

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em linha com o planejamento estratégico da Companhia, acompanhado em nossas divulgações, durante o ano de 2018, conquistamos mais algumas metas importantes:

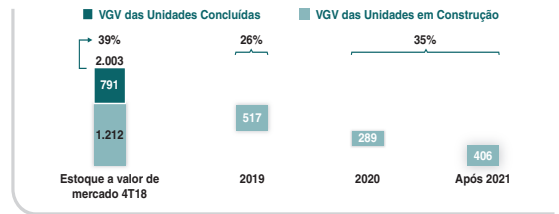
- Adquirimos R\$ 2,7 bilhões em VGV de terrenos, nas cidades de São Paulo e Porto Alegre, majoritariamente por meio de permutas, garantindo nosso volume de lançamentos para os próximos anos;
- Obtivemos boas negociações em nossos contratos de aluguel das sedes de nossas praças e das imobiliárias, consolidando nossa missão contínua de redução do G&A que fechou o ano em R\$ 131 milhões, menor patamar nominal desde 2011;
- Finalizamos as captações de duas dívidas de longo prazo (8 anos) no valor de R\$ 225 milhões, com quitações atreladas à venda de estoque pronto;

- A agência de *rating* Standard & Poor's atribuiu o *rating* AA em escala nacional, atestando a qualidade da nossa estrutura financeira;
  - Vendemos R\$ 746 milhões de unidades prontas, reduzindo nosso estoque pronto em R\$ 150 milhões no ano;
  - Geramos R\$ 292 milhões de caixa, levando a *alavancagem* para 41% (dívida líquida sobre patrimônio líquido);
- Além disso, nossos lançamentos de 2018 apresentaram forte velocidade de vendas, sendo que hoje já se encontram mais de 60% vendidos.
- Nossa DRE ainda encontra-se pressionada pelo alto volume de distratos em 2018, concentrados no estado do Rio de Janeiro. Mantemos hoje em nosso balanço um patamar confortável de provisão de distrato para minimizar os efeitos futuros.
- Para 2019, continuaremos tendo como foco a diminuição do volume de estoque pronto, a redução do G&A e a aquisição de bons terrenos em permuta.

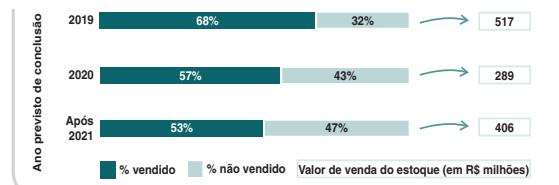
Temos previsão de crescer os lançamentos este ano de 2019, mas só o faremos se continuarmos com boa performance de vendas dos novos empreendimentos e dos estoques. Seguimos perseguindo o principal objetivo de nosso planejamento estratégico que é voltar a dar alto retorno (ROE) aos nossos acionistas.

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.

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 2019, há expectativa de redução dos distratos e devemos portanto continuar observando uma redução no volume de estoque pronto.



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



As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 26,3%, assumindo os custos totais das unidades em estoque. Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento.

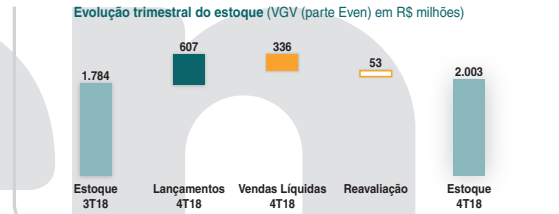
A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

| Lançamento   | VGV Total (R\$ mil) | VGV Even (R\$ mil) | Empreendimentos | Unidades     | % Unidades  |
|--------------|---------------------|--------------------|-----------------|--------------|-------------|
| Até 2013     | 322.150             | 225.925            | 61              | 786          | 16%         |
| 2014         | 293.729             | 287.667            | 18              | 640          | 13%         |
| 2015         | 227.363             | 207.688            | 9               | 569          | 12%         |
| 2016         | 395.615             | 348.090            | 18              | 963          | 20%         |
| 2017         | 454.882             | 416.576            | 12              | 868          | 18%         |
| 2018         | 597.374             | 516.569            | 11              | 1.042        | 21%         |
| <b>Total</b> | <b>2.291.113</b>    | <b>2.002.515</b>   | <b>129</b>      | <b>4.868</b> | <b>100%</b> |

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

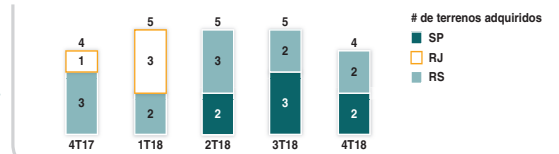
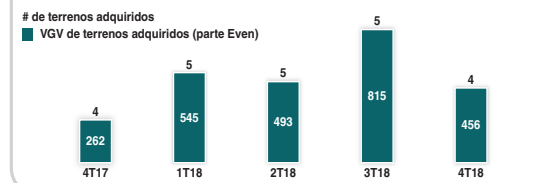
| Unidade de negócio | VGV Total (R\$ mil) | VGV Even (R\$ mil) | VGV Pronto (R\$ mil) | Estoque Pronto (R\$ mil) | Estoque em Construção (R\$ mil) |
|--------------------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|
| São Paulo          | 1.346.526           | 1.256.391          | 441.919              | 44                       | 1.207                           |
| Rio de Janeiro     | 366.224             | 366.039            | 233.510              | 17                       | 660                             |
| Rio Grande do Sul  | 451.496             | 318.191            | 95.492               | 25                       | 283                             |
| Minas Gerais       | 8.304               | 8.304              | 8.304                | 3                        | 50                              |
| Loteamento         | 118.563             | 53.590             | 11.626               | 5                        | 266                             |
| <b>Total</b>       | <b>2.291.113</b>    | <b>2.002.515</b>   | <b>790.851</b>       | <b>94</b>                | <b>2.466</b>                    |

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

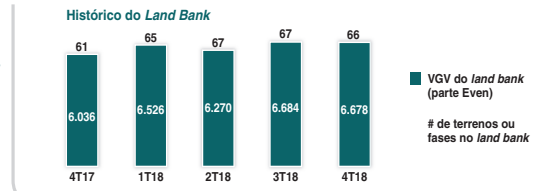


A reavaliação do estoque nesse trimestre (negativa em R\$ 53 milhões), deve-se principalmente à volta das unidades distratadas ao estoque, cujo preço atual de mercado encontra-se abaixo do preço praticado na época da venda.

**TERRENOS (LAND BANK)**  
No 4º trimestre foram adquiridos, majoritariamente por meio de permuta, 4 novos terrenos em São Paulo e no Rio Grande do Sul, com valor potencial de vendas de R\$ 456 milhões (parte Even). Ao longo de 2018 foram adquiridos 18 novos terrenos com VGV potencial somado de R\$ 2,22 bilhões (parte Even).



Com isso, o potencial de vendas do *land bank* em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 8,3 bilhões (R\$ 6,7 bilhões parte Even) pulverizado em 66 diferentes projetos ou fases.



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

| Segmento     | Nº de Lançamentos | Terreno          | Áreas (m²)       | Unidades      | VGV Esperado (R\$ mil) | Total            | Even        | %           |
|--------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Emergente    | 11                | 108.350          | 189.545          | 3.537         | 1.173.442              | 1.028.282        | 14%         | 29%         |
| Médio        | 16                | 102.252          | 264.970          | 4.466         | 2.437.609              | 2.096.211        | 29%         | 14%         |
| Médio Alto   | 10                | 198.260          | 171.559          | 1.868         | 1.536.661              | 1.327.130        | 18%         | 18%         |
| Alto         | 5                 | 20.488           | 46.496           | 191           | 504.628                | 413.500          | 6%          | 6%          |
| Uso Misto    | 8                 | 142.608          | 171.345          | 2.728         | 1.673.057              | 1.321.039        | 20%         | 20%         |
| Loteamento   | 14                | 4.455.327        | 1.611.521        | 6.732         | 822.274                | 380.198          | 10%         | 10%         |
| Comercial    | 2                 | 20.650           | 7.747            | 245           | 164.125                | 111.605          | 2%          | 3%          |
| <b>Total</b> | <b>66</b>         | <b>5.048.134</b> | <b>2.463.183</b> | <b>19.766</b> | <b>8.311.794</b>       | <b>6.677.964</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

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

| Região            | Nº de Lançamentos | Terreno          | Áreas (m²)       | Unidades      | VGV Esperado (R\$ mil) | Total            | Even        | %           |
|-------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|-------------|-------------|
| São Paulo         | 18                | 137.778          | 340.094          | 4.649         | 3.228.056              | 3.228.056        | 39%         | 39%         |
| Rio de Janeiro    | 4                 | 55.882           | 89.754           | 1.494         | 402.603                | 327.743          | 55%         | 55%         |
| Rio Grande do Sul | 43                | 4.844.963        | 2.013.240        | 13.445        | 4.533.867              | 2.974.898        | 55%         | 55%         |
| Minas Gerais      | 1                 | 9.511            | 20.094           | 178           | 147.268                | 147.268          | 2%          | 2%          |
| <b>Total</b>      | <b>66</b>         | <b>5.048.134</b> | <b>2.463.183</b> | <b>19.766</b> | <b>8.311.794</b>       | <b>6.677.964</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

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

| Região       | Até 2015         | 2016             | 2017          | 2018           | Total            |
|--------------|------------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
|              | Dinheiro         | Permuta          | Dinheiro      | Permuta        | Dinheiro         |
| SP           | 507.636          | 497.739          | -             | 172.608        | 1.176.983        |
| RS           | 121.463          | 812.898          | 15.458        | 483.915        | 1.433.734        |
| RJ           | 327.743          | -                | -             | -              | 327.743          |
| MG           | 147.268          | -                | -             | -              | 147.268          |
| <b>Total</b> | <b>1.104.109</b> | <b>1.310.636</b> | <b>15.458</b> | <b>656.523</b> | <b>3.076.926</b> |

| Dados Financeiros Consolidados                     | 4T17      | 1T18      | 2T18      | 3T18      | 4T18      | Varição (%) | 2018      | 2017      | Varição (%) |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| Receita Líquida                                    | 304.604   | 313.653   | 364.362   | 402.444   | 394.393   | -2%         | 1.474.852 | 1.385.095 | 6%          |
| Lucro Bruto                                        | 5.897     | 44.207    | 48.812    | 70.735    | 39.003    | -45%        | 202.757   | 153.741   | 32%         |
| Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>                 | 13,8%     | 24,9%     | 22,0%     | 25,6%     | 8,3%      | -7,4 p.p.   | 22,6%     | 23,4%     | -0,8 p.p.   |
| EBITDA Ajustada <sup>2</sup>                       | (147.617) | 12.928    | (4.101)   | 26.531    | (56.496)  | -313%       | (21.138)  | (142.763) | 38%         |
| Margem EBITDA Ajustada <sup>1</sup>                | -48,5%    | 4,1%      | -1,1%     | 6,6%      | -14,3%    | -20,9 p.p.  | -1,4%     | -10,3%    | 8,9 p.p.    |
| Lucro Líquido                                      | (193.136) | (25.675)  | (30.378)  | (12.360)  | (92.299)  | 647%        | (160.712) | (336.923) | -52%        |
| Margem Líquida antes Participação dos Minoritários | -58,9%    | -6,7%     | -8,8%     | 0,7%      | -22,9%    | -23,6 p.p.  | -9,5%     | -21,6%    | 12,0 p.p.   |
| Lucro por Ação (ex-tesouraria)                     | (0,88)    | (0,12)    | (0,14)    | (0,06)    | (0,43)    | 654%        | (0,75)    | (1,53)    | -51%        |
| ROE (anualizado)                                   | N/A       | N/A       | N/A       | N/A       | N/A       | N/A         | N/A       | N/A       | N/A         |
| ROE (últimos 12 meses)                             | N/A       | N/A       | N/A       | N/A       | N/A       | N/A         | N/A       | N/A       | N/A         |
| Receita a Apropriar <sup>3</sup>                   | 1.101.819 | 1.084.735 | 1.071.749 | 1.061.261 | 949.673   | -11%        | 949.673   | 1.101.819 | -14%        |
| Resultado a Apropriar <sup>2</sup>                 | 341.193   | 328.230   | 324.206   | 322.007   | 281.073   | -13%        | 281.073   | 341.193   | -18%        |
| Margem dos Resultados a Apropriar <sup>2</sup>     | 31,0%     | 30,3%     | 30,3%     | 30,3%     | 29,6%     | -0,7 p.p.   | 29,6%     | 31,0%     | -1,4 p.p.   |
| Dívida Líquida <sup>3</sup>                        | 1.020.735 | 921.666   | 821.567   | 731.760   | 742.143   | 1%          | 742.143   | 1.020.735 | -27%        |
| Dívida Líquida <sup>3</sup> (ex-SF&H)              | 199.197   | 224.946   | 219.376   | 138.517   | (170.235) | -223%       | (170.235) | 199.197   | -185%       |
| Patrimônio Líquido                                 | 1.807.499 | 1.970.213 | 1.915.506 | 1.930.466 | 1.807.499 | -6%         | 1.807.499 | 1.986.927 | -9%         |
| Dívida Líquida <sup>3</sup> / Patrimônio Líquido   | 50,9%     | 46,8%     | 42,9%     | 37,9%     | 41,1%     | 3,2 p.p.    | 41,1%     | 50,9%     | -9,8 p.p.   |
| Alíquotas Totais                                   | 4.729.857 | 4.610.199 | 4.459.510 | 4.621.332 | 4.740.971 | 3%          | 4.740.971 | 4.743.226 | 0%          |
| Cash Burn <sup>4</sup> (do período)                | (140.557) | (99.099)  | (100.099) | (89.807)  | (3.275)   | -96%        | (292.250) | (357.319) | -18%        |

| Lançamentos                                         | 4T17    | 1T18   | 2T18    | 3T18    | 4T18    | Varição (%) | 2018      | 2017      | Varição (%) |
|-----------------------------------------------------|---------|--------|---------|---------|---------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| Empreendimentos Lançados                            | 6       | 1      | 1       | 2       | 7       | 250%        | 11        | 12        | -8%         |
| VGV <sup>5</sup> Potencial dos Lançamentos (100%)   | 476.341 | 74.926 | 257.188 | 177.088 | 747.306 | 322%        | 1.256.507 | 1.216.304 | 3%          |
| VGV <sup>5</sup> Potencial dos Lançamentos (% Even) | 393.457 | 50.949 | 257.188 | 128.368 | 606.786 | 373%        | 1.043.290 | 1.082.145 | -4%         |
| Número de Unidades Lançadas                         | 1.068   | 178    | 68      | 309     | 1.405   | 355%        | 1.960     | 2.636     | -26%        |
| Área Útil das Unidades Lançadas (m²)                | 132.369 | 10.880 | 19.131  | 11.927  | 203.370 | 1.605%      | 245.307   | 291.543   | -16%        |
| Preço Médio de Lançamento <sup>6</sup> (R\$/m²)     | 6.987   | 7.249  | 13.444  | 9.100   | 14.848  | -30%        | 10.253    | 7.432     | 38%         |
| Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)       | 446     | 421    | 3.782   | 987     | 759     | -23%        | 823       | 1.443     | -43%        |

