem sendo mantida para fazer face aos compromissos citado anteriormente.

(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas da Companhia
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano
(Prejuízo) lucro diluído por ação - R\$

	2017	2016
	(378.661)	1.868
	220.652	218.620
	4,75	4,19
	(1,72)	0,09

15. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	3	198	1.578.841	1.751.745
Prestação de serviços	57.901	67.308	50.080	39.582
Deduções da receita bruta	(7.071)	(7.296)	(44.971)	(48.239)
Receita líquida operacional	50.833	60.210	1.583.950	1.743.088

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**a) Custos**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Terrenos	-	-	55.461	239.455
Obra	-	-	660.064	944.459
Incorporação	-	-	53.045	88.395
Manutenção em garantia	-	-	12.442	13.660
Gerenciamento	87.768	77.469	98.343	86.587
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	190.999	240.378
Total do custo incorrido	87.768	77.469	1.070.354	1.612.934
Movimentação dos estoques de imóveis	-	-	293.438	(206.731)
	87.768	77.469	1.363.792	1.406.203

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 17)	53.477	56.570	72.429	74.667
Viagens e deslocamentos	964	1.325	1.462	1.846
Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP	3.128	6.729	3.761	6.729
Consultoria	20.901	23.801	29.029	30.727
Consumos diversos	16.632	20.674	20.656	24.724
PLR e bônus (nota explicativa nº 12)	22.922	4.663	34.119	5.945
Despesas com vendas	2.094	3.169	74.233	80.366
Despesas com estandes de vendas	-	-	30.341	35.514
Outras despesas comerciais	485	1.156	40.238	40.853
	120.603	118.087	306.268	301.371
Classificadas como:				
Despesas com vendas	2.579	4.325	144.811	156.733
Despesas gerais e administrativas	96.383	97.959	139.816	122.997
Remuneração da Administração (nota explicativa nº 23.b)	21.641	15.803	21.641	15.803
	120.603	118.087	306.268	301.371

17. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários	30.835	32.798	44.082	45.551
Encargos	17.022	17.784	20.257	21.048
Treinamentos	94	319	94	400
Outros benefícios	5.526	5.669	7.996	7.668
	53.477	56.570	72.429	74.667

18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas financeiras:				
Juros	(89.397)	(107.793)	(6.387)	(1.458)
Perdas - "swap" de taxa de juros	(952)	(6.938)	(962)	(6.946)
Valor justo do "swap"	(1.417)	-	(1.417)	-
Imposto de renda retido não compensado	-	-	(7.833)	(10.994)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(4.458)	(3.142)	(10.146)	(8.262)
Outras despesas financeiras	(3.248)	(1.728)	(2.807)	(4.231)
	(99.472)	(119.601)	(29.552)	(31.891)
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	3.230	7.365	41.793	71.818
Juros apropriados	17	4	6.194	7.295
Encargos de contas a receber	-	-	37.657	53.934
Correção de mútuos ativos	4.804	3.161	5.257	3.160
Outras receitas financeiras	463	454	1.426	3.805
	8.514	10.984	92.327	140.013
Resultado financeiro	(90.958)	(108.617)	62.775	108.122

19. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas de garantias	12.235	14.152	-	7.920
Acordos judiciais de natureza civil e trabalhista	15.889	803	38.017	20.833
Venda de terrenos	-	7.908	-	12.247
Outras despesas	8.744	8.664	14.077	12.457
	36.868	31.527	52.094	53.457

20. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
(Prejuízo) lucro antes do IRPJ e da CSLL	(378.661)	1.868	(305.840)	81.374
Alíquota - 34%	128.745	(635)	103.986	(27.667)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial e outras)	18.444	98.704	369	8.970
Efeito sobre provisões	(50.165)	(4.403)	(78.707)	(4.403)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	33.779	75.285
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias ^(a)	(97.024)	(93.667)	(97.024)	(93.667)
Total dos impostos	-	-	(37.597)	(41.482)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(42.258)	(41.918)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	4.661	436
Taxa efetiva	-	-	12%	(51%)

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

21. (PREJUÍZO) LUCRO POR AÇÃO**a) Básico**

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

	2017	2016
(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas da Companhia	(378.661)	1.868
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	220.652	218.620
(Prejuízo) lucro básico por ação	(1,72)	0,09

b) Diluído

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

22. COMPROMISSOS**a) Compromissos de incorporação imobiliária**

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva. Os resultados atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

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

	Consolidado	
	2017	2016
Receita bruta de vendas a apropriar	974.143	1.116.020
Permuta de terrenos a apropriar	148.366	203.756
Receita de vendas a apropriar	1.122.509	1.319.776
Impostos sobre vendas	(20.690)	(23.662)
Receita de vendas a apropriar ^(a)	1.101.819	1.296.114
Custo orçado ^(b) a incorrer das unidades vendidas	(760.626)	(875.414)
Resultado a apropriar	341.193	420.700

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

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

	Consolidado	
	2017	2016
Custo incorrido das unidades em estoque	2.099.500	1.973.219
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque ^(b)	681.488	762.384
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.780.988	2.735.603

^(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.442.114 (R\$ 1.637.798 em 2016).

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 1.681.407 (R\$ 982.828 em 2016), dos quais R\$ 956.601 (R\$ 637.448 em 2016) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 724.806 (R\$ 345.379 em 2016) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

c) Compromissos com arrendamento mercantil operacional - Companhia da Companhia como arrendatária

A Companhia arrenda os escritórios em que estão localizadas a matriz e as filiais. Os termos do arrendamento são de quatro anos, e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do exercício de arrendamento à taxa de mercado.

A Companhia tem de fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, totalizam R\$ 3.760 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 3.242 em 2016).

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**a) Saldos de operações de mútuo**

	Ativo		Controladora		Passivo		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Sociedades controladas de forma integral	2.741	10.202	109.366	29.194	-	-	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	-	154	-	-	-	154	-	-
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	-	2.689	2.689	-	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	-	974	974	-	-	-	-
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	-	2.247	2.247	-	-	-	-
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	-	874	874	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	-	693	693	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	20	3.517	3.517	-	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	-	174	28.113	28.113	-	154	-	-
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	-	37	-	-	-	37	-	-
Sociedades não controladas	-	37	-	-	-	37	-	-
	-	385	137.479	40.188	-	191	-	-
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. ⁽ⁱ⁾	65.533	28.960	-	-	65.533	28.960	-	-
SCP Corbeau ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	-	-	-	-	17.508	-
SCP Taperebá ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-	-	-	50.145	-
SCP Carricero ^(iv)	-	-	-	-	-	-	31.610	-
SCP Prestige ^(v)	-	-	-	-	-	-	10.167	-
ABC T&K Participações S.A.	-	-	-	-	958	958	-	-
	65.533	28.960	-	-	66.491	29.918	109.430	-
	68.274	39.373	137.479	40.188	66.491	30.109	109.430	-

Saldos apresentados no não circulante como partes relacionadas

Saldos apresentados no circulante como partes relacionadas	68.274	39.373	-	-	66.491	30.109	-	-
Saldos apresentados no não circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	137.479	40.188	-	-	-	-
Saldos apresentados no não circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	786
	-	-	-	-	-	-	-	108.644

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

⁽ⁱⁱ⁾ O Conselho de Administração em 19 de dezembro de 2016 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Corbeau Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Corbeau") - sociedade controlada pela Even; e UV Gestora de Ativos Financeiros Ltda. ("UV Gestora"), Veneza Negócios e Participações S.A. ("Veneza") e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") - sociedades controladas por membros do Comitê de Risco, Conselho de Administração e sociedades ligadas ao Fundo que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Corbeau, UV Gestora, Veneza e a Puras Fo, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Corbeau de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O

...continuação

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 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

quais R\$ 17.508 (R\$ 1.250 em 2016) às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

(vii) O Conselho de Administração em 10 de fevereiro de 2017 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Taperebá Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Taperebá") - sociedade controlada pela Even; e pessoa ligada a membro Conselho de Administração (a partir de dezembro de 2017), UV Gestora de Ativos Financeiros Ltda. ("UV Gestora"), Veneza Negócios e Participações S.A. ("Veneza") e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") - sociedades controladas por membros do Comitê de Risco, Conselho de Administração (até novembro de 2017) e sociedades ligadas ao Fundo que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Taperebá, UV Gestora, Veneza e a Puras Fo, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Taperebá de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 92.723, dos quais R\$ 50.145 às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

(viii) O Conselho de Administração em 9 de novembro de 2017 ratificou a transação entre as partes relacionadas: Carricero Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Carricero") - sociedade controlada pela Even; e pessoas ligadas a membro Conselho de Administração (a partir de dezembro de 2017), Veneza Negócios e Participações S.A. ("Veneza") e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") - sociedades controladas por membros do Conselho de Administração (até novembro de 2017) e sociedades ligadas ao Fundo que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Carricero, Veneza e a Puras Fo, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Carricero de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 45.116, dos quais R\$ 31.610 às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

(ix) O Conselho de Administração em 19 de dezembro de 2017 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Prestige Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Prestige") - sociedade controlada pela Even; e membro da família do controlador da gestora do Fundo de Investimentos que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Prestige e membro próximo da família, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Prestige de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 17.667, dos quais R\$ 10.167 às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

A movimentação do saldo de partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é:

	Ativo	Passivo
Saldos em 31 de dezembro de 2015	15.800	-
Empréstimos	12.566	-
Amortizações	(1.556)	-
Encargos financeiros	3.299	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	30.109	-
Aquisição de terrenos	-	68.925
Empréstimos	22.545	-
Amortizações	(2.197)	-
Encargos financeiros	3.575	10.417
Saldos em 31 de dezembro de 2017	54.032	79.342

A Companhia também é avalista da Melnick Participações em uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), emitida em 7 de maio de 2016, com prazo de vencimento de três anos à taxa de CDI + 3% a.a. O saldo da CCB em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 11.609 (R\$ 30.725 em 31 de dezembro de 2016).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a controlada Melnick Even Desenvolvimento e a controlada indireta Melnick Negócios Imobiliários pagaram R\$ 1.175 (R\$ 1.093 em 31 de dezembro de 2016) à empresa ligada à Melnick Participações relativo a locação do escritório da sede em Porto Alegre.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, as controladas através da Melnick Desenvolvimento distribuíram dividendos no montante de R\$ 851 à Melnick Participações, classificado como distribuição de lucros de não controladores na Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido.

b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração incluiu os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 26 de abril de 2017, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$ 20.000 (R\$ 16.900 em 2016) incluindo bônus, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

O pessoal-chave da Administração incluiu os Conselheiros e Diretores. A remuneração paga, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

	2017	2016
Conselho de Administração	1.061	897
Diretoria:		
Salários e encargos	4.917	4.733
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	43	99
Demais benefícios	275	305
	6.296	6.035
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 12 - parcela dos administradores) ^(v)	10.225	4.506
ILP apropriado (nota explicativa nº 16.b)	1.838	4.840
Acordo de concessão de ações	3.283	423
	21.641	15.803

^(v) O bônus refere-se à apropriação do plano de incentivo a longo prazo - ILP concedido em 2016 (nota 14.2).

Será encaminhado para aprovação em Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada em 27 de abril de 2017, o excesso decorrente de verbas rescisórias e benefícios decorrentes do desligamento de membros da Diretoria que renunciaram durante o exercício de 2017.

c) Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI

Do saldo da operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI em 31 de dezembro de 2017, R\$ 44.907 foram adquiridos por partes relacionadas (31 de dezembro de 2016: R\$ 44.599), os quais estão apresentados como "Empréstimos e Financiamentos" (Nota 10).

d) Contratação de materiais e prestações de serviços

Controladas do Grupo contrataram materiais e prestações de serviços de mobiliário de sociedade controlada do controlador da gestora do Fundo de Investimentos que exerce influência significativa na Companhia no montante de R\$ 1.308 (R\$ 1.328 em 31 de dezembro de 2016), sendo R\$ 70 estão a pagar classificados na rubrica de fornecedores.

e) Aquisições de terreno

Melnick Even Angelim

O Conselho de Administração em 10 de agosto de 2016 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ME Angelim") - sociedade controlada pela Even; e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") - sociedade controlada por um membro do Conselho de Administração da Companhia (até novembro de 2017).

Conforme instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("PCV"), foi aprovada a aquisição pela ME Angelim do terreno de propriedade da Puras Fo, mediante pagamento do preço em participação no VGV, no percentual de 22% (vinte e dois por cento).

Essa operação não gerou impactos nas demonstrações financeiras, uma vez que existem condições resolutiveiras a serem atendidas para a efetivação e registro da operação.

Melnick Even Urbanizadora

O Conselho de Administração em 26 de fevereiro de 2018 ratificou a transação entre as partes relacionadas: Melnick Even Urbanizadora Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ME Urbanizadora") - sociedade controlada pela Even; e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") - sociedade controlada por um membro do Conselho de Administração da Companhia (até novembro de 2017).

Conforme instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("PCV"), foi aprovada a aquisição pela ME Urbanizadora do terreno de propriedade da Puras Fo, mediante pagamento do preço em participação no VGV.

Essa operação não gerou impactos nas demonstrações financeiras, uma vez que existem condições resolutiveiras a serem atendidas para a efetivação e registro da operação.

24. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

24.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia o expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Exceto pelas operações "swap" contratadas e descritas na nota explicativa nº 10, a Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e "hedge" alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na nota explicativa nº 24.1.(d).

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

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

Tipo de instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nacional R\$	Taxa ativa	Taxa Passiva	Valor justo	
						Ponta Ativa	Ponta Passiva R\$
"Swap" dívida				2,4% a.a. +	6,06% a.a. +		
Habitasec "Swap" dívida	04/12/2017	21/11/2019	200.000	100% CDI	100% IPCA	206.202	207.092
XP investimentos	04/12/2017	24/04/2020	150.000	1,5% a.a. +	5,55% a.a. +	78.300	78.827

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou no resultado do exercício perdas decorrentes da avaliação do valor justo de instrumentos financeiros (Swap) no valor de R\$ 1.417, conforme nota explicativa 10.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6(c).

c) Risco de liquidez

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

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

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

	Consolidado			
	Até 31 de dezembro de 2018	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2019	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020	A partir de 1º de janeiro de 2021
Em 31 de dezembro de 2017:				
Empréstimos - crédito imobiliário	598.858	223.566	45.256	-
Cédula de Depósito Interbancário - CRI	83.772	141.265	91.989	-
Capital de giro - CCB	265.785	87.918	82.067	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	77.144	82.835	73.834	262.998
Debêntures	65.730	147.447	-	-

Vide detalhes da movimentação de empréstimos na Nota 10.

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

Dados consolidados	2017		2016		2017	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	25% 50%
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 6.(a)):						
IGP-M/IPCA	1.280.726	- 1.778.621	-	-	-	-
INCC	836.255	- 109.690	-	-	24.647	18.485 12.323
	444.471	- 1.668.931	-	-	18.446	13.834 9.223
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6.(b))						
IGP-M/IPCA	-	3.062	-	5.915	(90)	(113) (135)
Empréstimos (nota explicativa nº 10.(a))						
CDI	- 1.492.473	-	- 1.888.577	-	-	-
IPCA - "swap"	-	396.766	-	729.650	(39.399)	(49.249) (59.098)
TR	-	274.169	-	-	(8.081)	(10.101) (12.121)
Debêntures (nota explicativa nº 10.(b))						
CDI	-	821.538	-	1.158.927	(4.902)	(6.128) (7.353)
Partes relacionadas (nota explicativa nº 23.a)						
CDI	-	186.083	-	98.393	-	-
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 9)						
CDI	-	186.083	-	98.393	(18.478)	(23.098) (27.717)
IGP-M	65.533	-	28.960	-	-	-
CDI	65.533	-	28.960	-	6.507	4.881 2.440
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 9)						
CDI	-	346.112	-	175.198	-	-
INCC	-	10.189	-	11.822	(1.012)	(1.265) (1.518)
IGP-M	-	319.971	-	144.191	(13.279)	(16.598) (19.918)
	-	15.952	-	19.186	-	-

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 2017. Nos cenários adicionais é contemplada, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR. Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

24.2. Gestão de capital

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

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

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

Em 2017, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2016, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim resumidos:

	Consolidado	
	2017	2016
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 10(a) e nº 10(b))	1.678.556	1.986.970
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6(b))	3.062	5.915
Caixa e equivalentes de caixa	(358.938)	(71.387)
Aplicações financeiras	(287.112)	(515.082)
Caixa restrito	(11.771)	(22.447)
Dívida líquida	1.023.797	1.383.969
Total do patrimônio líquido	2.005.904	2.419.129
Total do capital próprio e de terceiros	3.029.701	3.803.098
Índice de alavancagem financeira - %	33,8	36,4

24.3. Estimativa do valor justo

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

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

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

continua...

...continuação

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 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Na tabela a seguir estão apresentados os ativos da Companhia 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 pela Companhia (nota explicativa nº 4).

	Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Saldo total
Em 31 de dezembro de 2017:			
Operações compromissadas - CDBs	15.000	-	15.000
Títulos de renda fixa:			
LFTs	-	223.563	223.563
CDBs	-	31.018	31.018
Letras Financeiras	-	17.531	17.531
Total do ativo em 31 de dezembro de 2017	15.000	272.112	287.112
Em 31 de dezembro de 2016:			
Operações compromissadas - CDBs	155.812	-	155.812
Títulos de renda fixa:			
LFTs	-	269.294	269.294
CDBs	-	44.705	44.705
Letras Financeiras	-	45.270	45.270
Total do ativo em 31 de dezembro de 2016	155.812	359.269	515.082

A Companhia 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 estiverem baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 3.

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

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

24.4. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2017 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Saldo
CDBs	AAA	4.408
	AA+	41.610
Letras financeiras	AAA	13.555
	AA+	3.976
Títulos Públicos		223.563
		287.112

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.

25. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2017, os seguintes contratos de seguros:

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

A DIRETORIA

Contadora - Maria Luiza dos Anjos Oliveira - CRC 1SP289659/O-0

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 2017, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 22 de março de 2018

Vinicius Ottone Mastroso
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária

Porque é um PAA**Reconhecimento de receita**

Conforme divulgado nas Notas 2.16 e 3.1 às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, dentre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

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

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Consolidado				
	SP	RS	RJ	Outros	Total
Receita bruta operacional	859.161	531.429	229.200	9.130	1.628.920
Deduções da receita bruta	(28.338)	(11.345)	(5.025)	(262)	(44.970)
Receita líquida operacional	830.823	520.084	224.175	8.868	1.583.950
Custo incorrido das vendas realizadas	(767.370)	(383.626)	(203.539)	(9.257)	(1.363.792)
Lucro bruto	63.453	136.458	20.626	(389)	220.158
Despesas comerciais	(91.309)	(33.055)	(19.107)	(1.340)	(144.811)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	(27.856)	103.403	1.529	(1.729)	75.347
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	SP	RS	RJ	Outros	Total
Receita bruta operacional	1.042.231	514.105	234.197	794	1.791.327
Deduções da receita bruta	(32.665)	(9.881)	(5.595)	(98)	(48.239)
Receita líquida operacional	1.009.566	504.224	228.602	696	1.743.088
Custo incorrido das vendas realizadas	(846.543)	(386.188)	(169.527)	(3.945)	(1.406.203)
Lucro bruto	163.023	118.036	59.075	(3.249)	336.885
Despesas comerciais	(92.788)	(35.720)	(25.109)	(3.116)	(156.733)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	70.235	82.316	33.966	(5.224)	180.152

A seguir, a conciliação do (prejuízo) lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o (prejuízo) lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

	Consolidado	
	2017	2016
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	75.347	186.766
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(161.457)	(144.638)
Despesas financeiras, líquidas	62.775	107.730
Provisões e outras despesas, líquidas	(282.505)	(68.484)
Imposto de renda e contribuição social	(37.597)	(41.482)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(343.437)	39.892
Os ativos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do ativo e do passivo conforme segue:		
	2017	2016
Segmento SP	2.323.517	2.757.879
Segmento RS	1.007.201	898.692
Segmento RJ	1.045.815	1.054.167
Outros	64.126	72.161
	4.440.659	4.782.899
Corporativo	289.198	235.824
Ativo total, conforme balanço patrimonial	4.729.857	5.018.723
	2017	2016
Segmento SP	617.139	846.832
Segmento RS	504.687	403.593
Segmento RJ	401.530	447.270
Outros	12.118	12.870
	1.535.474	1.707.565
Corporativo	1.188.479	889.029
Passivo total, conforme balanço patrimonial	2.723.953	2.599.594

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 2017 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 22 de março de 2018

Vinicius Ottone Mastroso
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da PricewaterhouseCoopers relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 22 de março de 2018

Vinicius Ottone Mastroso
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas, elaboradas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram a orientação técnica OCPC 04 - "Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira" 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 de controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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

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

Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta a esse assunto. Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos fiscais e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras.

Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações no Comitê de Lançamentos e confrontamos os principais itens do orçamento com contratos firmados junto a terceiros.

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

Para determinadas transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente. Realizamos, também, a confirmação de selecionadas transações e valores junto a clientes.

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

...continua...

...continuação

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**Porque é um PAA****Provisão para distratos**

Conforme divulgado nas Notas 2.7 e 3.1 às demonstrações financeiras, em razão das condições do mercado imobiliário, tem ocorrido desistências de negócios por parte dos compradores entre a data de venda e a data de obtenção do financiamento, levando ao cancelamento de contratos ("distratos").

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentam evidências objetivas de que haverá o cancelamento de seus contratos, tanto para as obras entregues quanto para aquelas em andamento. Essa avaliação realizada pela administração envolve julgamentos importantes e subjetivos, especialmente relacionados com a avaliação das referidas evidências, os quais podem ocasionar impacto material nas demonstrações financeiras. Dessa forma, consideramos essa com uma das áreas de foco de auditoria.

Realização do saldo de imóveis a comercializar

Conforme divulgado nas Notas 3.3 e 7 às demonstrações financeiras, os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não deve exceder o valor líquido realizável.

O atual cenário econômico e as consequentes restrições de crédito vêm ocasionando, para a Companhia, um aumento no volume de unidades em estoque, associado a uma redução nos preços de mercado. Essa circunstância leva a administração a avaliar periodicamente o valor realizável de seus estoques, a fim de verificar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido.

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

Provisão para riscos cíveis e trabalhistas

Conforme divulgado nas Notas 3.2 e 12(c) às demonstrações financeiras, a Companhia está exposta a questões cíveis, trabalhistas e tributárias no curso normal de seus negócios de incorporação imobiliária. Essas discussões envolvem, entre outros, temas como revisão de cláusulas contratuais, atrasos na entrega de unidades imobiliárias e pagamento de comissão a corretores de imóveis autônomos.

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

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

Outros assuntos**Demonstrações do Valor Adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação complementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.21, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 22 de março de 2017, sem ressalva.

Como parte de nosso exame das demonstrações financeiras de 2017, examinamos também as reclassificações descritas na Nota 2.21, que foram efetuados para alterar a demonstração dos fluxos de caixa de 2016, apresentada para fins de comparação. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as demonstrações financeiras de 2016 tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Realizamos o entendimento e testes das premissas utilizadas na estimativa adotada pela administração para determinação da provisão para distratos. Adicionalmente, analisamos se a provisão constituída em exercício anterior foi suficiente para fazer frente aos cancelamentos de contratos realizados posteriormente.

Além disso, avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras da Companhia. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que julgamentos e premissas utilizados pela administração em relação a esse tema são razoáveis e consistentes com períodos anteriores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 26 de março de 2018

 PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

Companhia Brasileira de Fiação

CNPJ. 61.162.467/0001-22

Relatório de Diretoria

Senhores Acionistas: Em obediência às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado e demais demonstrativos referentes ao exercício encerrado em 31 de Dezembro de 2017. Estamos à disposição de V.Sas., na Sede Social para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários. São Paulo, 22 de Fevereiro de 2018.

Balanço Patrimonial Encerrado em 31 de Dezembro de 2017.

Ativo	2017/R\$		2016/R\$		Passivo	2017/R\$		2016/R\$	
	2017/R\$	2016/R\$	2017/R\$	2016/R\$		2017/R\$	2016/R\$	2017/R\$	2016/R\$
Circulante	226.421,21	86.508,13			Circulante	69.658,22	58.838,92		
Banco com Movimento	1,00	64,56			Obrigações Trabalhistas e Sociais	24.193,21	11.809,50		
Aplicações Financeiras	61.872,32	-			Obrigações Tributárias	45.465,01	47.029,42		
Arrendamentos a Receber	102.059,09	86.443,57			Não Circulante	11.382.943,54	12.233.101,61		
Tributos a Recuperar	62.488,80	-			Financiamentos	4.701.734,57	4.701.734,57		
Não Circulante	9.638.188,47	11.437.781,19			Tributos Parcelados	6.086.234,27	6.936.392,34		
Realizável a Longo Prazo					Receitas Diferidas	594.974,70	594.974,70		
Creditos com Pessoas Ligadas	6.713.929,39	8.513.369,73			Patrimônio Líquido	(1.587.992,08)	(767.651,21)		
Depósitos e Cauções	158.920,03	158.920,03			Capital Social	47.736.352,00	47.736.352,00		
Investimentos					(-) Prejuízos Acumulados	(49.324.344,08)	(48.504.003,21)		
Investimentos para Iniciativa Própria	2.765.339,05	2.765.491,43			Total do Passivo	9.864.609,68	11.524.289,32		
Total do Ativo	9.864.609,68	11.524.289,32							

Notas Explicativas

1- As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404/76, estando o plano de contas adequado a Lei 11.638/2007 e 11941/2009. 2- As receitas e despesas são reconhecidas no resultado pelo regime de competência.

3- Participações Societárias:

	Capital Social	% de participação	Patrimônio Líquido
Algodoeira Mascote Ltda.	323.015,00	25,50	(5.397.460,97)
Glicínia Empreendimentos e Participações Ltda.	2.392.936,00	99,95	2.384.850,61
Tecelagem Textita S/A	13.360.384,00	31,99	(28.219.947,23)
Textita - Cia. Textil Tangará	71.257.992,54	91,21	(110.332.111,63)

4- O Capital Social é de R\$ 47.736.352,00 totalmente integralizado e representado por 34.392.937.843 ações ordinárias sem valor nominal. 5- O Imposto de Renda e a Contribuição Social são apurados com base no lucro presumido. 6- Os financiamentos a longo prazo foram contratados junto ao Banco BDRN, mediante Contrato de Abertura de Crédito. O valor que consta no Balanço R\$ 4.701.734,57 é o resultado da soma do principal, juros e atualização monetária, até a data em que a empresa deixou de funcionar e entrou com processo judicial contra os credores. O valor da dívida encontra-se congelado, enquanto perdurar a condição de *sub judice*. 7- A entidade teve as atividades industriais paralizadas a partir de Janeiro de 1996.