| Vendas                                        | 4T17    | 1T18    | 2T18    | 3T18    | 4T18    | Varição (%) | 2018      | 2017      | Varição (%) |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| Vendas Contratadas <sup>7</sup> (100%)        | 323.983 | 229.947 | 365.518 | 309.807 | 426.947 | 38%         | 1.332.019 | 1.348.547 | -1%         |
| Vendas Contratadas <sup>7</sup> (% Even)      | 272.671 | 196.898 | 328.825 | 265.050 | 335.834 | 27%         | 1.126.607 | 1.132.555 | -1%         |
| Número de Unidades Vendidas                   | 703     | 535     | 540     | 771     | 868     | 13%         | 2.714     | 2.585     | 5%          |
| Área Útil das Unidades Vendidas (m²)          | 78.675  | 90.748  | 62.631  | 71.845  | 72.344  | 1%          | 297.566   | 268.234   | 11%         |
| Preço Médio de Venda <sup>8</sup> (R\$/m²)    | 5.771   | 5.244   | 8.035   | 8.262   | 7.181   | -13%        | 7.069     | 7.606     | -7%         |
| Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade) | 461     | 430     | 677     | 402     | 492     | 22%         | 491       | 522       | -6%         |
| VSO Consolidada (% Even)                      | 11,1%   | 9,0%    | 14,7%   | 13,0%   | 14,0%   | 1,0 p.p.    | 35,3%     | 33,3%     | 2,2 p.p.    |
| VSO de Lançamento (% Even)                    | 37,0%   | 64,6%   | 46,8%   | 67,8%   | 31,8%   | -36,0 p.p.  | 47,5%     | 45,7%     | 1,7 p.p.    |
| VSO de Remanescentes (% Even)                 | 6,1%    | 7,7%    | 10,6%   | 9,3%    | 8,0%    | -1,3 p.p.   | 29,6%     | 27,5%     | 2,1 p.p.    |

| Entregas                          | 4T17      | 1T18   | 2T18    | 3T18    | 4T18    | Varição (%) | 2018    | 2017      | Varição (%) |
|-----------------------------------|-----------|--------|---------|---------|---------|-------------|---------|-----------|-------------|
| VGV Entrega <sup>9</sup> (100%)   | 1.761.241 | 63.083 | 108.804 | 273.386 | 422.190 | 54%         | 867.463 | 3.062.585 | -72%        |
| VGV Entrega <sup>9</sup> (% Even) | 1.410.156 | 50.466 | 74.388  | 259.112 | 352.549 | 36%         | 736.516 | 2.619.455 | -72%        |
| Nº de Empreendimentos Entregues   | 10        | 1      | 2       | 4       | 7       | 75%         | 14      | 23        | -39%        |
| Nº de Unidades Entregues          | 2.660     | 351    | 134     | 949     | 1.419   | 50%         | 2.853   | 4.924     | -42%        |

| Terrenos           | 4T17      | 1T18      | 2T18      | 3T18      | 4T18      | Varição (%) | 2018      | 2017      | Varição (%) |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| Land Bank (100%)   | 7.184.912 | 8.014.401 | 7.911.016 | 8.368.806 | 8.311.794 | -1%         | 8.311.794 | 7.184.912 | 16%         |
| Land Bank (% Even) | 6.036.025 | 6.526.322 | 6.270.123 | 6.684.060 | 6.677.964 | 0%          | 6.677.964 | 6.036.025 | 11%         |

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

<sup>2</sup> Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.

<sup>3</sup> Divergente da Nota 25.1 devido à exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo, portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades.

<sup>4</sup> Cash burn deduzido dos dividendos e recompra de ações.

<sup>5</sup> 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 financeira, no momento do lançamento.

















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 ADMINISTRAÇÃO¹

Em linha com o planejamento estratégico da Companhia, acompanhado em nossas divulgações, durante o ano de 2018, conquistamos mais algumas metas importantes:

- Adquirimos R\$ 2,7 bilhões em VGV de terrenos, nas cidades de São Paulo e Porto Alegre, majoritariamente por meio de permutas, garantindo nosso volume de lançamentos para os próximos anos;
  - Obtivemos boas negociações em nossos contratos de aluguéis das sedes de nossas praças e das imobiliárias, consolidando nossa missão contínua de redução do G&A que fechou o ano em R\$ 131 milhões, menor patamar nominal desde 2011;
  - Finalizamos as captações de duas dívidas de longo prazo (8 anos) no valor de R\$ 225 milhões, com quitações atreladas à venda de estoque pronto;
  - A agência de *rating* Standard & Poor's atribuiu o *rating* AA em escala nacional, atestando a qualidade da nossa estrutura financeira;
  - Vendemos R\$ 746 milhões de unidades prontas, reduzindo nosso estoque pronto em R\$ 150 milhões no ano;
  - Geramos R\$ 292 milhões de caixa, levando a alavancagem para 41% (dívida líquida sobre patrimônio líquido);
- Além disso, nossos lançamentos de 2018 apresentaram forte velocidade de vendas, sendo que hoje já se encontram mais de 60% vendidos.

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados

|                                                    | 4T17      | 1T18      | 2T18      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Receita Líquida                                    | 304.604   | 313.653   | 364.362   |
| Lucro Bruto                                        | 5.897     | 44.207    | 48.812    |
| Margem Bruta Ajustada¹                             | 13,8%     | 24,9%     | 22,0%     |
| EBITDA Ajustado¹                                   | (147.617) | 12.928    | (4.101)   |
| Margem EBITDA Ajustada¹                            | -48,5%    | 4,1%      | -1,1%     |
| Lucro Líquido                                      | (193.136) | (25.675)  | (30.378)  |
| Margem Líquida antes Participação dos Minoritários | -58,9%    | -6,7%     | -8,8%     |
| Lucro por Ação (ex-tesouraria)                     | (0,88)    | (0,12)    | (0,14)    |
| ROE (anualizado)                                   | N/A       | N/A       | N/A       |
| ROE (últimos 12 meses)                             | N/A       | N/A       | N/A       |
| Receita a Apropriar²                               | 1.101.819 | 1.084.735 | 1.071.749 |
| Resultado a Apropriar²                             | 341.193   | 328.230   | 324.206   |
| Margem dos Resultados a Apropriar²                 | 31,0%     | 30,3%     | 30,3%     |
| Dívida Líquida³                                    | 1.020.735 | 921.666   | 821.567   |
| Dívida Líquida³ (ex-SFH)                           | 199.197   | 224.946   | 219.376   |
| Patrimônio Líquido                                 | 1.807.499 | 1.970.213 | 1.915.506 |
| Dívida Líquida³ / Patrimônio Líquido               | 50,9%     | 46,8%     | 42,9%     |
| Ativos Totais                                      | 4.729.857 | 4.610.199 | 4.459.510 |
| Cash Burn⁴ (do período)                            | (140.557) | (99.069)  | (100.099) |

Lançamentos

|                                               | 4T17    | 1T18   | 2T18    |
|-----------------------------------------------|---------|--------|---------|
| Empreendimentos Lançados                      | 6       | 1      | 1       |
| VGV⁵ Potencial dos Lançamentos (100%)         | 476.341 | 74.926 | 257.188 |
| VGV⁵ Potencial dos Lançamentos (% Even)       | 393.457 | 50.949 | 257.188 |
| Número de Unidades Lançadas                   | 1.068   | 178    | 68      |
| Área Útil das Unidades Lançadas (m²)          | 132.369 | 10.880 | 19.131  |
| Preço Médio de Lançamento⁶ (R\$/m²)           | 6.987   | 7.249  | 13.444  |
| Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade) | 446     | 421    | 3.782   |

Vendas

|                                               | 4T17    | 1T18    | 2T18    |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Vendas Contratadas⁷ (100%)                    | 323.983 | 229.947 | 365.518 |
| Vendas Contratadas⁷ (% Even)                  | 272.671 | 196.898 | 328.825 |
| Número de Unidades Vendidas                   | 703     | 535     | 540     |
| Área Útil das Unidades Vendidas (m²)          | 78.675  | 90.748  | 62.631  |
| Preço Médio de Venda⁸ (R\$/m²)                | 5.771   | 5.244   | 8.035   |
| Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade) | 461     | 430     | 677     |
| VSO Consolidada (% Even)                      | 11,1%   | 9,0%    | 14,7%   |
| VSO de Lançamento (% Even)                    | 37,0%   | 64,6%   | 46,8%   |
| VSO de Remanescentes (% Even)                 | 6,1%    | 7,7%    | 10,6%   |

Entregas

|                                 | 4T17      | 1T18   | 2T18    |
|---------------------------------|-----------|--------|---------|
| VGV Entregue⁹ (100%)            | 1.761.241 | 63.083 | 108.804 |
| VGV Entregue⁹ (% Even)          | 1.410.156 | 50.466 | 74.388  |
| Nº de Empreendimentos Entregues | 10        | 1      | 2       |
| Nº de Unidades Entregues        | 2.660     | 351    | 134     |

Terrenos

|                    | 4T17      | 1T18      | 2T18      |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Land Bank (100%)   | 7.184.912 | 8.014.401 | 7.911.016 |
| Land Bank (% Even) | 6.036.025 | 6.526.322 | 6.270.123 |

¹ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento a 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 25.1 devido à 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).

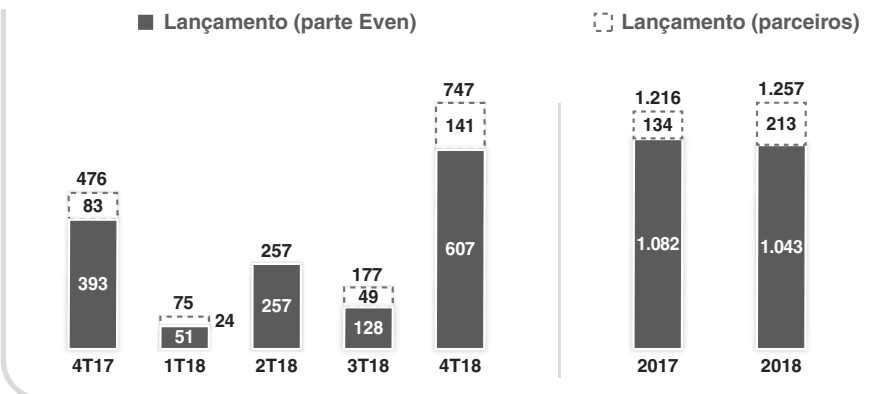
⁸ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

A tabela abaixo identifica os lançamentos de 2018:

| Empreendimento                 | Região | VGV Total (R\$ mil) | VGV Even (R\$ mil) | Área Útil (m²) | Unidades     | Valor Médio da Unidade (R\$ mil) | Segmento   |
|--------------------------------|--------|---------------------|--------------------|----------------|--------------|----------------------------------|------------|
| <b>1º trimestre</b>            |        | <b>74.926</b>       | <b>50.949</b>      | <b>10.880</b>  | <b>178</b>   | <b>421</b>                       |            |
| Vida Viva Linked               | RS     | 74.926              | 50.949             | 10.880         | 178          | 421                              | Médio      |
| <b>2º trimestre</b>            |        | <b>257.188</b>      | <b>257.188</b>     | <b>19.131</b>  | <b>68</b>    | <b>3.782</b>                     |            |
| Alto Vila Madalena             | SP     | 257.188             | 257.188            | 19.131         | 68           | 3.782                            | Alto       |
| <b>3º trimestre</b>            |        | <b>177.088</b>      | <b>128.368</b>     | <b>11.927</b>  | <b>309</b>   | <b>987</b>                       |            |
| Pontal do Estaleiro            | RS     | 152.253             | 103.532            | 10.080         | 237          | 642                              | Comercial  |
| Hub Vila Madalena              | SP     | 24.836              | 24.836             | 1.847          | 72           | 345                              | Studios    |
| <b>4º trimestre</b>            |        | <b>747.306</b>      | <b>606.786</b>     | <b>203.370</b> | <b>1.405</b> | <b>759</b>                       |            |
| Praça do Sol                   | RS     | 30.578              | 19.570             | 117.132        | 150          | 204                              | Loteamento |
| Quintas da Lapa - F2, torre B  | SP     | 98.411              | 98.411             | 12.373         | 92           | 1.070                            | Médio Alto |
| Artur Rocha                    | RS     | 129.730             | 88.216             | 11.042         | 67           | 1.936                            | Alto       |
| Visita Alto da Lapa            | SP     | 135.813             | 135.813            | 12.117         | 48           | 2.830                            | Alto       |
| Facto Paulista                 | SP     | 215.452             | 215.452            | 23.888         | 483          | 446                              | Médio      |
| Vivio Lindóia                  | RS     | 45.541              | 30.968             | 9.257          | 133          | 342                              | Emergente  |
| Dez Vila Guilherme             | SP     | 91.781              | 18.356             | 17.561         | 432          | 212                              | MCMV       |
| <b>Total Acumulado de 2018</b> |        | <b>1.256.507</b>    | <b>1.043.290</b>   | <b>245.307</b> | <b>1.960</b> | <b>823</b>                       |            |



No 4º trimestre foram lançados sete empreendimentos que totalizaram R\$ 607 milhões em VGV (parte Even). Assim, o valor acumulado no 2018 é de R\$ 1,0 bilhão (parte Even).

Nossa DRE ainda encontra-se pressionada pelo alto volume de distratos em 2018, concentrados no estado do Rio de Janeiro. Mantemos hoje em nosso balanço um patamar confortável de provisão de distrato para minimizar os efeitos futuros.

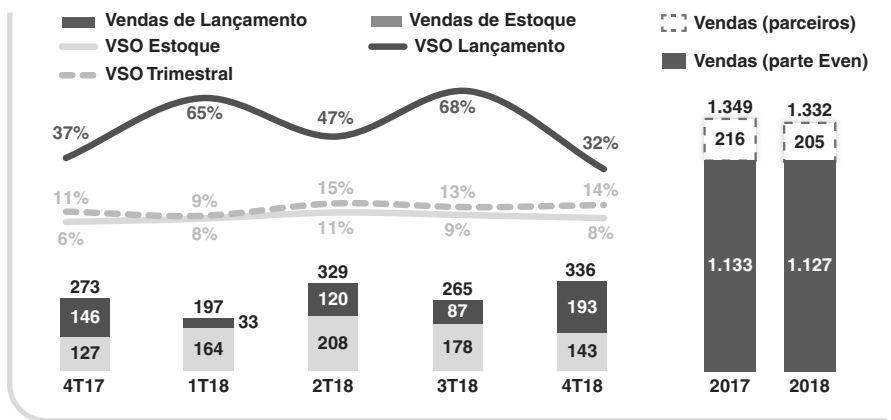
Para 2019, continuaremos tendo como foco a diminuição do volume de estoque pronto, a redução do G&A e a aquisição de bons terrenos em permuta.

Temos previsão de crescer os lançamentos este ano de 2019, mas só o faremos se continuarmos com boa performance de vendas dos novos empreendimentos e dos estoques. Seguimos perseguindo o principal objetivo de nosso planejamento estratégico que é voltar a dar alto retorno (ROE) aos nossos acionistas.

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

VENDAS LÍQUIDAS

As vendas contratadas no 4º trimestre totalizaram R\$ 426,9 milhões (R\$ 335,8 milhões parte Even). No ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 1,33 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  |
|-------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------|
|                   | 4T18                   | 2018                  | 4T18           | 2018      |
| São Paulo         | 333.511                | 855.045               | 284.498        | 799.522   |
| Rio de Janeiro    | (39.828)               | 1.972                 | 1.266          | (5.329)   |
| Rio Grande do Sul | 125.079                | 448.472               | 86.025         | 311.249   |
| Minas Gerais      | 2.404                  | 3.317                 | 2.404          | 3.317     |
| Loteamento        | 5.781                  | 23.213                | 2.735          | 11.253    |
| Total             | 426.947                | 1.332.019             | 335.834        | 1.126.607 |

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  |
|-------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------|
|                   | 4T18                   | 2018                  | 4T18           | 2018      |
| Até 2013          | 50.447                 | 249.345               | 40.384         | 217.297   |
| 2014              | 36.110                 | 141.861               | 34.305         | 136.747   |
| 2015              | 2.676                  | 33.631                | 2.261          | 32.432    |
| 2016              | 5.157                  | 58.186                | 3.939          | 50.415    |
| 2017              | 39.074                 | 219.766               | 35.311         | 194.633   |
| 2018              | 293.483                | 629.229               | 219.634        | 495.084   |
| Total             | 426.947                | 1.332.019             | 335.834        | 1.126.607 |

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  |
|------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------|
|            | 4T18                   | 2018                  | 4T18           | 2018      |
| Emergente  | 118.636                | 396.073               | 62.530         | 320.162   |
| Studio     | 7.117                  | 17.559                | 7.117          | 17.559    |
| Médio      | 59.351                 | 178.695               | 40.307         | 131.022   |
| Médio-Alto | 30.318                 | 142.200               | 27.726         | 132.694   |
| Alto       | 191.577                | 456.620               | 187.729        | 433.629   |
| Uso Misto  | (977)                  | (16.763)              | (645)          | (9.323)   |
| Loteamento | 10.935                 | 30.049                | 3.637          | 12.450    |
| Comercial  | 9.990                  | 127.584               | 7.433          | 88.415    |
| Total      | 426.947                | 1.332.019             | 335.834        | 1.126.607 |

continua...