Demonstração do Resultado em 31 de Dezembro de 2017

Receita Operacional Bruta	2017/R\$		2016/R\$	
	2017/R\$	2016/R\$	2017/R\$	2016/R\$
Arrendamentos	1.166.476,68	1.063.062,62		
(-) Impostos sobre Arrendamentos	42.576,54	38.801,93		
Receita Operacional Líquida	1.123.900,14	1.024.260,69		
Lucro Bruto	1.123.900,14	1.024.260,69		
Despesas Operacionais				
Despesas Administrativas	988.939,05	885.725,63		
Impostos e Taxas	316.971,18	265.145,52		
Despesas Financeiras	591.793,91	811.185,29		
Outras Receitas/Despesas	85.496,35	223.859,29		
Lucro/Prejuízo Operacional	(688.307,65)	(713.936,46)		
Lucro/Prejuízo antes dos Efeitos Fiscais	(688.307,65)	(713.936,46)		
Contribuição Social e I.R.	132.033,22	167.822,15		
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício	(820.340,87)	(881.758,61)		

Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados

	2017/R\$	2016/R\$
1- Saldo No Início do Exercício	-	-
2- Lucro Líquido Do Exercício	(820.340,87)	(881.758,61)
3- Prejuízos Acumulados	820.340,87	881.758,61
4 Saldo no Fim do Exercício	-	-

A Diretoria **Flávio de Bernardi - TC CRC 1SP040977/O-3**



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO (1)

Há cerca de dois anos fizemos um planejamento estratégico para o quinquênio 2016-2020. Naquele momento, já imaginávamos que 2016 e 2017 seriam anos difíceis, porém não me recordo de um período tão complexo para o mercado imobiliário brasileiro. A diferença entre o projetado e realizado em termos de volumes e preços de venda, potencializados pelo aumento do distrito, foi enorme, acima de R\$ 1 bilhão. Por outro lado, nossa construtora continuou demonstrando eficiência operacional com grandes economias de custo e otimização de prazos.

- Nosso objetivo era chegar neste momento (2018) com três pilares equacionados para aproveitar a retomada:
- 1. Solidez Financeira:** a disciplina financeira sempre foi um pilar essencial na Even. Focamos nossa operação na venda de produtos prontos, e assim, mesmo com volume alto de distritos, tivemos geração recorde de caixa de R\$ 357 milhões ao longo de 2017, encerrando o ano com R\$ 658 milhões no caixa, e reduzindo nossa alavancagem de 57% para 51%.
 - 2. Eficiência Operacional:** reduzimos nosso quadro de pessoas em mais de 40% ao longo dos últimos três anos, buscando uma estrutura mais enxuta e eficiente. Entregamos neste biênio 16/17 R\$ 4,9 bilhões e hoje temos um time experiente e preparado para este novo ciclo que se avizinha.
 - 3. Banco de Terrenos:** aproveitamos esse momento do mercado para formar um banco de terrenos com produtos diferenciados, em localizações privilegiadas e, o mais importante, com um preço de venda do está muito aderente à realidade de mercado. Buscando maior eficiência para nosso caixa e a diminuição do risco devido ao horizonte incerto, a grande maioria deste land bank foi adquirido através de permutas.

E do lado da governança corporativa constituímos quatro comitês do Conselho de Administração sendo que três se reúnem com frequência mensal:

1. Comitê Financeiro e de Risco;
2. Comitê de Auditoria;
3. Comitê de Pessoas;
4. Comitê de Transações com Partes Relacionadas (reúne-se quando há necessidade).

Em cada um destes comitês discutimos profundamente a estratégia de cada competência específica. Após esses dois anos, entendendo que estamos iniciando um novo ciclo no nosso mercado. A inflexão da curva de desemprego e a volta do crescimento do país tem se refletido em aumento da confiança do nosso cliente, fundamental para a tomada de decisão de compra de um imóvel. Além disso o patamar atual e esperado para o futuro próximo da taxa de juros é mais um catalizador para retomada do nosso mercado.

Sobre os resultados do quarto trimestre do ano passado, destacamos dois impactos não recorrentes, e sem efeito caixa, porém com grande relevância no DRE:

1. Reavaliamos quatro terrenos que estão em estágio avançado de negociação para venda (impacto de R\$ 40 milhões);
2. Visando a contínua transparência que sempre trabalhamos, fizemos uma alteração na metodologia de provisão de contingências de forma a estarmos mais aderentes ao histórico recente (impacto de R\$ 124 milhões).

A maior parte dessas contingências se deve aos atrasos de obras entregues há alguns anos em Belo Horizonte e Rio de Janeiro, e à dificuldade financeira de alguns fornecedores de obra que devido à crise tiveram que

reduzir fortemente suas equipes, e nesses casos, somos solidários nos eventuais processos trabalhistas dos funcionários que nos prestaram serviço, no período em que trabalharam em nossas obras. Portanto, importante ressaltar que, com a recuperação do volume de obras, e a manutenção das entregas dentro do prazo como tem sido nos últimos anos, não estamos mais gerando esse tipo de passivo.

Sobre o primeiro trimestre de 2018, temos observado um aumento nas visitas aos nossos plantões e um leve aumento no nosso volume de vendas. Além disso, os lançamentos do ano da cidade de São Paulo estão localizados em regiões de demanda resiliente e de pouca competição. Estamos seguros de que a manutenção da rota dentro do planejamento estratégico que fizemos dois anos atrás tem melhorado constantemente os indicadores gerenciais da empresa e que consequentemente logo se traduzirá em ROE de volta ao desejado. Gostaria de encerrar agradecendo o time de colaboradores da Even, que percorreu esses dois anos e que juntos construímos a base para colhermos os frutos deste novo ciclo.

Dany Muszkat

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

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Varição (%)	2016	2017	Varição (%)
Recetta Líquida	394.155	310.460	381.545	488.173	403.772	-17%	1.743.088	1.583.950	-9%
Lucro Bruto	84.441	44.417	33.302	91.601	50.838	-45%	336.885	220.158	-35%
Margem Bruta Ajustada (1)	35,1%	25,3%	23,3%	27,9%	21,5%	-23%	30,6%	24,7%	-5,9 p.p.
EBITDA Ajustado (1)	28.522	(18.267)	(17.976)	41.092	(192.267)	-568%	181.738	(187.417)	-203,1%
Margem EBITDA Ajustada (1)	7,2%	-5,9%	-4,7%	8,4%	-47,6%	-666%	10,4%	-11,8%	-22,3 p.p.
Lucro Líquido	(26.065)	(39.949)	(78.292)	(25.551)	(234.869)	819%	1.868	(378.661)	-20.386%
Margem Líquida antes da Participação dos Minoritários	-4,2%	-12,8%	-19,8%	-0,8%	-55,5%	-54,7 p.p.	2,3%	-21,7%	-24,0 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,12)	(0,18)	(0,35)	(0,12)	(1,07)	821%	0,01	(1,72)	-20,612%
ROE (anualizado)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ROE (últimos 12 meses)	0,1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0,1%	N/A	N/A
Recetta a Apropriar (2)	1.296.114	1.224.683	1.178.312	1.133.217	1.101.819	-3%	1.296.114	1.101.819	-15%
Resultado a Apropriar (2)	420.700	385.129	367.493	357.935	341.193	-5%	420.700	341.193	-19%
Margem dos Resultados a Apropriar (2)	32,5%	31,4%	31,2%	31,0%	31,0%	-0,6 p.p.	32,5%	31,0%	-1,5 p.p.
Divida Líquida (3)	1.378.054	1.339.664	1.301.265	1.161.292	1.020.735	-12%	1.378.054	1.020.735	-26%
Divida Líquida (3) (ex-SFH)	219.127	270.492	367.294	242.219	199.197	-18%	219.127	199.197	-9%
Patrimônio Líquido	2.419.129	2.376.063	2.287.687	2.277.792	2.005.904	-12%	2.419.129	2.005.904	-17%
Divida Líquida (3)/Patrimônio Líquido	57,0%	56,4%	56,9%	51,0%	50,9%	-0,1 p.p.	57,0%	50,9%	-6,1 p.p.
Ativos Totais	5.018.723	5.078.279	4.697.072	4.752.448	4.729.857	0%	5.018.723	4.729.857	-6%
Cash Burn (4) (do período)	(2.228)	(38.399)	(38.399)	(139.973)	(140.557)	0%	(5.281)	(357.319)	6666%
Lançamentos	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Varição (%)	2016	2017	Varição (%)
Empreendimentos Lançados	7	3	N/A	3	6	100%	19	12	-37%
VGTV (5) Potencial dos Lançamentos (100%)	510.071	417.585	N/A	322.378	476.341	48%	1.316.335	1.216.305	-8%
VGTV (5) Potencial dos Lançamentos (% Even)	413.130	417.585	N/A	271.103	393.457	45%	1.131.747	1.082.146	-4%
Número de Unidades Lançadas	1.392	646	N/A	922	1.068	16%	3.470	2.636	-24%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	146.914	57.193	N/A	101.982	132.369	30%	685.384	291.543	-57%
Preço Médio de Lançamento (6) (R\$/m²)	9.630	7.301	N/A	9.670	6.987	-28%	9.310	9.896	6%
Preço Médio Unidades Lançada (R\$/unidade)	366	647	N/A	350	446	28%	379	361	-5%
Vendas	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Varição (%)	2016	2017	Varição (%)
Vendas Contratadas (7) (100%)	275.502	211.026	340.644	472.893	323.983	-31%	1.149.479	1.348.547	17%
Vendas Contratadas (7) (% Even)	238.092	210.578	315.448	333.858	272.671	-18%	1.025.603	1.132.555	10%
Número de Unidades Vendidas	623	378	713	791	703	-11%	2.733	2.585	-5%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	67.716	64.923	61.923	84.125	78.675	-6%	532.326	268.234	-50%
Preço Médio de Venda (8) (R\$/m²)	7.043	8.641	8.273	9.771	5.771	-41%	6.585	8.114	23%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/unidade)	442	558	478	598	461	-23%	421	524	25%
VSO Consolidada (% Even)	9,1%	7,7%	12,6%	13,7%	11,1%	-2,7 p.p.	30,2%	33,3%	3,2 p.p.
VSO de Lançamento (% Even)	25,2%	20,9%	N/A	46,5%	37,0%	-9,6 p.p.	41,1%	45,7%	4,6 p.p.
VSO de Remanescentes (% Even)	6,1%	5,3%	12,6%	9,6%	6,1%	-3,5 p.p.	24,7%	27,5%	2,8 p.p.
Entregas	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Varição (%)	2016	2017	Varição (%)
VGTV Entregue (9) (100%)	659.571	658.823	344.498	300.022	1.761.241	487%	2.447.442	3.062.585	25%
VGTV Entregue (9) (% Even)	546.576	586.402	331.201	291.696	1.410.156	283%	2.309.860	2.619.458	13%
Nº de Empreendimentos Entregues	6	4	6	3	10	33%	27	23	-15%
Nº de Unidades Entregues	1.041	1.172	626	466	2.660	471%	5.433	4.924	-9%
Terrenos	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	Varição (%)	2016	2017	Varição (%)
Land Bank (100%)	5.965.189	6.816.051	7.254.497	7.283.139	7.184.912	-1%	5.965.189	7.184.912	20%
Land Bank (% Even)	5.170.174	5.913.093	6.036.025	6.199.090	6.036.025	-3%	5.170.174	6.036.025	17%

(1) Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção).
 (2) Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.
 (3) Divergente da Nota 24.2 devido a exclusão da rubrica "Cessão de Receiváveis", sendo, portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades.
 (4) Cash burn deduzido dos dividendos e recompra de ações.
 (5) VGTV: "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.
 (6) Valor desconsiderando os loteamentos.
 (7) 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).
 (8) Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.
 (9) Valor considerando a venda do Urbanity Corporate.

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

A tabela abaixo identifica os lançamentos de 2017 por trimestre:

Empreendimento	Região	VGTV Total (R\$ mil)		VGTV Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)	Unidades	Valor da Unidade (R\$ mil)	Segmento
		4T16	1T17	2T17	3T17				
1º trimestre									
E-Side	SP	25.478	25.478	2.055	87	293	646	647	Médio Alto
Loaa	SP	122.437	122.437	12.325	106	1.155	596	1.155	Médio Alto
Monumento - F1	SP	269.671	269.671	42.812	453	596	647	1.155	Médio
2º trimestre									
N/A									
3º trimestre									
Benedito Pinheiros	SP	186.408	186.408	18.866	232	803	803	350	Médio Alto
Linked Teresópolis	RS	108.240	73.603	12.745	314	345	409	350	Mixed Use
Domingos de Almeida	RS	27.730	11.092	70.371	376	74	444	350	Loteamento
4º trimestre									
Up Norte - F2	RJ	64.707	64.707	10.518	168	385	446	350	Emergente
Península - Ponta da Figueira	RS	39.335	15.734	66.535	95	414	409	350	Loteamento
Grand Park Lúndia - F2	RS	90.316	61.415	12.645	190	475	466	350	Emergente
Rise - Miguel Yunes	SP	159.933	159.933	25.176	444	360	315	350	Emergente
Go 1092	RS	28.274	19.226	4.853	77	367	315	350	Médio
Quintas da Lapa - F2	SP	93.776	72.442	12.642	94	998	461	350	Médio Alto
Total acumulado de 2017		1.216.305	1.082.146	291.543	2.636	461			

(1) Não houve lançamentos durante o 2º trimestre de 2017.