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

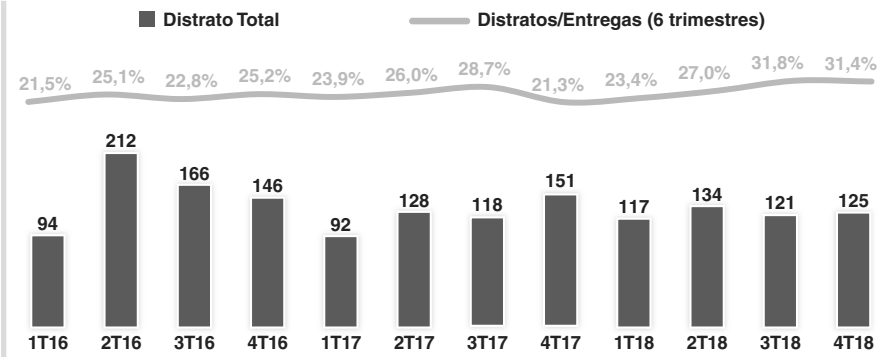
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

#### DISTRATOS

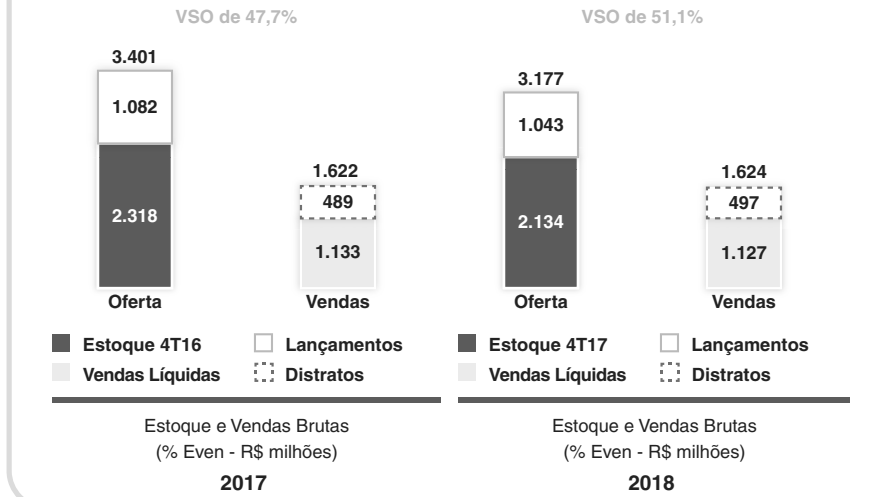
A Even entende que a análise dos distratos não deve ser feita em relação às vendas brutas do trimestre corrente, uma vez que os distratos não têm correlação direta com as vendas do mesmo período. A maior parte dos distratos ocorre próximo do momento da entrega dos empreendimentos, portanto nossa análise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

| (% Even) (R\$ milhões)            | 2016  |       |       |       | 2017  |       |       |       | 2018  |       |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                   | 1T16  | 2T16  | 3T16  | 4T16  | 1T17  | 2T17  | 3T17  | 4T17  | 1T18  | 2T18  | 3T18  | 4T18  |
| Entregas                          | 520   | 650   | 593   | 547   | 586   | 331   | 292   | 1.410 | 50    | 74    | 259   | 353   |
| Vendas Brutas                     | 409   | 479   | 372   | 384   | 302   | 444   | 452   | 424   | 314   | 463   | 386   | 461   |
| Distratos                         | (94)  | (212) | (166) | (146) | (92)  | (128) | (118) | (151) | (117) | (134) | (121) | (125) |
| Vendas Líquidas                   | 315   | 267   | 206   | 238   | 211   | 315   | 334   | 273   | 197   | 329   | 265   | 336   |
| Distratos/Entregas (6 trimestres) | 21,5% | 25,1% | 22,8% | 25,2% | 23,9% | 26,0% | 28,7% | 21,3% | 23,4% | 27,0% | 31,8% | 31,4% |



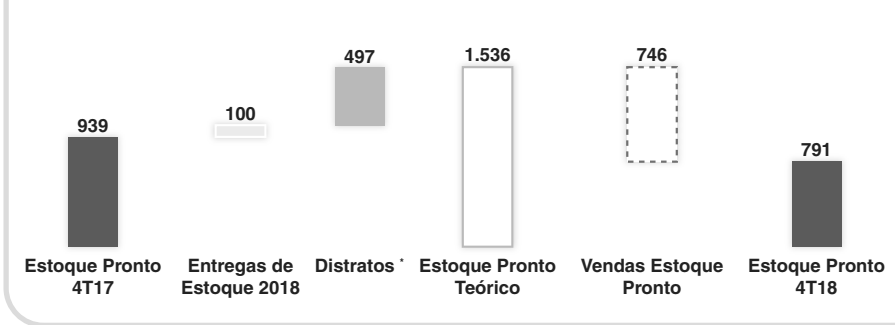
#### VENDAS BRUTAS

Em 2018 as vendas brutas totalizaram R\$ 1.624 milhões.



#### VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos mais R\$ 746 milhões de estoque pronto no ano de 2018.



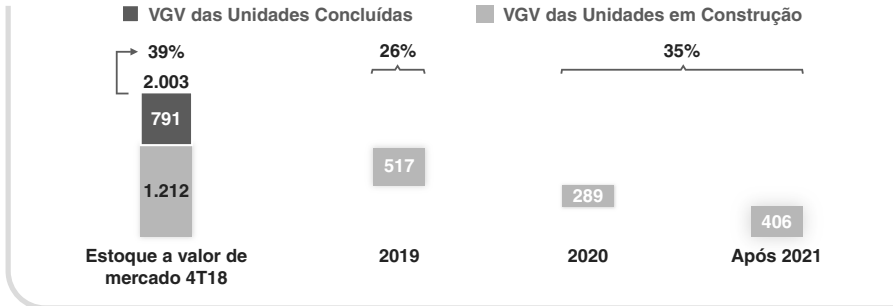
\* Considerando que 100% dos distratos são de unidades prontas.

#### ESTOQUE

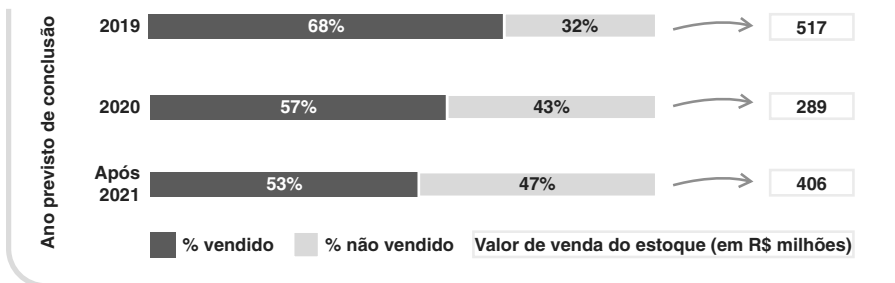
O estoque encerrou 2018 em R\$ 2,0 bilhões em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 14,8 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

| Ano de Conclusão Previsto | Estoque Total (R\$ mil) | Estoque Even (R\$ mil) | % Valor     | Empreendimentos | Unidades     | % Unidades  |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|-----------------|--------------|-------------|
| Unidades já concluídas    | 915.227                 | 790.851                | 39%         | 94              | 2.466        | 51%         |
| 2019                      | 570.206                 | 516.820                | 26%         | 17              | 1.067        | 22%         |
| 2020                      | 361.162                 | 289.011                | 14%         | 11              | 700          | 14%         |
| Após 2021                 | 444.518                 | 405.833                | 20%         | 7               | 635          | 13%         |
| <b>Total</b>              | <b>2.291.113</b>        | <b>2.002.515</b>       | <b>100%</b> | <b>129</b>      | <b>4.868</b> | <b>100%</b> |

O estoque de unidades prontas encontra-se em patamar acima do que a companhia considera ideal. Vale lembrar que esse estoque é fortemente impactado pelos distratos do ano (que ocorrem majoritariamente no momento da entrega dos empreendimentos). 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 2019, há expectativa de redução dos distratos e devemos portanto continuar observando uma redução no volume de estoque pronto.



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



As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 28,3%, assumindo os custos totais das unidades em estoque. Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento.

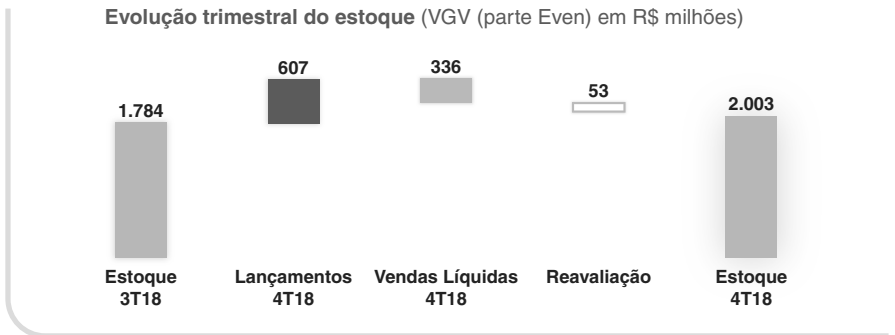
A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

| Lançamento   | VGV Total (R\$ mil) | VGV Even (R\$ mil) | Empreendimentos | Unidades     | % Unidades  |
|--------------|---------------------|--------------------|-----------------|--------------|-------------|
| Até 2013     | 322.150             | 225.925            | 61              | 786          | 16%         |
| 2014         | 293.728             | 287.667            | 18              | 640          | 13%         |
| 2015         | 227.363             | 207.688            | 9               | 569          | 12%         |
| 2016         | 395.615             | 348.090            | 18              | 963          | 20%         |
| 2017         | 454.882             | 416.576            | 12              | 868          | 18%         |
| 2018         | 597.374             | 516.569            | 11              | 1.042        | 21%         |
| <b>Total</b> | <b>2.291.113</b>    | <b>2.002.515</b>   | <b>129</b>      | <b>4.868</b> | <b>100%</b> |

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

| Unidade de negócio | VGV Total (R\$ mil) | VGV Even (R\$ mil) | VGV Even Pronto (R\$ mil) | Estoque Pronto  |              | Estoque em Construção |              |
|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                    |                     |                    |                           | Empreendimentos | Unidades     | Empreendimentos       | Unidades     |
| São Paulo          | 1.346.526           | 1.256.391          | 441.919                   | 44              | 1.207        | 14                    | 1.243        |
| Rio de Janeiro     | 366.224             | 366.039            | 233.510                   | 17              | 660          | 2                     | 163          |
| Rio Grande do Sul  | 451.496             | 318.191            | 95.492                    | 25              | 283          | 15                    | 505          |
| Minas Gerais       | 8.304               | 8.304              | 8.304                     | 3               | 50           | -                     | -            |
| Loteamento         | 118.563             | 53.590             | 11.626                    | 5               | 266          | 4                     | 491          |
| <b>Total</b>       | <b>2.291.113</b>    | <b>2.002.515</b>   | <b>790.851</b>            | <b>94</b>       | <b>2.466</b> | <b>35</b>             | <b>2.402</b> |

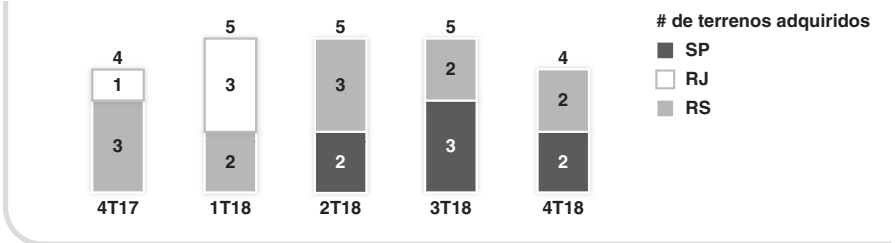
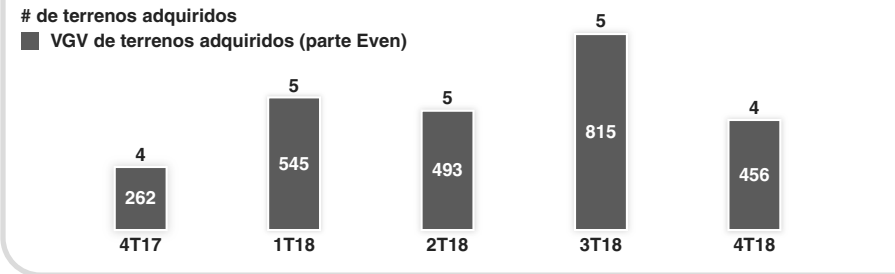
Vale mencionar que, a Companhia faz a reavaliação do estoque a todo momento, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o atual mercado.



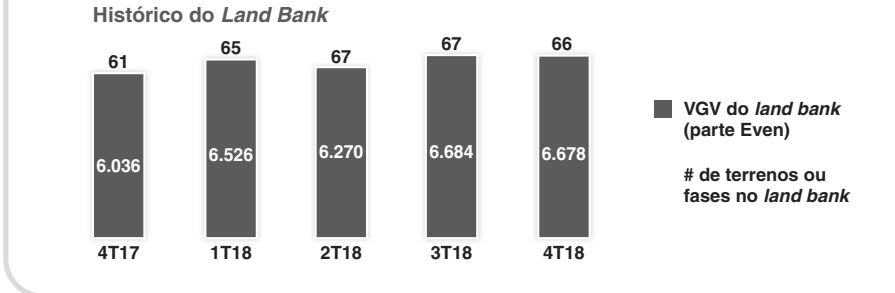
A reavaliação do estoque nesse trimestre (negativa em R\$ 53 milhões), deve-se principalmente à volta das unidades distratadas ao estoque, cujo preço atual de mercado encontra-se abaixo do preço praticado na época da venda.

#### TERRENOS (LAND BANK)

No 4º trimestre foram adquiridos, majoritariamente por meio de permuta, 4 novos terrenos em São Paulo e no Rio Grande do Sul, com valor potencial de vendas de R\$ 456 milhões (parte Even). Ao longo de 2018 foram adquiridos 18 novos terrenos com VGV potencial somado de R\$ 2,22 bilhões (parte Even).



Com isso, o potencial de vendas do *land bank* em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 8,3 bilhões (R\$ 6,7 bilhões parte Even) pulverizado em 66 diferentes projetos ou fases.



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    | 11                | 108.350          | 189.545          | 3.537         | 1.173.442              | 1.028.282        | 14%         |
| Médio        | 16                | 102.252          | 264.970          | 4.466         | 2.437.609              | 2.096.211        | 29%         |
| Médio Alto   | 10                | 198.260          | 171.559          | 1.868         | 1.536.661              | 1.327.130        | 18%         |
| Alto         | 5                 | 20.488           | 46.496           | 191           | 504.628                | 413.500          | 6%          |
| Uso Misto    | 8                 | 142.608          | 171.345          | 2.728         | 1.673.057              | 1.321.039        | 20%         |
| Loteamento   | 14                | 4.455.327        | 1.611.521        | 6.732         | 822.274                | 380.198          | 10%         |
| Comercial    | 2                 | 20.850           | 7.747            | 245           | 164.125                | 111.605          | 2%          |
| <b>Total</b> | <b>66</b>         | <b>5.048.134</b> | <b>2.463.183</b> | <b>19.766</b> | <b>8.311.794</b>       | <b>6.677.964</b> | <b>100%</b> |

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

| Região            | Nº de Lançamentos | Áreas (m²)       |                  | Unidades      | VGV Esperado (R\$ mil) |                  | %           |
|-------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|-------------|
|                   |                   | Terreno          | Útil             |               | Total                  | Even             |             |
| São Paulo         | 18                | 137.778          | 340.094          | 4.649         | 3.228.056              | 3.228.056        | 39%         |
| Rio de Janeiro    | 4                 | 55.882           | 89.754           | 1.494         | 402.603                | 327.743          | 5%          |
| Rio Grande do Sul | 43                | 4.844.963        | 2.013.240        | 13.445        | 4.533.867              | 2.974.898        | 55%         |
| Minas Gerais      | 1                 | 9.511            | 20.094           | 178           | 147.268                | 147.268          | 2%          |
| <b>Total</b>      | <b>66</b>         | <b>5.048.134</b> | <b>2.463.183</b> | <b>19.766</b> | <b>8.311.794</b>       | <b>6.677.964</b> | <b>100%</b> |

continua...

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e 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 podemos observar que continuamos comprando terreno majoritariamente por meio de permuta:

| Região       | Até 2015         |                  | 2016          |                | 2017     |                  | 2018          |                  | Total            |                  |
|--------------|------------------|------------------|---------------|----------------|----------|------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
|              | Dinheiro         | Permuta          | Dinheiro      | Permuta        | Dinheiro | Permuta          | Dinheiro      | Permuta          | Dinheiro         | Permuta          |
| SP           | 507.636          | 497.739          | -             | 172.608        | -        | 684.282          | 33.570        | 1.332.221        | 541.207          | 2.686.849        |
| RS           | 121.463          | 812.898          | 15.458        | 483.915        | -        | 686.163          | 19.984        | 835.018          | 156.905          | 2.817.993        |
| RJ           | 327.743          | -                | -             | -              | -        | -                | -             | -                | 327.743          | -                |
| MG           | 147.268          | -                | -             | -              | -        | -                | -             | -                | 147.268          | -                |
| <b>Total</b> | <b>1.104.109</b> | <b>1.310.636</b> | <b>15.458</b> | <b>656.523</b> | <b>-</b> | <b>1.370.445</b> | <b>53.554</b> | <b>2.167.238</b> | <b>1.173.122</b> | <b>5.504.842</b> |

#### COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

A posição do estoque de terrenos (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 2018 encontra-se a seguir:

|                                                      | Terrenos não Lançados |             |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
|                                                      | On Balance            | Off Balance |
| Adiantamento para Aquisição de Terrenos <sup>1</sup> | 8.985                 | -           |
| Estoque de Terrenos <sup>2</sup>                     | 983.201               | -           |
| Terrenos sem Escritura (off balance) <sup>3</sup>    | -                     | 2.206.503   |
| <b>Total de Terrenos (a custo)</b>                   | <b>3.198.689</b>      |             |

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

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

<sup>3</sup> Nota 23 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

|                                    | Lançados não Lançados         |                                 | Terrenos Lançados      |  | Dívida de Terrenos Total |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|--------------------------|
|                                    | On Balance                    | Off Balance                     | On Balance             |  |                          |
| <b>Dívida de Terrenos</b>          | <b>(409.498)</b> <sup>1</sup> | <b>(2.206.503)</b> <sup>2</sup> | <b>(299.680)</b>       |  | <b>(2.915.681)</b>       |
| Caixa                              | (35.391)                      | (229.889)                       | (57.465) <sup>3</sup>  |  | (322.745)                |
| Permuta Financeira                 | (374.107)                     | (798.323)                       | (141.965) <sup>4</sup> |  | (1.314.394)              |
| Permuta Física                     | -                             | (1.178.291)                     | (100.250) <sup>4</sup> |  | (1.278.541)              |
| <b>Total de Dívida de Terrenos</b> | <b>(2.616.001)</b>            |                                 | <b>(299.680)</b>       |  | <b>(2.915.681)</b>       |

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

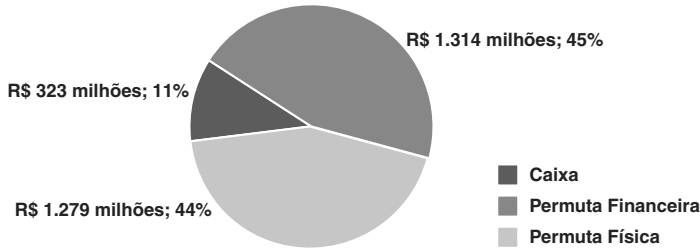
<sup>2</sup> Nota 23 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no item *Land Bank*).

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

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

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

#### Dívida de Terrenos



#### ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

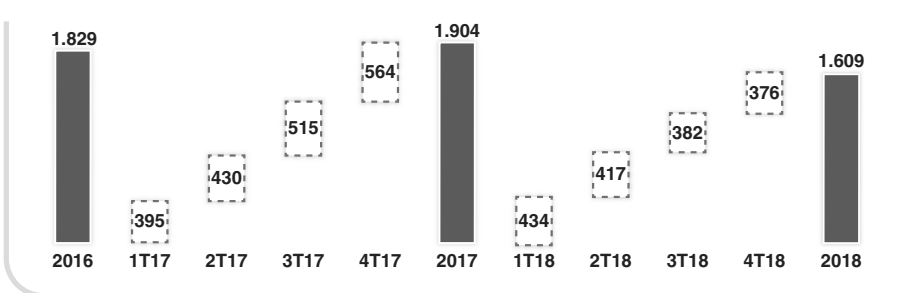
Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

|                                      | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Canteiros de Obras Ativos            | 76    | 70    | 61    | 50    | 43    | 35    | 28    |
| Empreendimentos Entregues            | 28    | 31    | 36    | 27    | 27    | 23    | 14    |
| Unidades Entregues                   | 6.425 | 6.673 | 7.057 | 4.680 | 5.433 | 4.924 | 2.853 |
| VGV Total Unidades                   |       |       |       |       |       |       |       |
| Entregues (R\$ milhões) <sup>1</sup> | 2.270 | 2.186 | 2.758 | 2.377 | 2.447 | 3.063 | 867   |
| VGV Parte Even Unidades              |       |       |       |       |       |       |       |
| Entregues (R\$ milhões) <sup>1</sup> | 1.876 | 1.431 | 2.261 | 2.064 | 2.310 | 2.619 | 737   |

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no ano de 2018 foi de R\$ 1,61 bilhão (R\$ 377 milhões no 4º trimestre).

|                     | Recebimento por Período (R\$ mil) |                |                |                |                |                  |                |                |                |                |                  |  |
|---------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|--|
|                     | 4T16                              | 1T17           | 2T17           | 3T17           | 4T17           | 2017             | 1T18           | 2T18           | 3T18           | 4T18           | 2018             |  |
| Unidades em Obra    | 473.768                           | 66.783         | 95.413         | 160.242        | 66.725         | 389.163          | 64.136         | 98.192         | 123.332        | 73.081         | 358.741          |  |
| Unidades Concluídas | 1.355.705                         | 328.178        | 334.114        | 355.161        | 497.532        | 1.514.985        | 369.476        | 319.031        | 258.602        | 303.193        | 1.250.301        |  |
| <b>Total</b>        | <b>1.829.473</b>                  | <b>394.962</b> | <b>429.527</b> | <b>515.402</b> | <b>564.256</b> | <b>1.904.148</b> | <b>433.612</b> | <b>417.223</b> | <b>381.934</b> | <b>376.273</b> | <b>1.609.043</b> |  |

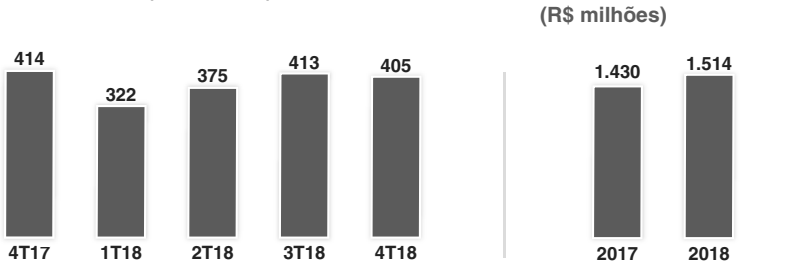


#### DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

##### RECEITA

No 4º trimestre, obtivemos uma receita operacional bruta de vendas e serviços de R\$ 404,7 milhões. No ano a receita operacional bruta totalizou R\$ 1,514 bilhão.

#### Receita Bruta (R\$ milhões)



#### Receita Bruta Acumulada (R\$ milhões)

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

| Ano de Lançamento | 4T17           |             | 1T18           |             | 2T18           |             | 3T18           |             | 4T18           |             |
|-------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                   | R\$ mil        | %           | R\$ mil        | %           | R\$ mil        | %           | R\$ mil        | %           | R\$ mil        | %           |
| Até 2013          | 33.437         | 11%         | 64.788         | 21%         | 93.139         | 26%         | 101.869        | 25%         | 107.676        | 28%         |
| 2014              | 9.236          | 3%          | 65.808         | 21%         | 12.697         | 4%          | 22.211         | 6%          | 53.325         | 14%         |
| 2015              | 58.942         | 20%         | 38.986         | 13%         | 34.934         | 10%         | 49.046         | 12%         | 41.053         | 11%         |
| 2016              | 98.708         | 33%         | 76.228         | 25%         | 97.762         | 27%         | 85.119         | 21%         | 61.905         | 16%         |
| 2017              | 97.716         | 33%         | 37.012         | 12%         | 43.273         | 12%         | 47.787         | 12%         | 64.666         | 17%         |
| 2018              | -              | 0%          | 28.274         | 9%          | 76.663         | 21%         | 94.533         | 24%         | 56.665         | 15%         |
| <b>Total</b>      | <b>298.038</b> | <b>100%</b> | <b>311.095</b> | <b>100%</b> | <b>358.469</b> | <b>100%</b> | <b>400.564</b> | <b>100%</b> | <b>385.289</b> | <b>100%</b> |

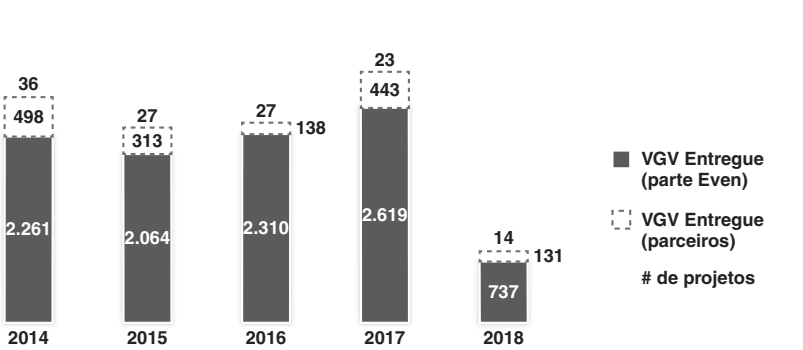
Após a incidência dos impostos, a receita operacional líquida do 4º trimestre totalizou R\$ 394,4 milhões. No ano de 2018 a receita operacional líquida atingiu R\$ 1,475 bilhão.

#### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 39,0 milhões no 4º trimestre. No ano o lucro bruto foi de R\$ 202,8 milhões.

A margem bruta no 4º trimestre foi de 18,3%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à produção). Excluindo também o Rio de Janeiro, a margem foi de 24,7%. A margem bruta das unidades distratadas no trimestre foi de 29,5%, impactando negativamente nosso lucro bruto.

#### Entrega de Empreendimentos <sup>1</sup> (VGV de lançamento em R\$ milhões)

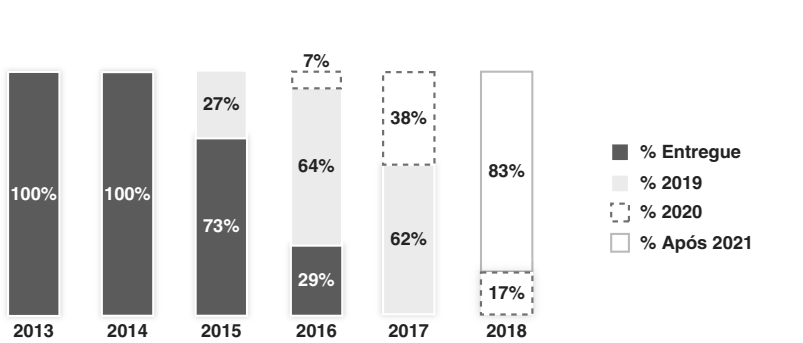


<sup>1</sup> Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

No 4º trimestre foram entregues 7 projetos que equivalem a R\$ 352,5 milhões (VGV de lançamento parte Even) e 1.419 unidades. Em 2018 o volume de entregas foi de R\$ 736,5 milhões (VGV de lançamento parte Even) e totalizando 2.853 unidades.

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

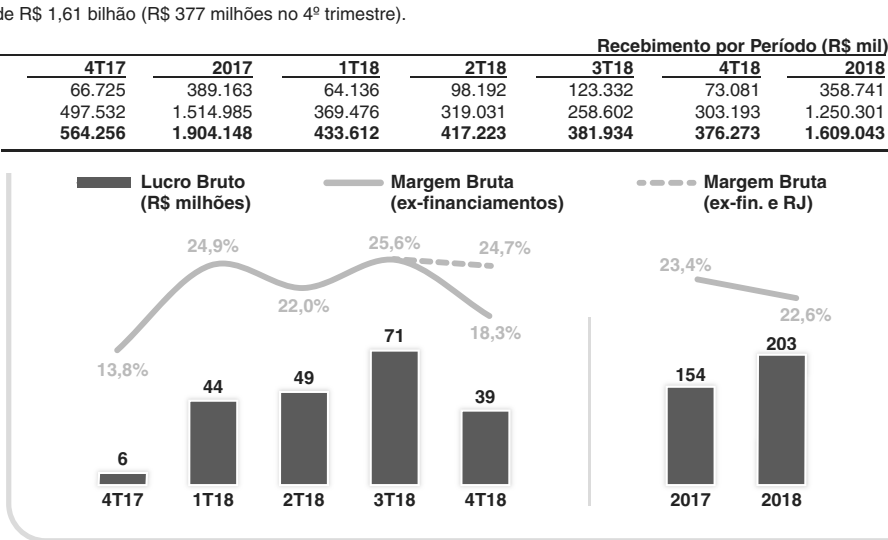
#### Entregas por Safra de Lançamento



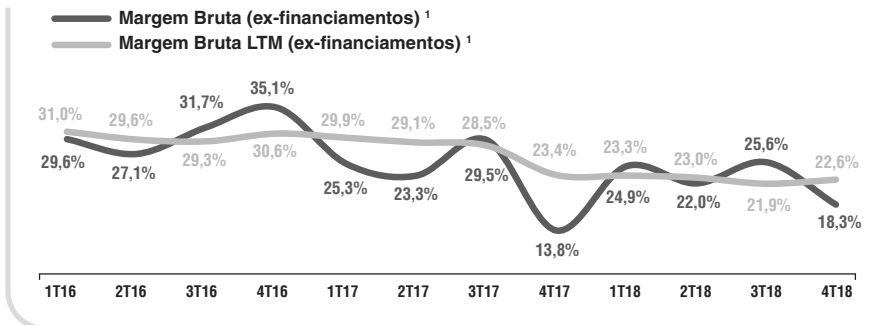
| (em R\$ mil)         | 2013      | 2014      | 2015    | 2016      | 2017      | 2018      |
|----------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|
| VGV Lançado (% Even) | 2.422.902 | 2.079.465 | 802.536 | 1.131.747 | 1.082.146 | 1.043.290 |

#### REPASSES E RECEBIMENTO

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



A tabela abaixo mostra um histórico desde o 1º trimestre de 2016 (12 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 2018 (R\$ milhões)                    | Margem Bruta ex. Provisão de Distrato | Margem Bruta ex. Rio de Janeiro | Margem Bruta | Margem REF <sup>1</sup> | Margem Bruta do Estoque <sup>2,3</sup> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Receita Líquida                                                    | 374,6                                 | 417,5                           | 394,4        | 949,7                   | 1.920,6                                |
| CPV                                                                | (329,6)                               | (348,5)                         | (355,4)      | (668,6)                 | (1.562,5)                              |
| Construção e Terreno                                               | (296,5)                               | (314,3)                         | (322,3)      | (668,6)                 | (1.377,5)                              |
| Financiamento à Produção                                           | (21,9)                                | (22,6)                          | (21,9)       | -                       | (72,6)                                 |
| Dívida Corporativa                                                 | (11,2)                                | (11,6)                          | (11,2)       | -                       | (112,5)                                |
| <b>Lucro Bruto</b>                                                 | <b>45,0</b>                           | <b>69,0</b>                     | <b>39,0</b>  | <b>281,1</b>            | <b>358,1</b>                           |
| Margem Bruta (%)                                                   | 12,0%                                 | 16,5%                           | 9,9%         | 29,6%                   | 18,6%                                  |
| <b>Margem Bruta (%) ex-financiamentos (produção e corporativo)</b> | <b>20,8%</b>                          | <b>24,7%</b>                    | <b>18,3%</b> | <b>29,6%</b>            | <b>28,3%</b>                           |

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

<sup>2</sup> Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 680,1 milhões.