No 4º trimestre foram lançados 6 empreendimentos que totalizaram R\$ 393,5 milhões (parte Even). Assim, o valor acumulado de 2017 foi de R\$ 1,08 bilhão (parte Even). Até o final do ano, os lançamentos de 2017 já se encontravam mais de 46% vendidos.

VENDAS LÍQUIDAS

As vendas contratadas no 4º trimestre totalizaram R\$ 324,0 milhões (R\$ 272,7 milhões parte Even). No ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 1,35 bilhão (R\$ 1,13 bilhão parte Even).



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

Região	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidades	
	4T16	1T17	2T17	3T17	4T16	1T17	2T17	3T17
São Paulo	144.844	875.283	138.116	774.962	17.531	101.477	269	1.333
Rio de Janeiro	51.884	122.055	51.657	119.906	13.412	25.336	129	284
Rio Grande do Sul	113.908	312.511	78.750	215.233	27.239	51.709	182	619
Minas Gerais	536	9.615	536	9.304	65	1.482	3	28
Loteamento	12.811	29.084	3.611	13.151	20.428	88.230	120	321
Total	323.983	1.348.547	272.671	1.132.555	78.675	268.234	703	2.585

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

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidades	
	4T17	2017	4T17	2017	4T17	2017	4T17	2017
Até 2013	43.292	409.531	33.080	296.402	21.727	77.701	80	502
2014	26.336	126.034	26.227	124.194	3.882	15.395	42	202
2015	(6.983)	(4.712)	(8.560)	(1.137)	1.197	3.658	(37)	(3)
2016	50.484	257.842	39.941	218.225	23.059	79.885	120	606
2017	210.855	559.852	181.982	494.871	28.810	91.594	498	1.278
Total	323.983	1.348.547	272.671	1.132.555	78.675	268.234	703	2.585

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

Segmento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidades	
	4T17	2017	4T17	2017	4T17	2017	4T17	2017
Emergente	163.139	544.802	145.754					



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Por último, segue a abertura de pagamento por ano de aquisição em VGV parte Even (R\$ mil), onde se pode observar que apenas 20% do nosso land bank em São Paulo e Porto Alegre foi adquirido em dinheiro antes de 2016:

Região	Até 2015		2016		2017		Total
	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	
SP	661.293	519.517	-	172.608	-	1.258.245	661.293
RS	121.746	860.792	16.697	528.675	-	741.125	138.443
RJ	532.810	318.226	-	-	-	532.810	318.226
MG	165.907	138.384	-	-	-	165.907	138.384
Total	1.481.756	1.836.919	16.697	701.283	-	1.999.370	1.498.452

(1) Incluindo R\$ 243,2 milhões dos terrenos que estão em negociação para venda em São Paulo e R\$ 25,3 milhões no Rio de Janeiro.

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

A posição do estoque de terrenos (parte Even) e da dívida líquida de terrenos (lançados e não lançados) considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela companhia em 31 de dezembro de 2017 encontra-se a seguir:

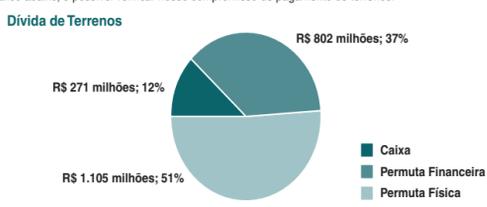
	Terrenos não Lançados		Terrenos Lançados		Total
	On Balance	Off Balance	On Balance	Off Balance	
Adiantamento para Aquisição de Terrenos (1)	-	3.485	-	-	3.485
Estoque de Terrenos (2)	-	759.628	-	-	759.628
Terrenos sem Escritura (off balance) (3)	-	-	-	1.683.992	1.683.992
Total de Terrenos (a custo)	-	-	-	-	2.447.105

(1) Nota 7 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente).
 (2) Nota 7 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente), líquido de provisão para perdas.
 (3) Nota 22 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

	Lançados não Lançados		Terrenos Lançados de Terrenos		Total
	On Balance	Off Balance	On Balance	Off Balance	
Dívida de Terrenos	(182.891)	(1.683.992)	(311.587)	(2.178.470)	(2.178.470)
Caixa	(5.468)	(193.403)	(72.155)	(271.025)	(342.051)
Permuta Financeira	(177.423)	(533.988)	(91.066)	(802.477)	(1.604.954)
Permuta Física	-	(956.601)	(148.366)	(1.104.967)	(2.055.934)
Total de Dívida de Terrenos	(1.866.883)	(2.178.470)	(311.587)	(2.178.470)	(4,343,910)

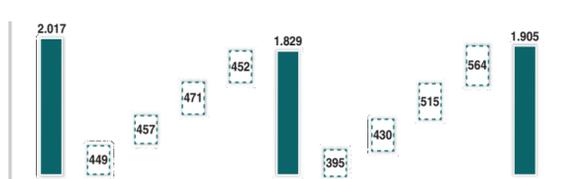
(1) Nota 9 - dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (integra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado).
 (2) Nota 22 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no Item Land Bank).
 (3) Nota 9 - dívida de terrenos cujo empreendimento já foi lançado e que temos escritura.
 (4) Nota 6 (a) - parcela de permuta física a apropriar.

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



Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no ano de 2017 foi de R\$ 1,9 bilhão (R\$ 564,3 milhões no 4º trimestre).

Unidades em Obra	2015		1T16		2T16		3T16		4T16		2017	
	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas
Total	2.017.465	448.868	448.868	457.458	470.983	452.165	1.829.474	394.962	429.527	515.402	564.256	1.904.148

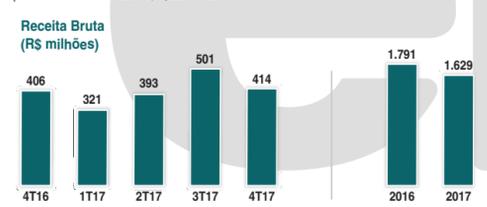


Nos últimos 2 anos, observamos estabilização da velocidade do recebimento no momento da entrega dos empreendimentos.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No 4º trimestre, obtivemos uma receita operacional bruta de vendas e serviços de R\$ 414,4 milhões. No ano a receita operacional bruta totalizou R\$ 1,629 bilhão.

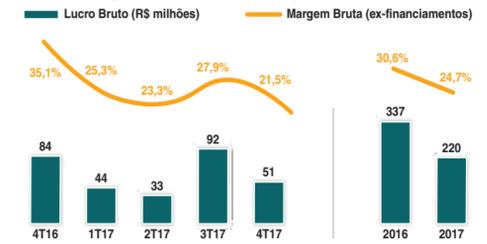


Abaixo segue a abertura da receita proveniente apenas da venda de imóveis:

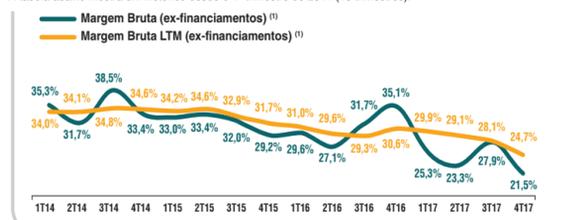
Ano de Lançamento	4T16		1T17		2T17		3T17		4T17	
	R\$ mil	%								
Até 2012	18.712	5%	24.106	8%	45.446	12%	26.760	5%	5.625	1%
2013	68.013	17%	56.234	18%	60.219	16%	206.621	42%	63.945	16%
2014	138.526	35%	93.878	30%	117.589	31%	63.592	13%	52.102	13%
2015	55.052	14%	50.922	17%	57.265	15%	63.981	13%	73.513	19%
2016	118.487	30%	57.273	19%	77.948	20%	76.593	16%	103.491	26%
2017	-	-	25.841	8%	24.457	6%	52.908	11%	98.529	25%
Total	398.791	100%	308.254	100%	382.924	100%	490.456	100%	397.206	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 50,8 milhões no 4º trimestre. No ano o lucro bruto foi de R\$ 220,2 milhões. A margem bruta no 4º trimestre foi de 21,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à produção). Seguindo os mesmos critérios, no ano, a margem bruta foi de 24,7%, redução de 5,9 p.p. em comparação a 2016. A margem bruta das unidades distratadas no trimestre foi de 36,8%, impactando negativamente nosso lucro bruto e margem bruta.



A tabela abaixo mostra um histórico desde o 1º trimestre de 2014 (16 trimestres).



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

Referente ao 4º Trimestre de 2017 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF (1)	Margem Bruta do Estoque (2,3)
Receita Líquida	403,8	1.101,8	2.285,8
CPV	(352,9)	(760,6)	(1.898,8)
Construção e Terreno	(316,9)	(760,6)	(1.712,5)
Financiamento à Produção	(24,3)	-	(77,1)
Dívida Corporativa	(11,8)	-	(109,2)
Lucro Bruto	50,8	341,2	387,0
Margem Bruta (%)	12,6%	31,0%	16,9%
Margem Bruta (%) (ex-financejamentos (produção e corporativo))	21,5%	31,0%	25,1%

(1) Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.
 (2) Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 689,8 milhões.
 (3) Custos incorridos e a incorrer.

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

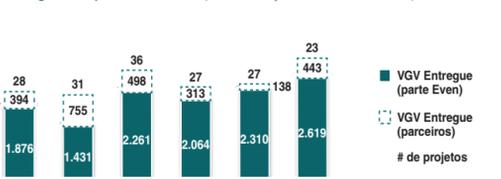
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Canteiros de Obras Ativos	76	70	61	50	43	35
Empreendimentos Entregues	28	31	36	27	27	23
Unidades Entregues	6.425	6.673	7.057	4.680	5.433	4.924
VGV Total Unidades Entregues (R\$ milhões) (1)	2.270	2.186	2.758	2.377	2.447	3.063
VGV parte Even Unidades Entregues (R\$ milhões) (1)	1.876	1.431	2.261	2.064	2.310	2.619

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

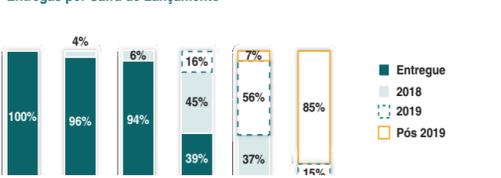
Entrega de Empreendimentos (1) (VGV de lançamento em R\$ milhões)



No 4º trimestre foram entregues 10 projetos que equivalem a R\$ 1,41 bilhão (VGV de lançamento parte Even) e 2.660 unidades. Em 2017 o volume de entregas foi recorde, atingindo R\$ 2,62 bilhões (VGV de lançamento parte Even) e totalizando 4.924 unidades.

No gráfico a seguir, podemos observar a abertura da entrega dos projetos por safra de lançamento.

Entregas por Safra de Lançamento



	2012	2013	2014	2015	2016	2017
VGV Lançamento (parte Even)	2.516.821	2.422.902	2.079.465	802.536	1.131.747	1.082.146

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

REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) tem sofrido impacto das atuais condições adversas de mercado e, com isso, está mais lento que o historicamente observado. Importante ressaltar que o processo continua sendo foco da companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa.

RECEBIMENTO POR PERÍODO (R\$ mil)

Unidades em Obra	2015		1T16		2T16		3T16		4T16		2017	
	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas	Unidades	Concluídas
Total	2.017.465	448.868	448.868	457.458	470.983	452.165	1.829.474	394.962	429.527	515.402	564.256	1.904.148

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

Ano	Unidades Vendidas (R\$ milhões)		Unidades em Estoque (R\$ milhões)		Custo a Incorrer (4T17) Total (1) (R\$ milhões)	
	Unidades	Valor	Unidades	Valor	Unidades	Valor
2018	340,6	222,2	222,2	562,7	562,7	562,7
2019	272,5	286,0	286,0	558,5	558,5	558,5
2020	115,8	141,3	141,3	257,1	257,1	257,1
2021	31,8	32,0	32,0	63,8	63,8	63,8
Total	760,6	681,5	681,5	1.442,1	1.442,1	1.442,1

(1) Incluindo o custo de fases contabilmente consideradas lançadas (R\$ 284,2 milhões).

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T17 as despesas operacionais totalizaram R\$ 281,0 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Comerciais	4T16		1T17		2T17		3T17		4T17		2017	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Comerciais	52.675	27,27%	44.846	27,34%	37.394	35,29%	144.811	156,73%	156.733	156,73%	156.733	156,73%
Gerais e Administrativas	32.232	40,33%	40.820	40,66%	39.654	39,65%	161.457	144,63%	144.639	144,63%	144.639	144,63%
Operacionais	34.789	32,70%	24.002	20,79%	206.083	283,58%	88.643	88,643%	88.643	88,643%	88.643	88,643%
Despesas Operacionais	119.696	100,00%	109.668	98,852%	281.032	281,032%	589.857	390,015%	390.015	390,015%	390.015	390,015%
% da Receita Líquida	30,4%	32,3%	28,7%	20,2%	69,6%	37,2%	22,4%					

Despesas comerciais: As despesas comerciais vieram em linha com a média do ocorrido dos primeiros nove meses do ano, conforme o esperado. Não esperamos grandes variações dessa rubrica nos próximos trimestres.

Despesas gerais e administrativas e remuneração da administração: As despesas gerais e administrativas vieram em linha com o trimestre anterior. Esperamos redução do G&A para 2018 devido a um ajuste na estrutura feito no final do ano passado.

Outras despesas (receitas) operacionais: O detalhamento das outras despesas operacionais, encontra-se abaixo:

	4T17	2017
Acordos Judiciais	(13.530)	(38.017)
Provisões para Contingências	(123.978)	(147.018)
Impairment de Terrenos	(39.971)	(39.971)
Outras Receitas (despesas)	(5.582)	(14.081)
Provisão de Distrito	(23.022)	(44.502)
Outras despesas operacionais	(206.083)	(283.589)

Provisão para Contingências:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia, assessorada por seus assessores legais, refinou as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas judiciais à luz das mais recentes experiências. Essa revisão resultou num aumento de provisão de R\$ 124 milhões no 4T17 (conforme tabela acima).

A maior parte dessas contingências se deve aos atrasos de obras entregues há alguns anos em Belo Horizonte e Rio de Janeiro, e à dificuldade financeira de alguns fornecedores de obra que devido à crise tiveram que reduzir fortemente suas equipes, e nesses casos, somos solidários nos eventuais processos trabalhistas dos funcionários que nos prestaram serviço, no período em que trabalharam em nossas obras. Portanto, importante ressaltar que, com a recuperação do volume de obras, e a manutenção das entregas dentro do prazo como tem sido nos últimos anos, não estamos mais gerando esse tipo de passivo.

Impairment de Terrenos:

No 4T17 a companhia estava em processo de negociação para venda de três terrenos na cidade de São Paulo cujo valor de mercado encontra-se abaixo do valor registrado no balanço. Além disso, há um processo de distrito de uma permuta realizada no Rio de Janeiro com expectativa de perda dos valores adiantados. A soma dessas operações resultou num impacto negativo de R\$ 40 milhões no 4T17 (conforme tabela acima).

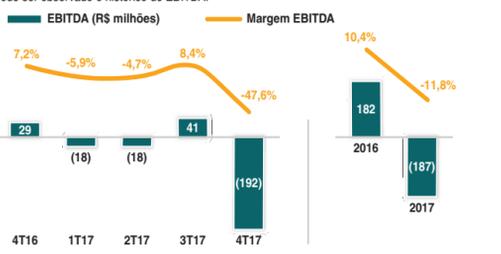
RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do 4º trimestre foi positivo em R\$ 15,6 milhões, 22% maior do que o observado no 3º trimestre de 2017 (R\$ 12,8 milhões).

No acumulado do ano o resultado financeiro foi positivo em R\$ 62,8 milhões, menor do que 2016 (R\$ 108,1 milhões), resultado da queda do volume dos recebíveis e dos índices de inflação.

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:



	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	2017	2016
Conciliação EBITDA (1)	(4.966)	(31.061)	(66.429)	6.613	(214.963)	(305.840)	81.373
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(23.715)	(24.700)	(9.646)	(12.804)	(15.625)	(62.775)	(108.122)
(+) Resultado Financeiro	3.187	3.229	2.523	2.704	2.246	10.702	11.885
(+) Depreciação e Amortização	54.017	34.265	55.576	44.579	36.075	170.495	196.603
(+) Despesas Apropriadas ao Custo	28.522	(18.267)	(17.976)	41.092	(192.267)	(187.417)	181.738</



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas
 CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Ativo					
Disponibilidades	586.469	579.799	337.757	458.755	631.050
Caixa Vinculado	22.447	15.971	10.121	6.157	11.771
Contas a Receber	1.676.853	1.591.667	1.516.634	1.408.726	1.113.625
Imóveis a Comercializar	1.687.091	1.772.616	1.722.626	1.694.914	2.138.418
Impostos e Contribuições a Compensar	-	-	-	-	-
Demais Contas a Receber	36.130	38.936	37.173	38.399	41.732
Ativo Circulante	4.008.990	3.998.989	3.624.311	3.606.951	3.936.596
Caixa Vinculado	-	-	-	-	15.000
Aplicação Financeira	-	-	-	-	-
Terrenos Disponíveis para Venda	-	-	-	-	-
Contas a Receber	101.768	58.903	67.888	160.286	180.274
Imóveis a Comercializar	781.857	892.645	862.075	836.387	443.075
Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	-	-	-
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	200	76	630	-	-
Transações com Partes Relacionadas	-	-	-	-	66.491
Demais Contas a Receber	69.726	72.510	88.294	93.023	37.411
Investimentos	24.370	24.110	24.399	26.850	26.424
Imobilizado	24.691	21.056	20.098	20.640	16.824
Intangível	7.121	9.990	9.377	8.311	7.762
Ativo Não Circulante	1.009.733	1.079.290	1.072.761	1.145.497	793.261
Total do Ativo	5.018.723	5.078.279	4.697.072	4.752.448	4.729.857
Passivo e Patrimônio Líquido					
Forneceedores	45.441	51.444	48.025	44.545	43.260
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	69.470	122.938	90.408	103.308	94.472
Empréstimos e Financiamentos	833.866	764.457	677.854	661.977	878.065
Cessão de Recebíveis	-	-	-	-	-
Debitores	330	4.305	1.477	4.285	49.992
Impostos e Contribuições a Recolher	73.931	70.673	74.603	71.014	60.702
Adiantamentos de Clientes	6.917	7.048	8.821	34.130	45.087
Empreendimentos	-	-	-	-	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-
Provisões	64.218	79.171	90.746	100.659	148.809
Demais Contas a Pagar	98.039	81.347	87.351	111.881	129.784
Passivo Circulante	1.192.012	1.181.383	1.079.285	1.131.799	1.450.171
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	103.201	101.215	190.238	210.720	251.640
Provisões	90.383	100.681	104.240	111.287	215.272
Tributos a Pagar	-	-	-	-	-
Empréstimos e Financiamentos	1.054.911	1.068.443	785.173	775.047	614.408
Cessão de Recebíveis	-	-	-	-	-
Debitores	98.063	98.229	184.639	184.895	136.091
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	43.497	43.114	42.549	42.186	39.272
Demais Contas a Pagar	17.526	109.151	23.261	18.722	17.099
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.407.581	1.520.833	1.330.100	1.342.857	1.273.782
Capital Social Atribuído aos Acionistas da Controladora	1.683.266	1.683.266	1.683.266	1.683.266	1.683.266
Ações em Tesouraria	(85.852)	(81.133)	(79.976)	(76.658)	(76.663)
Custos de Transação	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
Plano de Opção de Ações	31.717	31.717	31.717	31.717	31.717
Reserva de Lucros	513.583	473.633	395.341	369.790	134.921
Participação dos não Controladores	292.191	284.355	273.114	285.452	248.438
Patrimônio Líquido	2.419.130	2.376.063	2.287.687	2.277.792	2.005.904
Passivo e Patrimônio Total	5.018.723	5.078.279	4.697.072	4.752.448	4.729.857

ANEXO 3 - DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de Fluxo de Caixa (em milhares de reais)	1T17	2T17	3T17	4T17	2017	2016
Fluxo de Caixa						
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(31.060)	(66.430)	6.613	(214.963)	(305.840)	81.693
Ajustes para Reconciliar o Lucro com o Caixa Gerado pela Operação						
Equivalência Patrimonial	(127)	(290)	(1.061)	394	(1.084)	(26.381)
Depreciações e Amortizações	3.229	2.523	2.704	13.981	22.437	11.885
Baixas de Ativo Imobilizado e Intangível	-	-	-	-	-	969
Plano de Opção de Ações	-	-	-	-	-	261.966
Provisões	26.151	15.134	19.790	152.135	213.210	(72.505)
Juros Provisórios	60.082	47.982	40.726	41.163	189.953	(72.505)
Juros com Aplicações Financeiras	(16.745)	(10.676)	(7.221)	(7.151)	(41.793)	-
Valor de Mercado do "swap"	-	-	-	1.417	1.417	-
Variações nos Ativos e Passivos Circulantes não Circulantes	-	-	-	-	-	-
Contas a Receber	128.051	66.048	15.510	275.113	484.722	305.590
Imóveis a Comercializar	(196.313)	80.560	53.400	(50.192)	(112.545)	(236.579)
Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	-	-	-	(14.386)
Impostos e Contribuições a Compensar	-	-	-	-	-	226
Demais Ativos	1.410	(33.266)	30.204	(1.758)	(3.410)	(1.803)
Forneceedores	6.003	(3.419)	(3.480)	(1.285)	(2.181)	(23.472)
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	51.482	56.493	33.382	32.084	173.441	(44.767)
Adiantamentos de Clientes	131	1.773	25.309	10.957	38.170	(7.068)
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	-	-	-	(5.839)
Desconto de Recebíveis	-	-	-	-	-	3.110
Demais Passivos	66.491	(65.352)	16.890	5.968	23.997	32.644
Caixa (aplicado nas) Gerado pelas Operações	98.785	91.080	232.766	257.863	680.494	265.283
Juros Pagos	(43.334)	(54.046)	(34.364)	(35.177)	(166.921)	(233.615)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(9.508)	(9.501)	(11.115)	(12.134)	(42.258)	(41.921)
Fluxo de Caixa Operacional	45.943	27.533	187.287	210.552	471.315	(10.253)
Diminuição (aumento) em Aplicações Financeiras	(3.103)	209.573	(37.586)	100.879	269.763	119.826
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	(2.463)	(952)	(2.180)	(9.616)	(15.211)	(11.461)
Aumento dos Investimentos	387	1	(1.390)	32	(970)	-
Lucros Recebidos	-	-	-	-	-	18.237
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	124	(554)	630	-	200	8.385
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(5.055)	208.068	(40.526)	91.295	253.782	134.987
Caixa Restrito	6.476	5.850	3.964	(5.614)	10.676	(22.447)
Ingresso de Novos Empréstimos e Financiamentos	114.137	154.457	146.935	345.286	760.815	1.033.323
Pagamento de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures de Acionistas/Partes Relacionadas (Pagamento) Ingresso de Partes Relacionadas, Líquido	(182.421)	(434.684)	(176.236)	(300.337)	(1.093.678)	(1.062.918)
Aquisições de Ações em Tesouraria	2.437	9.799	(36.159)	(12.459)	(36.382)	(14.309)
Dividendos Pagos, Líquido de Dividendos não Reclamados	-	-	-	-	-	(37.341)
Movimentos de Acionistas não Controladores	(8.035)	(14.168)	(9.074)	(47.700)	(78.977)	(52.884)
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	(67.406)	(278.746)	(70.570)	(20.824)	(173.406)	(173.406)
Aumento (Redução) do Caixa	(26.518)	(43.145)	76.191	281.023	287.551	(48.672)
Caixa Inicial	71.387	44.869	1.724	77.915	71.387	120.059
Caixa Final	44.869	1.724	77.915	358.938	358.938	71.387

ANEXO 4 - ATIVO LÍQUIDO

Ativo Líquido	31/12/2017
Disponibilidade e Aplicações Financeiras	642.821
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures a Pagar	(1.678.556)
Endividamento Líquido	(1.035.735)
Contas a Receber de Clientes "On-Balance"	1.293.899
Contas a Receber de Clientes "Off-Balance"	1.115.741
Adiantamento de Clientes	(45.087)
Reversão Ajuste a Valor Presente	(30.504)
Impostos sobre Contas a Receber de Clientes	(93.362)
Obrigações de Construção de Imóveis Vendidos	(760.626)
Ajuste de Custo à Incorrer de Fases Contabilmente Consideradas Lançadas	149.896
Contas a Receber de Clientes Líquido	1.629.957
Unidades em Estoque a Valor de Mercado	2.422.257
Impostos sobre Comercialização de Unidades em Estoque	(96.890)
Custo Orçado a Incorrer de Imóveis em Estoque	(681.488)
Ajuste de Custo à Incorrer de Fases Contabilmente Consideradas Lançadas	134.300
Estoque Líquido	1.778.179
Estoque de Terrenos "On-Balance"	763.113
Estoque de Terrenos "Off-Balance"	1.683.992
Divida de Terrenos "On-Balance"	(182.891)
Divida de Terrenos "Off-Balance"	(1.683.992)
Divida de Terrenos já Lançados	(163.221)
Terrenos	417.001
Participação de Minoritários "On-Balance"	(248.438)
Participação de Minoritários "Off-Balance"	(42.258)
Participação de Minoritários	(290.696)
Projetos Consolidados por Equivalência Patrimonial "On-Balance"	26.424
Projetos Consolidados por Equivalência Patrimonial "Off-Balance"	26.424
Outros Ativos	170.220
Outros Passivos	(554.224)
Outros ativos (Passivos)	(384.004)
Ativo Líquido	2.141.126
Quantidade de ações ex-tesouraria (000) em 28/02/2018	219.666
Ativo Líquido por Ação em 28/02/2018	9,75



ANEXO 5 - LAND BANK

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2017:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)	Unidades	GVG Esperado	Terreno Útil
EPO Paranaíba DUO	Minas Gerais	jul-07	8.228	17.074	208	157.023
Montessoro Maxime	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	147.268
Atlântida F1	Rio Grande do Sul	mai-10	32.530	3.925	88	69.099
Atlântida F2	Rio Grande do Sul	mai-10	33.506	3.925	88	71.174
Atlântida F3	Rio Grande do Sul	mai-10	32.472	3.797	86	68.977
Terreno I	São Paulo	out-07	5.014	8.644	137	24.282
Terreno II	Rio de Janeiro	mai-10	8.410	15.704	186	115.844
Terreno III	Rio Grande do Sul	mai-10	1.008	181	389	205.063
Terreno IV	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672
Terreno V	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672
Terreno VI	Rio Grande do Sul	set-10	12.896	8.971	172	64.847
Terreno VII	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	120.970
Terreno VIII	Rio de Janeiro	jun-11	8.410	15.704	186	115.844
Terreno IX	Rio Grande do Sul	ago-11	6.348	3.824	72	18.670
Terreno X	São Paulo	dez-11	4.090	12.642	94	93.776
Terreno XI	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	16.883	192	127.443
Terreno XII	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	17.455	197	130.767
Terreno XIII	São Paulo	nov-13	6.903	13.596	258	87.923
Terreno XIV	São Paulo	jun-13	4.861	10.661	56	146.556
Terreno XV	São Paulo	jan-13	6.229	7.460	65	166.190
Terreno XVI	São Paulo	jan-13	19.145	23.544	336	203.443
Terreno XVII	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937
Terreno XVIII	São Paulo	dez-13	2.067	13.273	234	98.356
Terreno XIX	Rio de Janeiro	mar-14	17.287	22.397	376	13