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

continua...

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

| Ano          | Custo a Incorrer (4T18)            |                                      |                                     |
|--------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|              | Unidades Vendidas<br>(R\$ milhões) | Unidades em Estoque<br>(R\$ milhões) | Total <sup>1</sup><br>(R\$ milhões) |
| 2019         | 378,6                              | 193,0                                | 571,6                               |
| 2020         | 166,6                              | 136,0                                | 302,5                               |
| 2021         | 101,8                              | 114,0                                | 215,9                               |
| 2022         | 20,6                               | 16,8                                 | 37,4                                |
| 2023         | 1,0                                | 0,5                                  | 1,5                                 |
| <b>Total</b> | <b>668,6</b>                       | <b>460,3</b>                         | <b>1.128,9</b>                      |

<sup>1</sup> Incluindo o custo de fases contabilmente consideradas lançadas (R\$ 249,8 milhões).

#### DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T18 as despesas operacionais totalizaram R\$ 129,0 milhões, e R\$ 363,4 no ano de 2018. O detalhamento encontra-se a seguir:

|                              | 1T18          | 2T18          | 3T18          | 4T18           | 2018           | 2017           |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Comerciais                   | 25.537        | 39.852        | 39.108        | 42.214         | 146.711        | 144.811        |
| Gerais e Administrativas     | 34.535        | 29.999        | 34.727        | 32.246         | 131.507        | 161.457        |
| Outras Despesas (Receitas)   |               |               |               |                |                |                |
| Operacionais                 | 8.183         | 15.460        | 7.071         | 54.498         | 85.212         | 172.512        |
| <b>Despesas Operacionais</b> | <b>68.255</b> | <b>85.311</b> | <b>80.906</b> | <b>128.958</b> | <b>363.430</b> | <b>478.780</b> |
| % da Receita Líquida         | 21,8%         | 23,4%         | 20,1%         | 32,7%          | 24,6%          | 34,6%          |

#### Despesas comerciais:

Do total das despesas comerciais, R\$ 6,9 milhões correspondem a despesas com estoque pronto (IPTU, condomínio e manutenção) que tendem a diminuir ao longo dos próximos trimestres devido à expectativa de diminuição do volume de estoque.

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

As despesas gerais e administrativas no ano vieram 24% abaixo de 2017 (YoY), refletindo o esforço constante da companhia em buscar ganhos de eficiência.

#### Outras despesas (receitas) operacionais:

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

|                                     | 1T18         | 2T18          | 3T18         | 4T18          | 2018          | 2017           |
|-------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| Acordos Judiciais                   | 3.567        | 10.732        | 24.131       | 15.180        | 53.610        | 38.017         |
| Provisões para Contingências        | 2.184        | (12.123)      | (19.044)     | 5.046         | (23.937)      | 125.125        |
| Impairment de Terrenos              | -            | -             | -            | 30.148        | 30.148        | 39.971         |
| Outras Receitas (Despesas)          | 1.515        | 2.220         | 848          | 3.909         | 8.492         | 14.081         |
| Provisão de Distrato - IFRS 9       | 917          | 14.631        | 1.136        | 214           | 16.898        | (44.682)       |
| <b>Outras Despesas Operacionais</b> | <b>8.183</b> | <b>15.460</b> | <b>7.071</b> | <b>54.498</b> | <b>85.212</b> | <b>172.512</b> |

Em 1º de janeiro de 2018, entraram em vigor os pronunciamentos contábeis IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros e IFRS 15/CPC 47 - Receita. Para o setor de incorporação, o IBRACON emitiu o Comunicado Técnico 2/2018 orientando os auditores independentes na emissão de relatórios de revisão sobre as ITRs de 2018, dando seu entendimento de que a orientação disposta pela CVM (Ofício nº 01/2018) refere-se exclusivamente à manutenção dos critérios sobre o reconhecimento de receita pelo POC. Dada esta orientação, as provisões de distratos calculadas até 31 de dezembro de 2017, são com base nas evidências objetivas de perdas. Ou seja, pelo IFRS 9 a provisão passa a incorporar a previsão de distratos futuros, inclusive dos contratos adimplentes (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

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

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

#### Impairment de Terrenos:

No 4T18 a Companhia estava em processo de negociação para venda e adequação de margem de dois terrenos. Ambos os projetos estão localizados na cidade de São Paulo, cujo valor de mercado dos mesmos encontravam-se abaixo do valor registrado no balanço. A soma dessas operações resultou em um impacto negativo de R\$ 30 milhões no 4T18 (conforme tabela da página anterior).

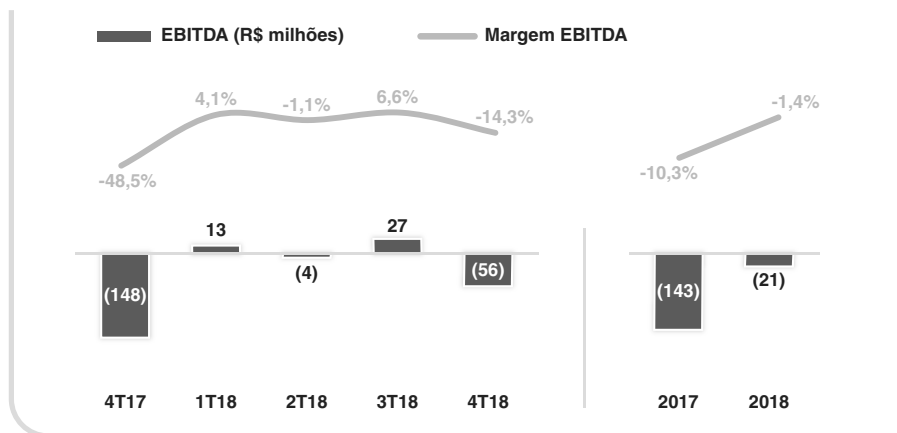
#### RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do 4º trimestre foi positivo em R\$ 7,7 milhões. No acumulado do ano o resultado financeiro foi positivo em R\$ 46,8 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

|                                      | 1T18            | 2T18            | 3T18            | 4T18            | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>Despesas Financeiras</b>          | <b>(47.704)</b> | <b>(41.567)</b> | <b>(42.025)</b> | <b>(50.704)</b> | <b>(182.001)</b> | <b>(200.043)</b> |
| Juros e Swap                         | (39.830)        | (30.714)        | (37.013)        | (40.614)        | (148.172)        | (179.257)        |
| Outras Despesas Financeiras          | (7.874)         | (10.853)        | (5.012)         | (10.090)        | (33.829)         | (20.786)         |
| <b>Receitas Financeiras</b>          | <b>23.269</b>   | <b>24.415</b>   | <b>25.160</b>   | <b>25.377</b>   | <b>98.221</b>    | <b>92.327</b>    |
| Juros com Aplicações Financeiras     | 9.353           | 8.200           | 8.343           | 8.661           | 34.558           | 41.793           |
| Juros de Clientes                    | 12.181          | 13.668          | 13.964          | 12.868          | 52.680           | 43.851           |
| Outras Receitas Financeiras          | 1.735           | 2.547           | 2.853           | 3.848           | 10.983           | 6.683            |
| <b>Despesas Financeiras Líquidas</b> | <b>(24.435)</b> | <b>(17.152)</b> | <b>(16.865)</b> | <b>(25.327)</b> | <b>(83.780)</b>  | <b>(107.714)</b> |
| Despesas Apropriadas ao Custo        | 33.936          | 31.167          | 32.430          | 33.073          | 130.607          | 170.491          |
| <b>Resultado Financeiro</b>          | <b>9.501</b>    | <b>14.015</b>   | <b>15.565</b>   | <b>7.746</b>    | <b>46.827</b>    | <b>62.775</b>    |

#### EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:

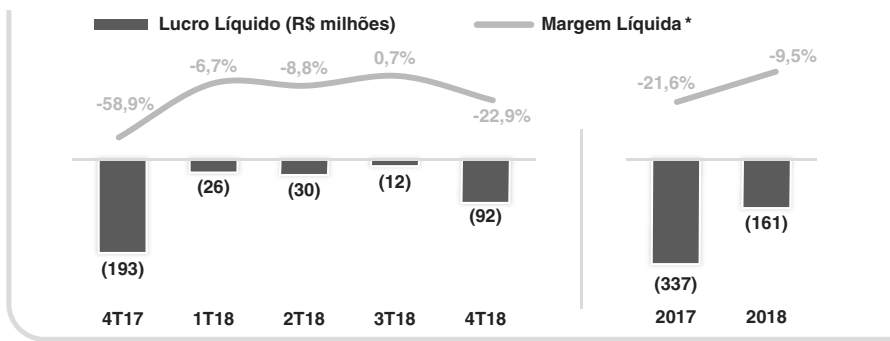


| Conciliação EBITDA <sup>1</sup>      | 1T18             | 2T18            | 3T18             | 4T18            | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b> | <b>(13.659)</b>  | <b>(23.355)</b> | <b>4.149</b>     | <b>(81.993)</b> | <b>(114.858)</b> | <b>(261.180)</b> |
| (+) Resultado Financeiro             | 9.501            | 14.015          | 15.565           | 7.746           | 46.827           | 62.776           |
| (+) Depreciação e Amortização        | 2.152            | 2.101           | 5.517            | 170             | 9.940            | 10.702           |
| (+) Despesas Apropriadas ao Custo    | 33.936           | 31.167          | 32.430           | 33.073          | 130.607          | 170.491          |
| <b>EBITDA</b>                        | <b>12.928</b>    | <b>(4.101)</b>  | <b>26.531</b>    | <b>(56.496)</b> | <b>(21.138)</b>  | <b>(142.763)</b> |
| <b>Margem EBITDA (%)</b>             | <b>4,1%</b>      | <b>-1,1%</b>    | <b>6,6%</b>      | <b>-14,3%</b>   | <b>-1,4%</b>     | <b>-10,3%</b>    |
| <b>EBITDA LTM</b>                    | <b>(111.569)</b> | <b>(97.692)</b> | <b>(112.259)</b> | <b>(21.138)</b> | <b>(21.138)</b>  | <b>(142.763)</b> |
| <b>Margem EBITDA LTM (%)</b>         | <b>-8,0%</b>     | <b>-7,1%</b>    | <b>-8,1%</b>     | <b>-1,4%</b>    | <b>-1,4%</b>     | <b>-5,1%</b>     |

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

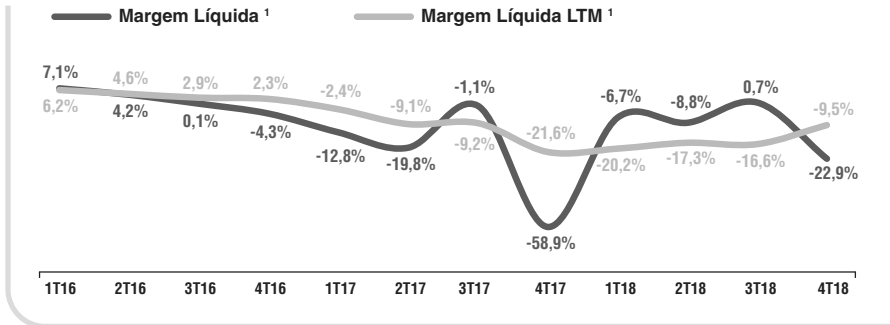
#### LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4º trimestre o lucro líquido foi negativo de R\$ (92,3) milhões e R\$ (160,7) milhões no ano de 2018.



\* 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 2016 (12 trimestres).



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

#### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO POR UNIDADE DE NEGÓCIO

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

| São Paulo:<br>Demonstração de Resultado        | 1T18             | 2T18             | 3T18             | 4T18             | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b> | <b>208.363</b>   | <b>185.597</b>   | <b>200.895</b>   | <b>264.579</b>   | <b>859.433</b>   | <b>691.399</b>   |
| <b>Custo Incorrido das Vendas Realizadas</b>   | <b>(174.572)</b> | <b>(158.851)</b> | <b>(152.557)</b> | <b>(221.487)</b> | <b>(707.467)</b> | <b>(730.847)</b> |
| <b>Lucro Bruto</b>                             | <b>33.790</b>    | <b>26.746</b>    | <b>48.338</b>    | <b>43.092</b>    | <b>151.967</b>   | <b>(39.448)</b>  |
| Margem Bruta                                   | 16,2%            | 14,4%            | 24,1%            | 16,3%            | 17,7%            | -5,7%            |
| Margem Bruta (ex-financejamentos)              | 25,9%            | 21,0%            | 31,2%            | 21,9%            | 24,9%            | 6,3%             |

| Rio Grande do Sul:<br>Demonstração de Resultado | 1T18            | 2T18             | 3T18             | 4T18             | 2018             | 2017             |
|-------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>  | <b>104.566</b>  | <b>172.240</b>   | <b>181.309</b>   | <b>152.969</b>   | <b>611.084</b>   | <b>480.336</b>   |
| <b>Custo Incorrido das Vendas Realizadas</b>    | <b>(87.216)</b> | <b>(141.671)</b> | <b>(138.110)</b> | <b>(127.017)</b> | <b>(494.013)</b> | <b>(362.031)</b> |
| <b>Lucro Bruto</b>                              | <b>17.350</b>   | <b>30.569</b>    | <b>43.199</b>    | <b>25.952</b>    | <b>117.071</b>   | <b>118.305</b>   |
| Margem Bruta                                    | 16,6%           | 17,7%            | 23,8%            | 17,0%            | 19,2%            | 24,6%            |
| Margem Bruta (ex-financejamentos)               | 24,5%           | 25,4%            | 31,1%            | 29,6%            | 28,0%            | 33,3%            |

| Rio de Janeiro:<br>Demonstração de Resultado   | 1T18            | 2T18            | 3T18            | 4T18            | 2018            | 2017             |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b> | <b>24.521</b>   | <b>19.282</b>   | <b>12.868</b>   | <b>(52.336)</b> | <b>4.335</b>    | <b>213.360</b>   |
| <b>Custo Incorrido das Vendas Realizadas</b>   | <b>(30.946)</b> | <b>(20.286)</b> | <b>(26.539)</b> | <b>7.156</b>    | <b>(70.615)</b> | <b>(138.476)</b> |
| <b>Lucro Bruto</b>                             | <b>(6.425)</b>  | <b>(1.004)</b>  | <b>(13.671)</b> | <b>(45.180)</b> | <b>(66.280)</b> | <b>74.884</b>    |
| Margem Bruta                                   | -26,2%          | -5,2%           | -106,2%         | 86,3%           | -1529,0%        | 35,1%            |
| Margem Bruta (ex-financejamentos)              | -3,2%           | 24,5%           | -68,7%          | 88,5%           | -1181,6%        | 56,4%            |

#### ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de disponibilidades era de R\$ 824,9 milhões (inclui R\$ 156,4 milhões de caixa restrito)

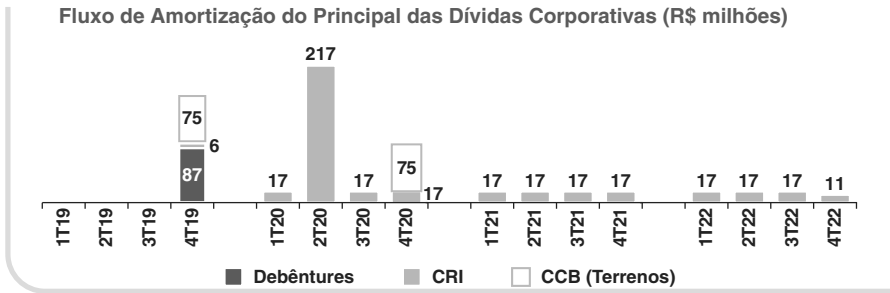
Os empréstimos, financiamentos à produção e debêntures totalizaram R\$ 1,57 bilhão (6,6% inferior ao saldo de 31 de dezembro de 2017, R\$ 1,68 bilhão), sendo R\$ 912,4 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos empreendimentos e a diferença de R\$ 654,7 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 2018:

|                                        | Em 31/12/2018 (R\$ milhões) |             |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Produção SFH                           | 695,3                       | 44%         |
| Produção CRI                           | 217,1                       | 14%         |
| CCB Imobiliária                        | 150,4                       | 10%         |
| Debêntures                             | 87,1                        | 6%          |
| CRI Corporativo                        | 417,1                       | 27%         |
| <b>Dívida Bruta</b>                    | <b>1.567,0</b>              | <b>100%</b> |
| Caixa                                  | 824,9                       |             |
| <b>Dívida Líquida Corporativa *</b>    | <b>(170,2)</b>              |             |
| <b>Dívida Líquida</b>                  | <b>742,1</b>                |             |
| <b>Patrimônio Líquido</b>              | <b>1.807,5</b>              |             |
| <b>Dívida Líquida Corporativa */PL</b> | <b>-9,4%</b>                |             |
| <b>Dívida Líquida/PL</b>               | <b>41,1%</b>                |             |

\* Ex-financejamento à produção.

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



| Ano         | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------|------|------|------|------|
| % do Total  | 26%  | 54%  | 10%  | 10%  |
| % Acumulado | 26%  | 80%  | 90%  | 100% |

No 4º trimestre foram pagos R\$ 189,9 milhões de principal das dívidas corporativas e R\$ 10,8 milhões de juros referentes a essas dívidas. Em 2018 esses valores são respectivamente R\$ 400,8 milhões de principal e R\$ 61,9 milhões de juros. Foram captados, dentro do trimestre R\$ 65,2 milhões e R\$ 193,0 milhões no ano.

#### GERAÇÃO DE CAIXA/CASH BURN

A geração de caixa do 4º trimestre, foi de R\$ 3,3 milhões, totalizando R\$ 292,3 milhões no ano de 2018, excluindo Recompra de ações, conforme quadro abaixo:

| <b>Cash Burn (R\$ milhões)</b>              | 4T17           | 1T18          | 2T18           | 3T18          | 4T18         | 2018           |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Dívida Líquida Inicial                      | 1.161,3        | 1.020,7       | 921,7          | 821,6         | 731,8        | 1.020,7        |
| Dívida Líquida Final                        | 1.020,7        | 921,7         | 821,6          | 731,8         | 742,1        | 742,1          |
| <b>Cash Burn</b>                            | <b>(140,6)</b> | <b>(99,1)</b> | <b>(100,1)</b> | <b>(89,8)</b> | <b>10,4</b>  | <b>(278,6)</b> |
| Dividendos                                  | -              | -             | -              | -             | -            | -              |
| Recompra de Ações                           | -              | -             | -              | -             | (13,7)       | (13,7)         |
| <b>Cash Burn (ex-dividendos e recompra)</b> | <b>(140,6)</b> | <b>(99,1)</b> | <b>(100,1)</b> | <b>(89,8)</b> | <b>(3,3)</b> | <b>(292,3)</b> |

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em 31/12/2018, a Companhia detinha 3.124.467 ações em tesouraria, o que representa 1,44% das ações totais. A Companhia iniciou um programa de recompra de ações em tesouraria em outubro de 2018. Foi comprado no âmbito do programa 2.831.400 ações no valor aproximado de R\$ 13,7 milhões.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4º trimestre com R\$ 522,7 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\$ 1,1 bilhão) ficou estável em relação ao 3º trimestre de 2018. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 2,2 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 280,2 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e a parcela de R\$ 1,9 bilhão teria o seguinte cronograma de recebimento considerando a hipótese de recebimento integral em até 120 dias a contar da data da entrega dos empreendimentos:

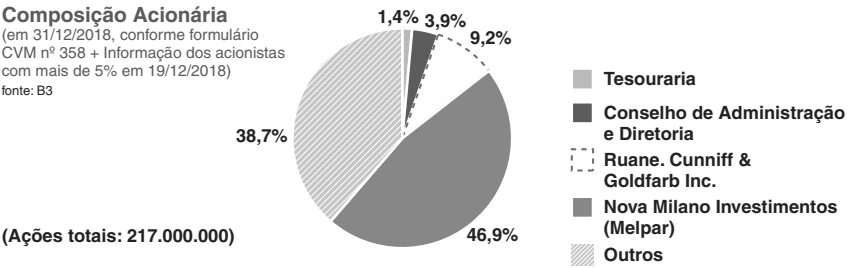
| Expectativa de Recebimento<br>Ano | Contas a Receber Apropriado e a Apropriar  |                                         | Contas a Receber Total<br>(R\$ milhões) |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                   | Durante o Período de Obra<br>(R\$ milhões) | Após o Período de Obra<br>(R\$ milhões) |                                         |
| 2019                              | 179,2                                      | 1.087,3                                 | 1.266,5                                 |
| 2020                              | 66,7                                       | 496,0                                   | 562,7                                   |
| 2021                              | 34,3                                       | 213,1                                   | 247,4                                   |
| 2022                              | -                                          | 92,5                                    | 92,5                                    |
| 2023                              | -                                          | 8,6                                     | 8,6                                     |
| <b>Total</b>                      | <b>280,2</b>                               | <b>1.897,5</b>                          | <b>2.177,8</b>                          |

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

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

**Composição Acionária**  
(em 31/12/2018, conforme formulário CVM nº 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% em 19/12/2018)  
fonte: B3



OUTRAS INFORMAÇÕES

SUSTENTABILIDADE

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

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

ANEXOS

ANEXO 1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

| Demonstração de Resultado                                                                        | 1T18             | 2T18             | 3T18             | 4T18             | 2018               | 2017 <sup>1</sup>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços</b>                                                     | <b>322.410</b>   | <b>374.511</b>   | <b>412.691</b>   | <b>404.739</b>   | <b>1.514.351</b>   | <b>1.430.066</b>   |
| <b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>                                                   | <b>313.653</b>   | <b>364.362</b>   | <b>402.444</b>   | <b>394.393</b>   | <b>1.474.852</b>   | <b>1.385.095</b>   |
| Incorporação e Revenda de Imóveis                                                                | 311.095          | 358.469          | 400.564          | 385.289          | 1.455.417          | 1.379.986          |
| Prestação de Serviços                                                                            | 11.315           | 16.042           | 12.127           | 19.450           | 58.934             | 50.080             |
| Deduções da Receita Bruta                                                                        | (8.757)          | (10.149)         | (10.247)         | (10.346)         | (39.499)           | (44.971)           |
| <b>Custo Incorrido das Vendas Realizadas</b>                                                     | <b>(269.446)</b> | <b>(315.550)</b> | <b>(331.709)</b> | <b>(355.390)</b> | <b>(1.272.095)</b> | <b>(1.231.354)</b> |
| <b>Lucro Bruto</b>                                                                               | <b>44.207</b>    | <b>48.812</b>    | <b>70.735</b>    | <b>39.003</b>    | <b>202.757</b>     | <b>153.741</b>     |
| Margem Bruta                                                                                     | 14,1%            | 13,4%            | 17,6%            | 9,9%             | 13,7%              | 11,1%              |
| Margem Bruta (ex-Financiamentos)                                                                 | 24,9%            | 22,0%            | 25,6%            | 18,3%            | 22,6%              | 23,4%              |
| <b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>                                                          | <b>(68.255)</b>  | <b>(85.311)</b>  | <b>(80.906)</b>  | <b>(128.958)</b> | <b>(363.430)</b>   | <b>(478.780)</b>   |
| Comerciais                                                                                       | (25.537)         | (39.852)         | (39.108)         | (42.214)         | (146.711)          | (144.811)          |
| Gerais e Administrativas                                                                         | (34.535)         | (29.999)         | (34.727)         | (32.246)         | (131.507)          | (161.457)          |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas                                                | (8.183)          | (15.460)         | (7.071)          | (54.498)         | (85.212)           | (172.512)          |
| <b>Lucro (Prejuízo) Operacional antes das Participações Societárias, do Resultado Financeiro</b> | <b>(24.048)</b>  | <b>(36.499)</b>  | <b>(10.171)</b>  | <b>(89.955)</b>  | <b>(160.673)</b>   | <b>(325.039)</b>   |
| <b>Resultado das Participações Societárias</b>                                                   | <b>888</b>       | <b>(871)</b>     | <b>(1.245)</b>   | <b>216</b>       | <b>(1.012)</b>     | <b>1.084</b>       |
| <b>Resultado Financeiro</b>                                                                      | <b>9.501</b>     | <b>14.015</b>    | <b>15.565</b>    | <b>7.746</b>     | <b>46.827</b>      | <b>62.775</b>      |
| Despesas Financeiras                                                                             | (13.768)         | (10.400)         | (9.595)          | (17.631)         | (51.394)           | (29.552)           |
| Receitas Financeiras                                                                             | 23.269           | 24.415           | 25.160           | 25.377           | 98.221             | 92.327             |
| <b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>                                                                | <b>(13.659)</b>  | <b>(23.355)</b>  | <b>4.149</b>     | <b>(81.993)</b>  | <b>(114.858)</b>   | <b>(261.180)</b>   |
| <b>IRPJ e CSLL</b>                                                                               | <b>(7.274)</b>   | <b>(8.669)</b>   | <b>(1.514)</b>   | <b>(8.314)</b>   | <b>(25.771)</b>    | <b>(37.597)</b>    |
| Corrente                                                                                         | (9.120)          | (9.123)          | (8.362)          | (8.309)          | (34.914)           | (41.822)           |
| Diferido                                                                                         | 1.846            | 454              | 6.848            | (5)              | 9.143              | 4.225              |
| <b>Lucro Líquido antes da Participação dos Minoritários</b>                                      | <b>(20.933)</b>  | <b>(32.024)</b>  | <b>2.635</b>     | <b>(90.307)</b>  | <b>(140.629)</b>   | <b>(298.777)</b>   |
| Participação de Minoritários                                                                     | (4.742)          | 1.646            | (14.995)         | (1.992)          | (20.083)           | (38.146)           |
| <b>Lucro Líquido do Exercício</b>                                                                | <b>(25.675)</b>  | <b>(30.378)</b>  | <b>(12.360)</b>  | <b>(92.299)</b>  | <b>(160.712)</b>   | <b>(336.923)</b>   |
| Margem Líquida                                                                                   | -7,6%            | -8,3%            | -3,1%            | -23,4%           | -10,9%             | -23,9%             |
| Margem Líquida (sem minoritários)                                                                | -6,2%            | -8,8%            | 0,7%             | -22,9%           | -9,5%              | -21,6%             |

<sup>1</sup> Considerando o efeito do IFRS 9 e IFRS 15.

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

| Ativo                              | 31/12/2017       | 31/03/2018       | 30/06/2018       | 30/09/2018       | 31/12/2018       |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Disponibilidades                   | 631.050          | 637.049          | 551.824          | 621.409          | 653.507          |
| Caixa Vinculado                    | 11.771           | 3.830            | 2.215            | 1.752            | 156.384          |
| Contas a Receber                   | 1.041.924        | 880.780          | 791.144          | 878.342          | 860.828          |
| Imóveis a Comercializar            | 2.223.488        | 2.207.034        | 2.236.170        | 2.233.330        | 2.113.529        |
| Demais Contas a Receber            | 41.732           | 50.656           | 46.672           | 43.745           | 41.783           |
| <b>Ativo Circulante</b>            | <b>3.949.965</b> | <b>3.779.349</b> | <b>3.628.025</b> | <b>3.778.578</b> | <b>3.826.031</b> |
| Caixa Vinculado                    | -                | -                | -                | -                | -                |
| Aplicação Financeira               | 15.000           | 15.000           | 15.000           | 15.000           | 15.000           |
| Contas a Receber                   | 180.274          | 200.525          | 206.137          | 179.246          | 200.938          |
| Imóveis a Comercializar            | 443.075          | 448.057          | 436.322          | 482.912          | 543.285          |
| Transações com Partes Relacionadas | 66.491           | 77.619           | 80.516           | 76.651           | 69.833           |
| Demais Contas a Receber            | 37.411           | 45.340           | 53.110           | 50.232           | 50.695           |
| Investimentos                      | 26.424           | 21.632           | 19.472           | 23.128           | 20.661           |
| Imobilizado                        | 16.824           | 15.712           | 14.787           | 13.366           | 12.604           |
| Intangível                         | 7.762            | 6.965            | 6.141            | 2.219            | 1.924            |
| <b>Ativo Não Circulante</b>        | <b>793.261</b>   | <b>830.850</b>   | <b>831.485</b>   | <b>842.754</b>   | <b>914.940</b>   |
| <b>Total do Ativo</b>              | <b>4.743.226</b> | <b>4.610.199</b> | <b>4.459.510</b> | <b>4.621.332</b> | <b>4.740.971</b> |