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Operações					
Receita	14	50.833	60.210	1.583.950	1.743.088
Custo incorrido das vendas realizadas	15.a	(87.768)	(77.469)	(1.363.792)	(1.406.203)
(Prejuízo) lucro bruto		(36.935)	(17.259)	220.158	336.885
Despesas operacionais					
Comerciais	15.b	(2.579)	(4.325)	(144.811)	(156.733)
Gerais e administrativas	15.b	(96.383)	(97.959)	(139.816)	(128.835)
Remuneração da Administração	23.b	(21.641)	(15.803)	(21.641)	(15.803)
Provisões	12.e	(147.544)	(12.949)	(231.491)	(35.186)
Outras (receitas) despesas operacionais, líquidas	19	(36.868)	(31.527)	(52.098)	(53.457)
(Prejuízo) antes das participações societárias e do resultado financeiro		(341.950)	(179.822)	(369.699)	(53.129)
Resultado das participações societárias	8				
Equivalência patrimonial		61.820	279.163	1.084	26.381
Provisão para perdas em sociedades controladas		(7.573)	11.144	-	-
Resultado financeiro		54.247	290.307	1.084	26.381
Despesas financeiras		(99.472)	(119.601)	(29.552)	(31.891)
Receitas financeiras		8.514	10.984	92.327	140.013
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(90.598)	(108.617)	62.775	108.122
Imposto de renda e contribuição social		(378.661)	1.868	(305.840)	81.374
Resultado financeiro					
Imposto de renda e contribuição social - corrente	20	-	-	(41.822)	(41.918)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	20	-	-	4.225	436
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		(378.661)	1.868	(343.437)	39.892
(Prejuízo) lucro líquido do exercício atribuível a Acionistas					
Participação dos não controladores		-	-	(378.661)	1.868
(Prejuízo) lucro por ação atribuível aos acionistas da companhia durante os exercícios - R\$					
Lucro básico por ação	21	(1,716)	0,008	(1,716)	0,008
Lucro diluído por ação	21	(1,716)	0,008	(1,716)	0,008

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora										
		Ações restritas e em tesouraria				Reservas de lucros			Participação dos não controladores		Total do patrimônio líquido	
		Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Custos de transação	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total		
Saldo em 31 de dezembro de 2015		1.683.266	(21.808)	(85.215)	(15.775)	31.717	76.971	490.295	-	2.159.451	306.711	2.466.162
Operações em não controladores:												
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.342)	(24.342)
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.202)	(28.202)
Ações em tesouraria:	14.2											
Aquisição de ações em tesouraria		-	(51.721)	(21.342)	-	-	-	-	-	-	(21.342)	(21.342)
Concessão de ações em tesouraria - ILP		-	1.673	-	-	-	-	-	-	-	1.673	1.673
Concessão de ações - desbloqueio ILP		-	2.840	-	-	-	-	-	-	-	2.840	2.840
Cancelamento de ações restritas		-	6.921	(6.921)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações em tesouraria	14.1	-	-	38.000	-	-	(38.000)	-	-	-	-	-
Aquisição de participação societária		-	-	-	-	-	(4.285)	-	-	(4.285)	-	(4.285)
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	(10.922)	-	-	(10.922)	-	(10.922)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	1.868	1.868	1.868	38.024	39.892
Destinação do lucro:												
Reserva legal		-	-	-	-	-	93	(93)	-	-	-	-
Dividendos intercalares - R\$ 0,01 por ação	14.3	-	-	-	-	-	(1.775)	(570)	(1,775)	(2,345)	-	(2,345)
Saldo em 31 de dezembro de 2016		1.683.266	(63.768)	(22.084)	(15.775)	31.717	77.064	436.518	-	2.126.938	292.191	2.419.129
Operações em não controladores:												
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,076)	(5,076)
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.901)	(73.901)
Ações em tesouraria:	14.2											
Concessão de ações em tesouraria - ILP		-	(809)	809	-	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações - desbloqueio ILP		-	5.473	-	-	-	-	-	-	-	5.473	5.473
Concessão de ações		-	-	3.730	-	-	-	-	-	-	3.730	3.730
Cancelamento de ações restritas		-	13.507	(13.507)	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros movimentos		-	-	(14)	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	(378.661)	(378,661)	(378,661)	35,224	(343,437)
Absorção do prejuízo:												
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-	-	378,661	378,661	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017		1.683.266	(45.597)	(31.066)	(15.775)	31.717	77.064	57.857	-	1.757.466	248.438	2.005.904

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(378.661)	1.868	(343.437)	39.892
Outros resultados abrangentes				
Resultado abrangente do exercício	(378.661)	1.868	(343.437)	39.892
Resultado abrangente do exercício atribuível a Acionistas				
Participação dos não controladores	-	-	(378.661)	1.868
	-	-	35.224	38.024
	-	-	(343.437)	39.892

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	57.905	67.506	1.628.921	1.791.327
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(42.470)	(14.158)	(1.318.495)	(1.342.894)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(218.030)	(82.851)	(468.262)	(288.150)
Valor (consumido) adicionado bruto	(202.595)	(29.503)	(157.836)	160.283
Retenções				
Depreciações e amortizações	(5.832)	(7.711)	(10.702)	(11.885)
Valor (consumido) adicionado produzido pela companhia	(208.427)	(37.214)	(168.538)	148.398
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	61.820	279.163	1.084	26.381
Provisão para perdas em controladas	(7.573)	11.144	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	62.761	301.291	93.411	166.394
Valor adicionado total a distribuir	(145.666)	264.077	(75.127)	314.792
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(85.096)	(107.294)	(103.003)	(125.272)
Participação dos empregados nos lucros	(22.922)	(4.663)	(34.119)	(4.663)
Incentivo à longo prazo - ILP	(3.128)	(6.729)	(3.761)	(6.729)
Remuneração da Administração	(6.296)	(6.035)	(6.296)	(6.035)
Impostos, taxas e contribuições	(13.077)	(13.601)	(88.576)	(96.022)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(98.879)	(119.601)	(28.958)	(31.893)
Aluguéis	(3.597)	(4.286)	(3.597)	(4.286)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(35.224)	(38.024)
Dividendos	-	(2.345)	-	(2,345)
Prejuízo absorvido	378.661	477	378.661	477
Valor adicionado	145.666	(264.077)	75.127	(314.792)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(378.661)	1.868	(305.840)	81.693
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(54.247)	(279.163)	(1.084)	(26.381)
Depreciações, amortizações e baixas	14.377	8.268	22.437	12.854
Provisões	165.541	5.486	213.210	18.941
Juros apropriados em aplicações financeiras	90.038	114.637	189.953	243.025
Valor de mercado do "swap"	1.417	(8,052)	(41,793)	(72,505)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	3.175	-	484.722	305.590
Imóveis a comercializar	7.867	9.761	(112.545)	(236.579)
Demais contas a receber	9.763	(11.220)	(3.410)	(15.963)
Fornecedores	5.110	(4.010)	(2.181)	(23,472)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	173.441	(44,767)
Adiantamentos de clientes	-	-	38.170	(7,068)
Demais passivos	6.074	(3.907)	23.997	29.915
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(129.546)	(166.332)	680.494	265.283
Juros pagos	(82.931)	(133.220)	(166.921)	(233.615)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(42,258)	(41,921)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(212.477)	(299.552)	471.315	(10,253)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Títulos e valores mobiliários	11.520	(1.560)	269.763	119.826
Aquisição de bens para o ativo imobilizado e intangível (Aumento) redução dos investimentos	(6.380)	(2.574)	(15.211)	(11,461)
Lucros recebidos	162.069	(214,287)	(970)	-
Lucros recebidos	219.591	336.464	-	18.237
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(160.919)	181.280	200	8.385
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	225.881	299.323	253.782	134.987
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros:				
Caixa restrito	-	-	10.676	(22,447)
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	345.536	327.849	760.815	1.033.323
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(325.085)	(344.044)	(1.093.678)	(1.062.918)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	68.391	19.964	(36,382)	(14,309)
Aquisições de ações em tesouraria, líquidas de opções exercidas	-	(16,830)	-	(16,830)
Dividendos pagos	-	(37,341)	-	(37,341)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(78,977)	(52,884)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	88.842	(50,402)	(437,546)	(173,406)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	102.246	(50,631)	287.551	(48,672)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	48.760	99.391	71.387	120,059
No início do exercício	151.006	48.760	358.938	71,387
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	102.246	(50,631)	287.551	(48,672)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS
A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo - Brasil Bolsa B3 - sob o sigla EVEN3.
A Companhia e suas controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais e loteamento urbano.
O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de lote



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.17. Distribuição de dividendos

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

2.18. Reservas de lucros

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

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

2.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação complementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS. A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.21. Reclassificações

Para fins de elaboração das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 31 de dezembro 2017, a Companhia alterou a apresentação dos movimentos dos acionistas não controladores que eram anteriormente classificados como atividades operacionais para as atividades de financiamento. Consequentemente, as cifras correspondentes a 31 de dezembro de 2016 foram reclassificadas conforme demonstrado abaixo:

	Anteriormente apresentadas	Reclassificação	Valores reclassificados
Fluxo de caixa líquido das atividades operacionais	(63.137)	52.884	(10.253)
Fluxo de caixa líquido das atividades de financiamento	(120.522)	(52.884)	(173.406)

Adicionalmente, com o objetivo de proporcionar uma melhor comparabilidade entre os exercícios, a Companhia reclassificou determinados saldos do balanço patrimonial e da demonstração do resultado, sem, contudo, afetar os totais dos respectivos grupos de contas

2.22. Normas e interpretações novas e revisadas

Não houve impacto relevante decorrente da adoção de novas normas na elaboração das demonstrações financeiras.

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

CPC 47/IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece atualmente a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de execução da obra, baseado no custo da construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 01/2018, informando que a OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na OCPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo seu processo de emissão sido suspenso por decisão do CPC, em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB - IFRS IC sobre o critério de reconhecimento da receita de determinados contratos de incorporação imobiliária, adotando-se o critério de apropriação durante a construção ou em um momento específico, após concluída a unidade habitacional. Assim, o referido Ofício orienta que, enquanto não concluído o processo de discussão da OCPC 04 (R1), a OCPC 04 ora vigente continua a ser adotada, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência do CPC 47, a partir de 01/01/2018.

Diante dos fatos descritos acima, existe incerteza sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, e consequentemente, a mensuração dos efeitos correspondentes, se aplicável.

CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018). Abaixo demonstramos a expectativa da Aditamento quanto à classificação de seus ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativo/Passivo financeiro	Classificação pelo CPC 38	Classificação pelo CPC 48
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demaís contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demaís contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

Os itens acima foram avaliados e a Administração avalia que não haverá impactos contábeis relevantes decorrentes de mudanças de classificações. Entretanto, caso o critério de apropriação da receita (POC) seja mantido, deverá haver impacto significativo na provisão para distratros, que deixará de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratros futuros, levando em consideração, entre outros, nas experiências passadas.

CPC 46 (R2)/IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil

Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019). A Companhia está avaliando os efeitos da adoção desta norma nas Demonstrações Financeiras.

Outras normas

IFRS	CPC	Tema	Vigência
Alterações à IFRS 2	Alterações ao CPC 10	Pagamentos Baseados em Ações	1º de janeiro de 2018
Alterações à IAS 10	Alterações ao CPC 28	Propriedades para investimento	1º de janeiro de 2018
IFRS 17	CPC 49	Planos de Benefícios de Aposentadoria	1º de janeiro de 2021
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou "Joint Venture"	1º de janeiro de 2018
IFRIC 22	não editado	Adiantamentos em Moedas Estrangeiras	1º de janeiro de 2018

A Administração estima que não haverá impacto relevante decorrente da adoção dessas outras novas normas quando da elaboração das demonstrações financeiras.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

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

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

"Impairment" de contas a receber - Provisão para distratros

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raro caso, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual uma provisão vem sendo constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de "impairment". A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida a rubrica: (i) a posição dos imóveis a comercializar; e (ii) a rubrica "provisões", na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

3.2. Provisões

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

Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro;

(ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

3.3. Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

	Controladora	Consolidado
	2017	2016
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	3.600	30.120
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	15.000	-
Letras Financeiras (ii)	-	46.018
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)	-	17.531
		223.563
	18.600	287.112
	3.600	272.112
	15.000	515.082

(i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 100,01% do CDI.
 (ii) Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas à taxa média de 110,09% do CDI.
 (iii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

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

As aplicações financeiras estão classificadas como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 18) e na demonstração do resultado.

O valor justo de todas as LFTs e Letras do Tesouro Nacional - LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo.