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

| Passivo e Patrimônio Líquido                            | 31/12/2017       | 31/03/2018       | 30/06/2018       | 30/09/2018       | 31/12/2018       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Fornecedores                                            | 75.270           | 64.599           | 75.260           | 81.497           | 91.211           |
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis                 | 94.472           | 124.794          | 105.378          | 200.326          | 176.993          |
| Empréstimos e Financiamentos                            | 878.065          | 698.491          | 544.866          | 560.474          | 617.926          |
| Debêntures                                              | 49.992           | 107              | 95               | 41               | 87.129           |
| Impostos e Contribuições a Recolher                     | 60.702           | 56.652           | 56.733           | 55.289           | 51.480           |
| Adiantamentos de Clientes                               | 45.087           | 34.059           | 43.477           | 57.988           | 64.111           |
| Provisões                                               | 181.155          | 190.917          | 202.603          | 203.244          | 192.066          |
| Demais Contas a Pagar                                   | 97.774           | 94.623           | 117.405          | 123.826          | 119.055          |
| <b>Passivo Circulante</b>                               | <b>1.482.517</b> | <b>1.264.242</b> | <b>1.145.817</b> | <b>1.282.685</b> | <b>1.399.971</b> |
| Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis                | 251.640          | 226.850          | 301.675          | 372.314          | 414.432          |
| Provisões                                               | 215.272          | 213.697          | 199.505          | 183.868          | 195.813          |
| Empréstimos e Financiamentos                            | 614.408          | 792.156          | 758.765          | 722.436          | 861.979          |
| Debêntures                                              | 136.091          | 86.790           | 86.880           | 86.970           | -                |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 39.272           | 37.426           | 36.972           | 30.124           | 30.129           |
| Demais Contas a Pagar                                   | 17.099           | 18.825           | 14.390           | 12.469           | 31.148           |
| <b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>                   | <b>1.273.782</b> | <b>1.375.744</b> | <b>1.398.187</b> | <b>1.408.181</b> | <b>1.533.501</b> |
| Capital Social Atribuído aos Acionistas da Controladora | 1.683.266        | 1.683.266        | 1.683.266        | 1.683.266        | 1.641.467        |
| Ações em Tesouraria                                     | (76.663)         | (76.667)         | (71.930)         | (65.843)         | (37.710)         |
| 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                                       | 119.931          | 94.256           | 62.729           | 50.369           | -                |
| Prejuízos Acumulados                                    | -                | -                | -                | -                | (41.930)         |
|                                                         | <b>1.742.476</b> | <b>1.716.797</b> | <b>1.690.007</b> | <b>1.683.734</b> | <b>1.577.769</b> |
| Participação dos não Controladores                      | 244.451          | 253.416          | 225.499          | 246.732          | 229.730          |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                               | <b>1.986.927</b> | <b>1.970.213</b> | <b>1.915.506</b> | <b>1.930.466</b> | <b>1.807.499</b> |
| <b>Passivo e Patrimônio Total</b>                       | <b>4.743.226</b> | <b>4.610.199</b> | <b>4.459.510</b> | <b>4.621.332</b> | <b>4.740.971</b> |

ANEXO 3 - DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de Fluxo de Caixa (em milhares de reais)

| Fluxo de Caixa                                                                          | 1T18            | 2T18             | 3T18            | 4T18            | 2018             | 2017             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>                         | <b>(13.660)</b> | <b>(23.354)</b>  | <b>4.149</b>    | <b>(81.994)</b> | <b>(114.859)</b> | <b>(261.180)</b> |
| Ajustes para Reconciliar o Lucro com o Caixa Gerado pela Operação                       |                 |                  |                 |                 |                  |                  |
| Equivalência Patrimonial                                                                | (888)           | 871              | 1.245           | (216)           | 1.012            | (1.084)          |
| Depreciações e Amortizações                                                             | 2.339           | 2.203            | 5.982           | 2.987           | 13.511           | 22.437           |
| Baixas de Ativo Imobilizado e Intangível                                                | -               | -                | -               | -               | -                | -                |
| Plano de Opção de Ações                                                                 | -               | -                | -               | -               | -                | -                |
| Provisões                                                                               | 8.187           | (2.506)          | (8.907)         | 767             | (2.459)          | 209.576          |
| Juros Provisionados                                                                     | 48.768          | 33.733           | 32.253          | 26.328          | 141.082          | 189.953          |
| Juros com Aplicações Financeiras                                                        | (9.353)         | -                | (16.543)        | (8.715)         | (34.611)         | (41.793)         |
| Valor de Mercado do “Swap”                                                              | 3.445           | (3.473)          | 790             | 751             | 1.513            | 1.417            |
| Variações nos Ativos e Passivos Circulantes não Circulantes                             |                 |                  |                 |                 |                  |                  |
| Contas a Receber                                                                        | 140.893         | 84.024           | (60.307)        | (4.178)         | 160.432          | 388.744          |
| Imóveis a Comercializar                                                                 | 11.472          | (19.702)         | (43.750)        | 59.428          | 7.448            | (57.593)         |
| Conta-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos                                        | -               | -                | -               | -               | -                | -                |
| Impostos e Contribuições a Compensar                                                    | -               | -                | -               | -               | -                | -                |
| Demais Ativos                                                                           | (16.857)        | (3.787)          | 5.803           | 1.506           | (13.335)         | (3.410)          |
| Fornecedores                                                                            | 3.224           | (5.565)          | 3.027           | 15.255          | 15.941           | (2.181)          |
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis                                                 | 5.532           | 55.409           | 165.587         | 18.785          | 245.313          | 173.441          |
| Adiantamentos de Clientes                                                               | (11.028)        | 9.418            | 14.511          | 6.123           | 19.024           | 38.170           |
| Impostos e Contribuições a Recolher                                                     | -               | -                | -               | -               | -                | -                |
| Desconto de Recebíveis                                                                  | -               | -                | -               | -               | -                | -                |
| Demais Passivos                                                                         | (19.369)        | 24.612           | 7.463           | 18.141          | 30.847           | 23.997           |
| <b>Caixa (Aplicado nas) Gerado pelas Operações</b>                                      | <b>152.705</b>  | <b>151.883</b>   | <b>111.303</b>  | <b>54.968</b>   | <b>470.859</b>   | <b>680.494</b>   |
| Juros Pagos                                                                             | (55.908)        | (27.440)         | (28.509)        | (25.527)        | (137.384)        | (166.921)        |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos                                            | (9.120)         | (9.123)          | (8.362)         | (8.309)         | (34.914)         | (42.258)         |
| <b>Fluxo de Caixa Operacional</b>                                                       | <b>87.677</b>   | <b>115.320</b>   | <b>74.432</b>   | <b>21.132</b>   | <b>298.561</b>   | <b>471.315</b>   |
| Diminuição (Aumento) em Aplicações Financeiras                                          | (34.550)        | (31.655)         | (17.341)        | (28.964)        | (112.510)        | 269.763          |
| Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível                                     | (430)           | (454)            | (639)           | (1.930)         | (3.453)          | (15.211)         |
| Aumento dos Investimentos                                                               | 680             | (3.596)          | (6.098)         | 8.765           | (249)            | (970)            |
| Lucros Recebidos                                                                        | 5.000           | -                | -               | -               | 5.000            | -                |
| Adiantamento para Futuro Aumento de Capital                                             | -               | -                | -               | -               | -                | 200              |
| <b>Fluxo de Caixa dos Investimentos</b>                                                 | <b>(29.300)</b> | <b>(35.705)</b>  | <b>(24.078)</b> | <b>(22.129)</b> | <b>(111.212)</b> | <b>253.782</b>   |
| De terceiros:                                                                           |                 |                  |                 |                 |                  |                  |
| Caixa Restrito                                                                          | 7.941           | 1.615            | 463             | (154.632)       | (144.613)        | 10.676           |
| Ingresso de Novos Empréstimos e Financiamentos                                          | 251.806         | 84.020           | 115.129         | 549.620         | 1.000.575        | 760.815          |
| Pagamento de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures                                   | (349.123)       | (273.778)        | (140.348)       | (354.059)       | (1.117.308)      | (1.093.678)      |
| De Acionistas/Partes Relacionadas: (Pagamento) Ingresso de Partes Relacionadas, Líquido | (11.128)        | (2.897)          | 3.865           | 6.818           | (3.342)          | (36.382)         |
| Aquisições de Ações em Tesouraria                                                       | -               | -                | -               | (13.673)        | (13.673)         | -                |
| Dividendos Pagos, Líquido de Dividendos não Reclamados                                  | -               | -                | -               | -               | -                | -                |
| Movimentos de Acionistas não Controladores                                              | 4.223           | (5.455)          | 6.238           | (38.658)        | (33.652)         | (78.977)         |
| <b>Fluxo de Caixa dos Financiamentos</b>                                                | <b>(96.281)</b> | <b>(196.495)</b> | <b>(14.653)</b> | <b>(4.584)</b>  | <b>(312.013)</b> | <b>(437.546)</b> |
| <b>Aumento (Redução) do Caixa</b>                                                       | <b>(37.904)</b> | <b>(116.880)</b> | <b>35.701</b>   | <b>(5.581)</b>  | <b>(124.664)</b> | <b>287.551</b>   |
| Caixa Inicial                                                                           | 358.938         | 321.034          | 204.154         | 239.855         | 358.938          | 71.387           |
| Caixa Final                                                                             | 321.034         | 204.154          | 239.855         | 234.274         | 234.274          | 358.938          |

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

| RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO                                       |  |  |            |  |                           |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
|------------------------------------------------------------------|--|--|------------|--|---------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|--|----------|-----|----------|--|
| Ativo Líquido                                                    |  |  | 31/12/2018 |  | Lança-mento               |  | %                                                                                 |  | % Vendido |  |          | POC |          |  |
| Participação de Minoritários                                     |  |  | (265.454)  |  | Empreendimentos           |  | Even                                                                              |  | 31/12/18  |  | 30/09/18 |     | 30/06/18 |  |
| Projetos Consolidados por Equivalência Patrimonial "on-balance"  |  |  | 20.661     |  | Airport Office            |  | 1T11                                                                              |  | 100%      |  | 90%      |     | 89%      |  |
| Projetos Consolidados por Equivalência Patrimonial "off-balance" |  |  | -          |  | Reserva da Praia          |  | 1T11                                                                              |  | 45%       |  | 99%      |     | 99%      |  |
| Projetos Consolidados por Equivalência Patrimonial               |  |  | 20.661     |  | Bravo Saturnino II        |  | 1T11                                                                              |  | 50%       |  | 98%      |     | 97%      |  |
| Outros Ativos                                                    |  |  | 176.839    |  | E-Office Vila da Serra    |  | 2T11                                                                              |  | 85%       |  | 86%      |     | 84%      |  |
| Outros Passivos                                                  |  |  | (543.706)  |  | Grand Park Eucaliptos     |  | 3T11                                                                              |  | 80%       |  | 99%      |     | 98%      |  |
| Outros Ativos (Passivos)                                         |  |  | (366.867)  |  | Arq Escritórios Moema     |  | 3T11 <td colspan="2">100%</td> <td colspan="2">87%</td> <td colspan="2">85%</td>  |  | 100%      |  | 87%      |     | 85%      |  |
| Ativo Líquido                                                    |  |  | 2.443.143  |  | Vivaz Vila Prudente       |  | 3T11 <td colspan="2">100%</td> <td colspan="2">100%</td> <td colspan="2">99%</td> |  | 100%      |  | 100%     |     | 99%      |  |
| Quantidade de Ações ex-tesouraria ('000) em 28/02/2019           |  |  | 213.876    |  | Viva Vida Club Canoas     |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
| Ativo Líquido por Ação em 28/02/2019                             |  |  | 11,42      |  |                           |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
|                                                                  |  |  |            |  | - Brita                   |  | 4T11                                                                              |  | 80%       |  | 99%      |     | 99%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Baltimore                 |  | 4T11                                                                              |  | 80%       |  | 98%      |     | 98%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Spot Office Moema         |  | 4T11                                                                              |  | 100%      |  | 98%      |     | 97%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Window Belém              |  | 4T11                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 99%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Feel Cidade Universitária |  | 4T11                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 98%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Viverde Residencial       |  | 4T11                                                                              |  | 85%       |  | 100%     |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Villaggio Nova Carrão     |  | 4T11                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 99%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Cobal - Rubi              |  | 4T11                                                                              |  | 80%       |  | 98%      |     | 98%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Estilo Bom Retiro         |  | 1T12                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 99%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Viva Vida Club Canoas     |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
|                                                                  |  |  |            |  | - 2ª fase                 |  | 1T12                                                                              |  | 80%       |  | 99%      |     | 98%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Supreme                   |  | 1T12                                                                              |  | 80%       |  | 99%      |     | 99%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Mosaico Vila Guilherme    |  | 1T12                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 99%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Vitalis                   |  | 1T12                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 99%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Paulista Tower            |  | 1T12                                                                              |  | 100%      |  | 99%      |     | 98%      |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Viverde Residencial -     |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
|                                                                  |  |  |            |  | 2ª fase                   |  | 1T12                                                                              |  | 85%       |  | 99%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Haddock Business          |  | 2T12                                                                              |  | 100%      |  | 90%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Arcos 123                 |  | 3T12                                                                              |  | 100%      |  | 72%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Bella Anhaia Mello        |  | 3T12                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Design Office Center      |  | 3T12                                                                              |  | 80%       |  | 96%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Roseira                   |  | 3T12                                                                              |  | 46%       |  | 88%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Torre Pinheiros           |  | 4T12                                                                              |  | 100%      |  | 95%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Haddock Offices           |  | 4T12                                                                              |  | 100%      |  | 89%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | London SP                 |  | 4T12                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Club Park Remédios        |  | 4T12                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Riachuelo 366 Corporate   |  | 4T12                                                                              |  | 100%      |  | 58%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Viva Vida Club Canoas     |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
|                                                                  |  |  |            |  | - Brita - 3ª fase         |  | 2T12                                                                              |  | 80%       |  | 97%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Clube Centro              |  | 2T12                                                                              |  | 80%       |  | 99%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Hom Lindoia               |  | 2T12                                                                              |  | 80%       |  | 98%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Nine                      |  | 2T12                                                                              |  | 80%       |  | 98%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Matriz Freguesia          |  | 1T13                                                                              |  | 100%      |  | 99%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Icon                      |  | 1T13                                                                              |  | 80%       |  | 75%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Verdi Spazio              |  | 2T13                                                                              |  | 100%      |  | 97%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Residencial Pontal        |  | 2T13                                                                              |  | 100%      |  | 93%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Icon RS - 2ª fase         |  | 2T13                                                                              |  | 80%       |  | 95%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Estações Mooca            |  | 3T13                                                                              |  | 100%      |  | 99%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Autêntico Mooca           |  | 3T13                                                                              |  | 100%      |  | 95%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Residencial Pontal -      |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
|                                                                  |  |  |            |  | 2ª fase                   |  | 3T13                                                                              |  | 100%      |  | 93%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Design Arte               |  | 4T13                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Vero                      |  | 4T13                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | BC Bela Cintra            |  | 4T13                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Verte Belém               |  | 4T13                                                                              |  | 100%      |  | 90%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Wise                      |  | 4T13                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | RG Personal Residences    |  | 4T13                                                                              |  | 100%      |  | 55%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Urbanity Residencial/     |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Salas comerciais          |  | 4T13                                                                              |  | 50%       |  | 60%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Terrara                   |  | 4T13                                                                              |  | 74%       |  | 90%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Window RS                 |  | 4T13                                                                              |  | 74%       |  | 93%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Anita Garibaldi           |  | 4T13                                                                              |  | 74%       |  | 91%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Assembleia One            |  | 1T14                                                                              |  | 100%      |  | 67%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | SP Sumaré Perdizes        |  | 1T14                                                                              |  | 100%      |  | 98%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Icon RS - 3ª fase         |  | 2T14                                                                              |  | 80%       |  | 95%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Viva Vida Club Canoas     |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
|                                                                  |  |  |            |  | - Brita - 4ª fase         |  | 2T14                                                                              |  | 80%       |  | 97%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Quintas da Lapa           |  | 2T14                                                                              |  | 77%       |  | 68%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Clube Jardim Vila Maria   |  | 2T14                                                                              |  | 100%      |  | 91%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Parque Jardim Vila        |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Guilherme                 |  | 2T14                                                                              |  | 100%      |  | 89%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Mariz Vila Mariana        |  | 2T14                                                                              |  | 100%      |  | 100%     |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Vila Jardim Casa Verde    |  | 2T14                                                                              |  | 100%      |  | 93%      |     | 100%     |  |
|                                                                  |  |  |            |  | Bio Tatuapé               |  |                                                                                   |  |           |  |          |     |          |  |

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

| Empreendimentos              | Lança-<br>mento | %    | % Vendido |          |          | POC      |          |          |
|------------------------------|-----------------|------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                              |                 |      | 31/12/18  | 30/09/18 | 30/06/18 | 31/12/18 | 30/09/18 | 30/06/18 |
| Quintas da Lapa - 2ª fase II | 4T18            | 100% | 11%       | 8%       |          | 77%      | 73%      |          |
| Pontal                       | 3T18            | 68%  | 48%       | 45%      |          | 45%      | 44%      |          |
| Praça do Sol                 | 4T18            | 64%  | 52%       | 52%      |          | 77%      | 75%      |          |
| Alto Vila Madalena - 2ª fase | 4T18            | 100% | 81%       | 49%      |          | 58%      | 55%      |          |
| Vistta Alto da Lapa          | 4T18            | 100% | 57%       |          |          | 0%       |          |          |
| Facto Paulista               | 4T18            | 100% | 44%       |          |          | 0%       |          |          |
| Vivio Lindoia                | 4T18            | 68%  | 48%       |          |          | 0%       |          |          |
| Dez Vila Guilherme           | 4T18            | 20%  | 62%       |          |          | 0%       |          |          |
| Artur 505                    | 4T18            | 68%  | 49%       |          |          | 44%      |          |          |

\* Para 31/12/2018 retiramos do quadro os empreendimentos com vendas e POC a 100% há mais de um ano. Não ocorreram alterações destes dados entre as datas bases 31/12/2018, 30/09/2018 e 30/06/2018.