5. CAIXA RESTRITO

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

6. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

	2017	2016	2017	2016
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	721.219	660.592
Financiamento próprio	-	-	116.282	110.882
	-	-	837.501	771.474
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.347.916	2.371.403
Ajuste a valor presente	-	-	(30.504)	(41.379)
Parcelas recebidas	-	-	(478.899)	(890.291)
Permutas por terrenos	-	-	(394.042)	(481.149)
	-	-	444.471	978.594
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.246)	(1.876)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.280.726	1.748.192
Venda de terrenos	8.374	11.549	13.173	30.429
Contas a receber apropriadas	8.374	11.549	1.293.899	1.778.621
Circulante	8.374	11.549	1.113.625	1.676.853
Não circulante	-	-	180.274	101.768

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

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

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

	Controladora	Consolidado
	2017	2016
Vencidas	-	36.355
A vencer:		
2017	-	11.549
2018	8.374	911.564
2019	-	553.251
2020	-	383.491
2021 em diante	-	93.441
	8.374	11.549
	8.374	11.549
	-	2.409.641
	-	3.138.004
	-	1.281.972
	-	1.127.669
	-	1.357.507

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

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

	2017	2016
Valor dos terrenos recebidos em permuta	394.042	461.149
Receita apropriada	(245.674)	(257.393)
Receita a apropriar	148.366	203.756

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

	2017	2016
Vencidas:		
Até três meses	12.947	10.192
De três a seis meses	17.785	8.745
Imóveis concluídos	30.372	18.937
Vencidas:		
Até três meses	4.152	15.268
De três a seis meses	1.471	4.052
Imóveis em construção	5.623	19.320
	36.355	38.257

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo das contas a receber está reduzido em R\$ 331.288 (R\$ 172.477 em 31 de dezembro de 2016) decorrentes da provisão para distratros, conforme nota explicativa 3.

b) Cessão de recebíveis

Corresponde ao saldo de operações de cessão de recebíveis de empreendimentos concluídos, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios das contas a receber correspondentes. Integram o saldo de

a) Principais informações das participações societárias em controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)		Investimento	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Agarpon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	44.291	35.986	5.295	14.240	44.291	35.986
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43.376	31.563	4.352	-	43.376	31.563
Aquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.155	23.400	(1.511)	(1.761)	9.155	23.400
Aquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	99.382	86.590	(7.806)	7.082	99.382	86.590
Arizona 608 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	15.333	1.905	11.336	15.333	15.333	30.353
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.739	11.915	494	2.084	8.739	11.915
Bataatás 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	23.680	28.592	2.265	12.031	23.680	28.592
Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	61.442	75.754	(8.213)	13.581	61.442	75.754
Bela Cintra 561 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.033	11.595	(1.503)	4.331	8.033	11.595
Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	19.680	29.177	(6.839)	8.631	19.680	29.177
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.847	15.032	(10.185)	-	4.847	15.032
Camjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.636	16.708	(10.466)	(1)	6.636	16.708
Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.114	16.473	(2.506)	(87)	9.114	16.473
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	45.970	38.757	7.196	9.404	45.970	38.757
Corneia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	118.777	77.967	38.198	26.367	118.777	77.967
Dica Catã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	15.596	18.282	2.116	3.742	7.798	9.141
Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.709	30.086	(3.103)	(2.051)	8.709	30.086
ESP 108/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100	100	12.318	20.103	(15)	(1)	12.318	20.103
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43.941	43.538	-	(1.842)	43.941	43.538
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	39.532	42.484	(6.054)	8.144	39.532	42.484
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.784	16.443	3.415	1.652	12.784	16.443
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	22.892	28.631	(3.792)	1.291	22.892	28.631
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.463	17.835	(174)	(6.481)	6.463	17.835
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.501	17.433	(535)			



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimento	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	50	50	606	622	303	311
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	15	1.573	427	236	64
Ponta Da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	5	5	21.307	14.068	1.665	-
Veiga Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	4.884	4.346	2.442	2.173
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	39.034	36.848	19.517	18.424
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	438	438	219	219
Nova Sulça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	1.140	1.140	570	570
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35	30	2.177	2.151	762	753
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50	50	776	908	388	454
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45	45	691	3.091	311	1.391
			26.413	24.359		

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

	Subscrição (redução) de capital		Lucros recebidos		Equivalência patrimonial		Demais (*)		No fim do exercício	
	No início do exercício	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Controladas	2.677.339	(163.116)	(219.591)	60.736	(8.175)	2.347.193	2.347.193	26.413	26.413	
Não controladas	24.359	1.717	-	1.084	(747)	26.413	26.413	-	-	
Incentivos fiscais e outros	11	-	-	-	-	11	11	-	-	
Provisão para perdas em sociedades controladas	(5.939)	-	-	(7.573)	-	(13.512)	(13.512)	-	-	
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	2.695.770	(161.399)	(219.591)	54.247	(8.922)	2.360.105	2.360.105			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	2.531.979	214.287	(336.717)	290.307	(4.086)	2.695.770	2.695.770			

(*) Para 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou uma perda de R\$ 8.252 na controladora ESP 108/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. devido a uma evidência de impairment em seu ativo, para o consolidado o valor foi registrado sob a rubrica de imóveis a comercializar.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros.

e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

	Ativo	
	Controladora	Consolidado
	2017	2016
Sociedades controladas	362.649	201.530
Sociedades não controladas	-	200
	362.649	201.730

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no não circulante.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2017	2016
Cotas a pagar, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	268.490	70.278
Varição do INCC	51.481	71.385
Varição do CDI	10.189	11.822
Varição do IGPM	1.474	-
Demais aquisições	14.478	19.186
	346.112	172.671
Circulante	94.472	69.470
Não circulante	251.640	103.201

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

	Consolidado	
	2017	2016
2018	-	53.053
2019	79.536	50.148
2020	28.344	-
2021	91.652	-
2022 em diante	54.108	-
	251.640	103.201

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Credito imobiliário (1)	-	-	821.538	1.186.811
Cédula de Crédito Bancário - CCB (2)	396.766	409.123	396.766	409.123
Credito de Receíveis Imobiliários - CRI (3)	272.752	320.527	272.752	292.643
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (4)	1.417	-	1.417	-
	670.935	729.650	1.492.473	1.888.577
Circulante	312.695	328.751	878.065	833.866
Não circulante	358.240	400.899	614.408	1.054.711

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

(1) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,6% a 12% ao ano.

(2) As operações de CCB estão sujeitas à variação de 115% a 130% da taxa do CDI ao mês e à variação dos Depósitos Interfinanceiros - Dis, acrescidos de 1,4% ao ano.

(3) As operações de CRI estão sujeitas à variação do CDI, acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano.

(4) As operações de "swap", a Companhia trocou a variação do CDI acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano pela variação do IPCA acrescido de 5,55% a 6,06% ao ano.

Em garantia dos financiamentos foram oferecidos os seguintes ativos:

Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)

	2017		2016	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	2017	2016	2017	2016
2017	-	328.751	-	833.666
2018	312.695	290.675	878.065	696.600
2019	206.873	110.224	431.528	208.987
2020 em diante	151.367	182.880	149.324	182.880
	670.935	729.650	1.492.473	1.888.577

Clausulas restritivas contratuais ("covenants")
Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis trimestralmente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

b) Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	2017	2016
Oitava emissão	100.000	100.000
Nona emissão	87.000	-
Princípio	187.000	100.000
Custos de transação a apropriar	(1.934)	(1.937)
Juros a pagar	1.017	330
	186.083	98.393
Circulante	48.992	330
Não circulante	137.091	98.063

Clausulas restritivas contratuais ("covenants")
Existem condições restritivas, conforme definido no prospecto definitivo de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos, verificáveis trimestralmente, 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.

c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	828.043	862.821	1.986.970	2.007.155
Captações	345.536	327.849	760.815	1.033.323
Juros	90.038	114.637	189.953	243.025
Marcação a mercado do swap	1.417	-	1.417	-
Pagamento de principal	(325.085)	(344.044)	(1.093.678)	(1.062.918)
Pagamento de juros	(82.931)	(133.220)	(233.615)	(233.615)
Saldo final	857.018	828.043	1.878.556	1.986.970

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	2017	2016
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	10.792	3.268
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (1)	(116.097)	(15.305)
Receita apropriada	150.392	18.954
Parcelas recebidas em espécie	34.295	3.648
	45.087	6.917

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

12. PROVISÕES

	Participação nos resultados e bônus		Riscos trabalhistas e civis		Provisão para distratos		Consolidado	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
Em 31 de dezembro de 2015	58.110	3.500	50.727	28.809	141.146	18.942	1.987	1.987
Provisão constituída, líquida	1.714	3.380	13.848	(1.987)	(1.987)	(3.500)	(3.500)	(3.500)
Reversão de cotas a pagar, líquida	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamento efetuado	-	(3.500)	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2016	59.824	3.380	64.575	26.822	154.601	15.442	13.600	13.600
Provisão constituída, líquida	21.166	23.190	125.125	169.481	169.481	39.999	39.999	39.999
Constituição de cotas a pagar, líquida	-	-	-	-	-	39.999	39.999	39.999
Em 31 de dezembro de 2017	80.990	26.570	189.700	66.821	364.081	148.809	215.272	215.272

(a) Garantias
A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um exercício de atendimento de eventuais reivindicações.

(b) A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de 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, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o agio 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 2.12), cuja movimentação é como segue:

	2017		2016	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Provisão para distratos	-	-	44.502	21.480
Contingências trabalhistas e civis	117.399	12.949	125.125	13.706
Garantias	21.893	-	21.893	-
"Impairment"	8.252	-	39.971	-
	147.544	12.949	231.491	35.186

14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 225.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 1.683.266.

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

14.1. Movimentação da quantidade de ações

Através de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de abril de 2017 ocorreu o cancelamento de 8.293.408 ações mantidas em tesouraria, sem alteração do valor do capital social, conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 18 de março de 2017, no valor de R\$ 38.000.

14.2. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	2017		2016	
	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas	Saldo em ações (R\$)	Saldo em ações (R\$)
Em 31 de dezembro de 2015	18.366.378	21.808	85.215	21.342
Aquisições	5.235.677	-	5.235.677	-
Concessão Plano de incentivo de longo prazo	(13.615.442)	51.721	(13.563.721)	51.721
Cancelamento de ações restritas por desligamento	1.284.235	(6.921)	1.277.314	6.921
Cancelamento de ações em tesouraria - nº 14.1	(8.293.408)	-	(8.293.408)	-
Desbloqueio de tranche ILP	-	(2.840)	-	(2.840)
Acordo de concessão	(410.212)	-	(410.212)	(1.673)
Em 31 de dezembro de 2016	2.567.228	63.768	22.084	22.084
Concessão Plano de incentivo de longo prazo	(197.341)	809	(196.532)	809
Cancelamento de ações restritas por desligamento	3.335.919	(13.507)	3.322.412	13.507
Desbloqueio de tranche ILP	-	(5.473)	-	(5.473)
Outros Movimentos	-	-	-	14
Acordo de concessão	(688.542)	-	(688.542)	(3.730)
Em 31 de dezembro de 2017	5.017.264	45.597	31.066	31.066

Em 29 de abril de 2014, foi realizada a primeira outorga no "Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP", através da concessão de ações da Companhia aos colaboradores elegíveis - diretores estatutários e não estatutários bem como gerentes. O benefício foi concedido em 2014 e 2015. O ILP não prevê pagamento em dinheiro, sendo pago integralmente em ações, com restrição à negociação.

O beneficiário não poderá transferir as ações adquiridas mediante o exercício da opção no prazo de até 2 anos após a assinatura do contrato de opção. Findo este período, a restrição à transferência ("Restrição de Transferência") estará sujeita ao seguinte prazo de carência:

(i) 1/3 (um terço) das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 2º aniversário da assinatura do contrato;

(ii) 1/3 (um terço) adicional das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 3º aniversário da assinatura do contrato; e

(iii) 1/3 (um terço) restante das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 4º aniversário da assinatura do contrato.

Para o plano concedido em 2016, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutário. Assim como no plano anterior, não há previsão de pagamento em dinheiro e a conquista das tranches estão atreladas ao cumprimento de metas corporativas, de área e individuais. O beneficiário



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Sociedades controladas	2017	2016	2017	2016
Saldos apresentados no circulante como partes relacionadas	-	-	137.479	40.188
Saldos apresentados no circulante como partes relacionadas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-
Saldos apresentados no não circulante como partes relacionadas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	786
Saldos apresentados no não circulante como partes relacionadas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	108.644

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou no resultado do exercício perdas decorrentes da avaliação do valor justo de instrumentos financeiros (*Swap*) no valor de R\$ 1.417, conforme nota explicativa 10.

b) Risco de crédito
O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6(c).

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

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

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

	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2018		Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2019		Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020		A partir de 1º de janeiro de 2021	
	Até 31 de dezembro de 2018	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2018	Até 31 de dezembro de 2019	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2019	Até 31 de dezembro de 2020	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020	Até 31 de dezembro de 2021	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2021
Em 31 de dezembro de 2017:								
Empréstimos - crédito imobiliário	598.858	223.566	45.256	-	-	-	-	-
Cédula de Depósito Interbancário - CRI	83.772	141.265	91.989	-	-	-	-	-
Capital de giro - CCB	29.785	87.918	82.067	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	77.144	82.835	73.634	262.996	-	-	-	-
Debêntures	65.730	147.447	-	-	-	-	-	-
Vide detalhes da movimentação de empréstimos na Nota 10.								

Dados consolidados	2017		2016		2017	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	25%
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 6(a)):						
IGP-MIPCA	1.280.726	- 1.778.621	-	-	-	-
INCC	836.255	- 109.690	-	-	24.647	18.485
INCP	444.471	- 1.668.931	-	-	18.446	13.834
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6(b))	-	3.062	-	5.915	(90)	(113)
IGP-MIPCA	-	3.062	-	5.915	(90)	(113)
Empréstimos (nota explicativa nº 10(a))	-	1.492.473	-	1.888.577	(39.399)	(49.249)
CDI	-	396.766	-	729.650	(8.081)	(10.101)
IPCA - "swap"	-	274.169	-	1.158.927	(4.902)	(6.128)
TR	-	821.538	-	1.158.927	(4.902)	(6.128)
Debêntures (nota explicativa nº 10(b))	-	186.083	-	98.393	(18.478)	(23.098)
CDI	-	186.083	-	98.393	(18.478)	(23.098)
Partes relacionadas (nota explicativa nº 23.a)	65.533	- 28.960	-	-	6.507	4.881
CDI	65.533	- 28.960	-	-	6.507	4.881
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 9)	-	346.112	-	175.198	-	-
CDI	-	10.189	-	11.822	(1.012)	(1.265)
INCC	-	319.971	-	144.191	(13.279)	(16.598)
IGP-M	-	15.952	-	19.186	-	-

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

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como prováveis as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2017. Nos cenários adicionais é contemplada, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descalços em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou ao TR. Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

Dados consolidados	2017		2016		2017	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	25%
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 6(a)):						
IGP-MIPCA	1.280.726	- 1.778.621	-	-	-	-
INCC	836.255	- 109.690	-	-	24.647	18.485
INCP	444.471	- 1.668.931	-	-	18.446	13.834
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6(b))	-	3.062	-	5.915	(90)	(113)
IGP-MIPCA	-	3.062	-	5.915	(90)	(113)
Empréstimos (nota explicativa nº 10(a))	-	1.492.473	-	1.888.577	(39.399)	(49.249)
CDI	-	396.766	-	729.650	(8.081)	(10.101)
IPCA - "swap"	-	274.169	-	1.158.927	(4.902)	(6.128)
TR	-	821.538	-	1.158.927	(4.902)	(6.128)
Debêntures (nota explicativa nº 10(b))	-	186.083	-	98.393	(18.478)	(23.098)
CDI	-	186.083	-	98.393	(18.478)	(23.098)
Partes relacionadas (nota explicativa nº 23.a)	65.533	- 28.960	-	-	6.507	4.881
CDI	65.533	- 28.960	-	-	6.507	4.881
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 9)	-	346.112	-	175.198	-	-
CDI	-	10.189	-	11.822	(1.012)	(1.265)
INCC	-	319.971	-	144.191	(13.279)	(16.598)
IGP-M	-	15.952	-	19.186	-	-

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como prováveis as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2017. Nos cenários adicionais é contemplada, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descalços em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou ao TR. Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

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

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

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

Em 2017, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2016, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim resumidos:

	Consolidado	
	2017	2016
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 10(a) e nº 10(b))	1.678.556	1.986.970
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6(b))	3.062	5.915
Caixa e equivalentes de caixa	(358.938)	(71.387)
Aplicações financeiras	(287.112)	(515.082)
Caixa restrito	(11.771)	(22.447)
Dívida líquida	1.023.979	1.383.969
Total do patrimônio líquido	2.003.904	2.419.129
Total do capital próprio e de terceiros	3.029.701	3.803.098
Índice de alavancagem financeira - %	33,8	36,4

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

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

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

Na tabela a seguir estão apresentados os ativos da Companhia 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 pela Companhia (nota explicativa nº 4).

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, reavimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 22 de março de 2018

Vinicius Ottone Mastrososa
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Porque é um PAA
Reconhecimento de receita
Conforme divulgado nas Notas 2.16 e 3.1 às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas utilizam o método de Percentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, dentre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

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

	Consolidado	
	Nível 1	Nível 2
Em 31 de dezembro de 2017:		
Operações compromissadas - CDBs	15.000	-
Títulos de renda fixa:		
LFTs	-	223.563
CDBs	-	31.018
Letras Financeiras	-	17.531
Total do ativo em 31 de dezembro de 2017	15.000	272.112
Em 31 de dezembro de 2016:		
Operações compromissadas - CDBs	155.812	-
Títulos de renda fixa:		
LFTs	-	269.294
CDBs	-	44.705
Letras Financeiras	-	45.270
Total do ativo em 31 de dezembro de 2016	155.812	359.269

A Companhia 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 prontos 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 confirmam o menos passivos 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 estiverem baseadas 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.

24.4. Qualidade do crédito dos ativos financeiros
Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2017 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Saldo
CDBs	AAA	4.408
Letras financeiras	AAA	41.610
	AA+	13.555
	AA	3.976
Títulos Públicos	AAA	223.563
	AA+	287.112

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.

25. SEGUROS
A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2017, os seguintes contratos de seguros:
a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, rão e explosão, entre outros.
c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS
Dentre os relatórios utilizados para análise do negócio, a Diretoria Executiva segmenta o pela perspectiva regional. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre majoritariamente nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.
A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda, principalmente, da venda de imóveis. O desempenho dos segmentos operacionais da atividade de incorporação imobiliária, com base em uma mensuração do lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais, encontra-se resumida a seguir:

	2017		2016	
	SP	RJ	Outros	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017				
Receita bruta operacional	859.161	531.429	229.200	1.628.920
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(28.338)	(11.345)	(5.025)	(44.707)
Despesas operacionais	830.823	520.084	224.175	1.583.950
Custo incorrido das vendas realizadas	(767.370)	(383.626)	(203.539)	(1.363.792)
Lucro bruto	63.453	136.458	20.626	220.158
Despesas comerciais	(91.309)	(33.055)	(19.107)	(144.811)
(prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	(27.856)	103.403	1.529	75.347
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016				
Receita bruta operacional	1.042.231	514.105	234.197	1.791.327
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(32.665)	(9.881)	(5.595)	(48.239)
Despesas operacionais	1.009.566	504.224	228.602	1.743.088
Custo incorrido das vendas realizadas	(846.543)	(386.188)	(169.527)	(1.406.203)
Lucro bruto	163.023	118.036	59.075	336.885
Despesas comerciais	(92.788)	(35.720)	(25.109)	(156.733)
(prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	70.235	82.316	33.966	(5.224)

A seguir, a conciliação do (prejuízo) lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o (prejuízo) lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

	Consolidado	
	2017	2016
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	75.347	186.766
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(161.457)	(144.538)
Despesas financeiras, líquidas	62.775	107.730
Provisões e outras despesas, líquidas	(282.505)	(68.484)
Imposto de renda e contribuição social	(37.597)	(41.482)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(343.437)	39.892

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

	2017	2016
Segmento SP	2.323.517	2.757.879
Segmento RJ	1.00	

even

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

INOVAR
PARTICIPAR
CONTRIBUIR
é fácil.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
<p>Provisão para distratos</p> <p>Conforme divulgado nas Notas 2.7 e 3.1 às demonstrações financeiras, em razão das condições do mercado imobiliário, tem ocorrido desistências de negócios por parte dos compradores entre a data de venda e a data de obtenção do financiamento, levando ao cancelamento de contratos ("distratos"). A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentam evidências objetivas de que haverá o cancelamento de seus contratos, tanto para as obras entregues quanto para aquelas em andamento. Essa avaliação realizada pela administração envolve julgamentos importantes e subjetivos, especialmente relacionados com a avaliação das referidas evidências, os quais podem ocasionar impacto material nas demonstrações financeiras. Dessa forma, consideramos essa com uma das áreas de foco de auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de crédito e ao monitoramento da carteira de contas a receber em aberto por período de vencimento. Realizamos o entendimento e testes das premissas utilizadas na estimativa adotada pela administração para determinação da provisão para distratos. Adicionalmente, analisamos se a provisão constituída em exercício anterior foi suficiente para fazer frente aos cancelamentos de contratos realizados posteriormente. Além disso, avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras da Companhia. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que julgamentos e premissas utilizados pela administração em relação a esse tema são razoáveis e consistentes com períodos anteriores.</p>
<p>Realização do saldo de imóveis a comercializar</p> <p>Conforme divulgado nas Notas 3.3 e 7 às demonstrações financeiras, os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não deve exceder o valor líquido realizável. O atual cenário econômico e as consequentes restrições de crédito vêm ocasionando, para a Companhia, um aumento no volume de unidades em estoque, associado a uma redução nos preços de mercado. Essa circunstância leva a administração a avaliar periodicamente o valor realizável de seus estoques, a fim de verificar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido. Pelo fato de a análise envolver saldo relevante e utilização de estimativas críticas, a partir de premissas utilizadas pela administração, essa área foi considerada uma área de foco de auditoria.</p>	<p>Destacamos a seguir os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta a esse assunto. Efetuamos entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de margem dos empreendimentos, bem como discussão da metodologia e principais premissas utilizadas pela Companhia para o cálculo do valor realizável dos imóveis a comercializar. Também, testamos se os preços utilizados nas premissas são próximos àqueles praticados no mercado e efetuamos análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos apresentados pela administração. Para uma amostra de terrenos a incorporar, inspecionamos e discutimos com a administração o estudo de viabilidade preparado pela área de Estudos Econômicos e os laudos de avaliação preparados por terceiros contratados pela administração. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as premissas e os critérios utilizados pela administração estão alinhados com as informações de mercado e, dessa forma, são razoáveis para a verificação da necessidade de constituição de provisão para perda dos estoques por redução ao valor recuperável.</p>
<p>Provisão para riscos cíveis e trabalhistas</p> <p>Conforme divulgado nas Notas 3.2 e 12(c) às demonstrações financeiras, a Companhia está exposta a questões cíveis, trabalhistas e tributárias no curso normal de seus negócios de incorporação imobiliária. Essas discussões envolvem, entre outros, temas como revisão de cláusulas contratuais, atrasos na entrega de unidades imobiliárias e pagamento de comissão a corretores de imóveis autônomos. A classificação de risco das questões e o registro da provisão envolvem julgamentos significativos efetuados pela administração, apoiados em pareceres de assessores legais externos e/ou internos, que podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras. Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência ou tendência nos tribunais e a relevância do tema para o negócio da Companhia, bem como os julgamentos envolvidos para a avaliação do desfecho e da mensuração da provisão, consideramos que essa foi uma das principais áreas de foco.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o acompanhamento dos processos, a avaliação das probabilidades de desfecho e o cálculo dos valores envolvidos. Efetuamos recálculo dos valores provisionados com base nos suportes apresentados pela administração e, com o apoio de especialistas, discutimos as principais matérias e efetuamos confronto de informações com confirmações obtidas diretamente dos assessores legais. Adicionalmente, discutimos as principais matérias e as posições da administração com o Comitê de Auditoria. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os critérios e os julgamentos da administração para tratar dessas contingências são consistentes com as informações obtidas de assessores legais e com as informações divulgadas.</p>
<p>Outros assuntos</p> <p>Demonstrações do Valor Adicionado</p> <p>As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p> <p>Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior</p> <p>O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.21, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 22 de março de 2017, sem ressalva. Como parte de nosso exame das demonstrações financeiras de 2017, examinamos também as reclassificações descritas na Nota 2.21, que foram efetuadas para alterar a demonstração dos fluxos de caixa de 2016, apresentada para fins de comparação. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguuração sobre as demonstrações financeiras de 2016 tomadas em conjunto.</p> <p>Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor</p> <p>A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.</p>	<p>Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas</p> <p>A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.</p> <p>Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas</p> <p>Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. <p>• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. • Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. • Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. • Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. </p>

São Paulo, 26 de março de 2018

pwc PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

VOCÊ TEM VÁRIOS MOTIVOS PARA PUBLICAR OS ATOS SOCIETÁRIOS DA SUA EMPRESA NO ESTADÃO.

EMPOWERMENT ANÁLISE FINANCEIRA CORPORATE INOVAÇÃO

O ESTADÃO AMPLIA SUA ENTREGA.

O Estadão fornece uma Análise Financeira completa aos seus clientes e utiliza mais de 20 indicadores para entregar um comparativo real da sua empresa em relação ao segmento de atuação.

AUSTIN RATING



MAIS DE 1,8 MILHÃO LEITORES no Estadão¹ • 5X MAIS AUDIÊNCIA comparada ao concorrente¹ • 14 VEZES ELEITO o jornal mais admirado²

O MELHOR CONTEÚDO de Economia e Negócios

Agência Estado / Broadcast, premiada entre OS MAIS ADMIRADOS DA IMPRENSA DE ECONOMIA, NEGÓCIOS E FINANÇAS – 2017³, reforça seu compromisso da notícia em TEMPO REAL. Esse canal também poderá ser utilizado para divulgação de atos societários.

QUER RESULTADOS?
ESTADÃO broadcast⁺

CONSULTE NOSSA EQUIPE COMERCIAL: **3856-2080**

Fontes: 1 - Ipsos Connect: EGM Multimídia – julho/16 a junho/17 – Gde. SP – Filtro: AS 10+anos (18.264.400) leitores 7 dias – impresso + digital - Estadão (1.887.800) e concorrente (342.400). | 2 - Pesquisa realizada pelo Grupo Troiano de Branding com exclusividade para a publicação Meio & Mensagem. | 3 - Prêmio "Os mais admirados da Imprensa de Economia, Negócios e Finanças 2017", realizado por Jornalistas & Cia e Maxpress.