Sobre a Empresa

A Even atua há mais de 40 anos no setor imobiliário e é uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo. Está presente, prioritária e estrategicamente, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre. A Companhia atua de forma verticalizada, executando todas as etapas do desenvolvimento de seus empreendimentos, desde a prospecção do terreno, incorporação imobiliária e vendas, até a construção do empreendimento. A Even possui 2 empresas de vendas: a Even Vendas e a Even More,

ambas atuam em 100% dos empreendimentos da companhia para a venda das unidades e prestam serviços exclusivamente para a Even. A Companhia objetiva ainda seguir os preceitos de sustentabilidade em seus ramos de negócio. A Even acredita que o emprego destas práticas possibilita a redução de resíduos nas construções, amplia a eficiência energética dos produtos, melhora sua imagem frente aos clientes e às comunidades vizinhas aos seus empreendimentos. Suas ações são negociadas no Novo Mercado, nível máximo de governança corporativa da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código EVEN3.

Aviso Legal

As declarações contidas neste release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da EVEN, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2018 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

| BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Em milhares de reais - R\$) |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           |                                                         |                  |                  |                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ativos                                                                                 | Nota explicativa | Controladora     |                           |                           | Consolidado      |                           |                           | Passivos e patrimônio líquido                           | Nota explicativa | Controladora     |                           |                           |
|                                                                                        |                  | 31/12/18         | 31/12/17 (reapre-sentado) | 01/01/17 (reapre-sentado) | 31/12/18         | 31/12/17 (reapre-sentado) | 01/01/17 (reapre-sentado) |                                                         |                  | 31/12/18         | 31/12/17 (reapre-sentado) | 01/01/17 (reapre-sentado) |
| <b>Circulantes</b>                                                                     |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | <b>Circulantes</b>                                      |                  |                  |                           |                           |
| Caixa e equivalentes de caixa                                                          | 4                | 44.747           | 151.006                   | 48.760                    | 234.274          | 358.938                   | 71.387                    | Fornecedores                                            |                  | 14.235           | 7.727                     | 2.617                     |
| Títulos e valores mobiliários                                                          | 5                | 196.778          | 3.600                     | 30.120                    | 419.233          | 272.112                   | 515.082                   | Contas a pagar por aquisição de imóveis CP              | 10               | -                | -                         | -                         |
| Caixa restrito                                                                         | 6                | 155.081          | -                         | -                         | 156.384          | 11.771                    | 22.447                    | Empréstimos e financiamentos CP                         | 11.a             | 275.619          | 312.695                   | 328.751                   |
| Contas a receber                                                                       | 7.a              | 11.086           | 8.374                     | 11.549                    | 860.828          | 1.041.924                 | 1.509.174                 | Debêntures                                              | 11.b             | 87.129           | 49.992                    | 330                       |
| Imóveis a comercializar                                                                | 8                | 10.293           | 6.956                     | 14.823                    | 2.113.529        | 2.223.488                 | 1.827.113                 | Impostos e contribuições a recolher                     |                  | 11.733           | 14.032                    | 14.123                    |
| Demais contas a receber                                                                |                  | 569              | 2.580                     | 10.151                    | 41.783           | 41.732                    | 36.130                    | Adiantamentos de clientes                               | 12               | -                | -                         | -                         |
| <b>Total dos ativos circulantes</b>                                                    |                  | <b>418.554</b>   | <b>172.516</b>            | <b>115.403</b>            | <b>3.826.031</b> | <b>3.949.965</b>          | <b>3.981.333</b>          | Provisão para perdas em sociedades controladas          | 9                | 29.302           | 13.512                    | 5.939                     |
| <b>Não circulantes</b>                                                                 |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | Provisões CP                                            | 13               | 34.735           | 40.455                    | 4.295                     |
| Títulos e valores mobiliários                                                          | 5                | 15.000           | 15.000                    | -                         | 15.000           | 15.000                    | -                         | Partes relacionadas                                     | 24.a             | 20.966           | 137.479                   | 40.188                    |
| Contas a receber                                                                       | 7.a              | 38.481           | -                         | -                         | 200.938          | 180.274                   | 101.768                   | Demais contas a pagar CP                                |                  | 2.130            | 6.090                     | 2.601                     |
| Imóveis a comercializar                                                                | 8                | -                | -                         | -                         | 543.285          | 443.075                   | 781.857                   | <b>Total dos passivos circulantes</b>                   |                  | <b>475.849</b>   | <b>581.982</b>            | <b>398.844</b>            |
| Adiantamentos para futuros investimentos                                               | 9.e              | 311.482          | 362.649                   | 201.730                   | -                | -                         | 200                       | <b>Não circulantes</b>                                  |                  |                  |                           |                           |
| Partes relacionadas                                                                    | 24.a             | 71.289           | 68.274                    | 39.373                    | 69.833           | 66.491                    | 30.109                    | Contas a pagar por aquisição de imóveis                 | 10               | -                | -                         | -                         |
| Demais contas a receber                                                                |                  | 14.076           | 9.625                     | 11.832                    | 50.695           | 37.411                    | 39.617                    | Provisões                                               | 13               | 158.512          | 173.625                   | 56.226                    |
| <b>Total do realizável a longo prazo</b>                                               |                  | <b>450.328</b>   | <b>455.548</b>            | <b>252.935</b>            | <b>879.751</b>   | <b>742.251</b>            | <b>953.551</b>            | Empréstimos e financiamentos LP                         | 11.a             | 508.995          | 358.240                   | 400.899                   |
| Investimentos                                                                          | 9                | 1.849.719        | 2.358.628                 | 2.644.981                 | 20.661           | 26.424                    | 24.370                    | Debêntures                                              | 11.b             | -                | 136.091                   | 98.063                    |
| Imobilizado                                                                            |                  | 3.710            | 5.071                     | 13.652                    | 12.604           | 16.824                    | 24.691                    | Imposto de renda e contribuição social diferidos        | 14               | -                | -                         | -                         |
| Intangível                                                                             |                  | 958              | 6.833                     | 6.249                     | 1.924            | 7.762                     | 7.121                     | Demais contas a pagar LP                                |                  | 2.144            | 6.182                     | 8.978                     |
| <b>Total dos ativos não circulantes</b>                                                |                  | <b>2.304.715</b> | <b>2.826.080</b>          | <b>2.917.817</b>          | <b>914.940</b>   | <b>793.261</b>            | <b>1.009.733</b>          | <b>Total dos passivos não circulantes</b>               |                  | <b>669.651</b>   | <b>674.138</b>            | <b>564.166</b>            |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | <b>Total do passivo</b>                                 |                  | <b>1.145.500</b> | <b>1.256.120</b>          | <b>963.010</b>            |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | <b>Patrimônio líquido</b>                               |                  |                  |                           |                           |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | Capital social atribuído aos acionistas da controladora | 15               | 1.641.467        | 1.683.266                 | 1.683.266                 |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | Ações restritas e em tesouraria                         | 15.1             | (37.710)         | (76.663)                  | (85.852)                  |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | Custos de transação                                     |                  | (15.775)         | (15.775)                  | (15.775)                  |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | Plano de opção de ações                                 |                  | 31.717           | 31.717                    | 31.717                    |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | Reservas de lucros                                      |                  | -                | 119.931                   | 456.854                   |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | Prejuízos acumulados                                    |                  | (41.930)         | -                         | (41.930)                  |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           |                                                         |                  | <b>1.577.769</b> | <b>1.742.476</b>          | <b>2.070.210</b>          |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | <b>Participação dos não controladores</b>               |                  | -                | -                         | -                         |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | <b>Total do patrimônio líquido</b>                      |                  | <b>1.577.769</b> | <b>1.742.476</b>          | <b>2.070.210</b>          |
|                                                                                        |                  |                  |                           |                           |                  |                           |                           | <b>Total dos passivos e patrimônio líquido</b>          |                  | <b>2.723.269</b> | <b>2.998.596</b>          | <b>3.033.220</b>          |
| <b>Total dos ativos</b>                                                                |                  | <b>2.723.269</b> | <b>2.998.596</b>          | <b>3.033.220</b>          | <b>4.740.971</b> | <b>4.743.226</b>          | <b>4.991.066</b>          |                                                         |                  |                  |                           |                           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

| DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação) |                  |                  |                           |                  |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
|                                                                                                                                                | Nota explicativa | Controladora     |                           | Consolidado      |                           |
|                                                                                                                                                |                  | 31/12/18         | 31/12/17 (reapre-sentado) | 31/12/18         | 31/12/17 (reapre-sentado) |
| <b>Operações</b>                                                                                                                               |                  |                  |                           |                  |                           |
| Receita                                                                                                                                        | 17               | 36.981           | 50.833                    | 1.474.852        | 1.385.095                 |
| Custo incorrido das vendas realizadas                                                                                                          | 18.a             | (30.733)         | (87.768)                  | (1.272.095)      | (1.231.354)               |
| <b>Lucro (prejuízo) bruto</b>                                                                                                                  |                  | <b>6.248</b>     | <b>(36.935)</b>           | <b>202.757</b>   | <b>153.741</b>            |
| <b>Despesas operacionais</b>                                                                                                                   |                  |                  |                           |                  |                           |
| Comerciais                                                                                                                                     | 18.b             | (2.185)          | (2.579)                   | (146.711)        | (144.811)                 |
| Gerais e administrativas                                                                                                                       | 18.b             | (81.132)         | (96.383)                  | (119.097)        | (139.816)                 |
| Remuneração da Administração                                                                                                                   | 24.b             | (12.410)         | (21.641)                  | (12.410)         | (21.641)                  |
| Provisões                                                                                                                                      | 13.e             | 17.595           | (147.544)                 | (23.109)         | (120.414)                 |
| Outras despesas operacionais, líquidas                                                                                                         | 21               | (60.629)         | (36.868)                  | (62.103)         | (52.098)                  |
|                                                                                                                                                |                  | <b>(138.761)</b> | <b>(305.015)</b>          | <b>(363.430)</b> | <b>(478.780)</b>          |
| <b>Prejuízo operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro</b>                                                      |                  | <b>(132.513)</b> | <b>(341.950)</b>          | <b>(160.673)</b> | <b>(325.039)</b>          |
| <b>Resultado das participações societárias</b>                                                                                                 | 9                |                  |                           |                  |                           |
| Equivalência patrimonial                                                                                                                       |                  | 66.012           | 103.558                   | (1.012)          | 1.084                     |
| Provisão para perdas em sociedades controladas                                                                                                 |                  | (15.791)         | (7.573)                   | -                | -                         |
|                                                                                                                                                |                  | <b>50.221</b>    | <b>95.985</b>             | <b>(1.012)</b>   | <b>1.084</b>              |
| <b>Resultado financeiro</b>                                                                                                                    | 20               |                  |                           |                  |                           |
| Despesas financeiras                                                                                                                           |                  | (96.823)         | (99.472)                  | (51.394)         | (29.552)                  |
| Receitas financeiras                                                                                                                           |                  | 18.403           | 8.514                     | 98.221           | 92.327                    |
|                                                                                                                                                |                  | <b>(78.420)</b>  | <b>(90.958)</b>           | <b>46.827</b>    | <b>62.775</b>             |
| <b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>                                                                             |                  | <b>(160.712)</b> | <b>(336.923)</b>          | <b>(114.858)</b> | <b>(261.180)</b>          |
| <b>Imposto de renda e contribuição social</b>                                                                                                  |                  |                  |                           |                  |                           |
| Imposto de renda e contribuição social - correntes                                                                                             | 22               | -                | -                         | (34.914)         | (41.822)                  |
| Imposto de renda e contribuição social - diferidos                                                                                             | 22               | -                | -                         | 9.143            | 4.225                     |
| <b>Prejuízo dos exercícios</b>                                                                                                                 |                  | <b>(160.712)</b> | <b>(336.923)</b>          | <b>(140.629)</b> | <b>(298.777)</b>          |
| <b>Prejuízo dos exercícios atribuível a:</b>                                                                                                   |                  |                  |                           |                  |                           |
| Acionistas                                                                                                                                     |                  |                  |                           | (160.712)        | (336.923)                 |
| Participação dos não controladores                                                                                                             |                  |                  |                           | 20.083           | 38.146                    |
|                                                                                                                                                |                  |                  |                           | <b>(140.629)</b> | <b>(298.777)</b>          |
| <b>Prejuízo por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante os exercícios - R\$</b>                                                    |                  |                  |                           |                  |                           |
| Prejuízo básico por ação                                                                                                                       | 22               | (0,737)          | (1,716)                   | (0,737)          | (1,716)                   |
| Prejuízo diluído por ação                                                                                                                      | 22               | (0,737)          | (1,716)                   | (0,737)          | (1,716)                   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

| DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Em milhares de reais - R\$) |                  |                           |                    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
|                                                                                                                                  | Controladora     |                           | Consolidado        |                           |
|                                                                                                                                  | 31/12/18         | 31/12/17 (reapre-sentado) | 31/12/18           | 31/12/17 (reapre-sentado) |
| Prejuízo Líquido dos Exercícios                                                                                                  | (160.712)        | (336.923)                 | (140.629)          | (298.777)                 |
| Outros Resultados Abrangentes                                                                                                    | -                | -                         | -                  | -                         |
| <b>Resultado Abrangente dos Exercícios</b>                                                                                       | <b>(160.712)</b> | <b>(336.923)</b>          | <b>(140.629)</b>   | <b>(298.777)</b>          |
| <b>Resultado Abrangente dos Exercícios Atribuível a:</b>                                                                         |                  |                           |                    |                           |
| Acionistas                                                                                                                       |                  |                           | (160.712)          | (336.923)                 |
| Participação dos não controladores                                                                                               |                  |                           | 20.083             | 38.146                    |
|                                                                                                                                  |                  |                           | <b>(140.629)</b>   | <b>(298.777)</b>          |
| As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.                                                        |                  |                           |                    |                           |
| DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Em milhares de reais - R\$)     |                  |                           |                    |                           |
|                                                                                                                                  | Controladora     |                           | Consolidado        |                           |
|                                                                                                                                  | 31/12/18         | 31/12/17 (reapre-sentado) | 31/12/18           | 31/12/17 (reapre-sentado) |
| <b>Receita</b>                                                                                                                   |                  |                           |                    |                           |
| <b>Incorporação, revenda de imóveis e serviços</b>                                                                               | <b>42.263</b>    | <b>57.905</b>             | <b>1.514.351</b>   | <b>1.628.921</b>          |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                                                                                           |                  |                           |                    |                           |
| Custo                                                                                                                            | 7.591            | (42.470)                  | (1.233.771)        | (1.318.495)               |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais                                                                  | (77.714)         | (218.030)                 | (276.036)          | (423.602)                 |
|                                                                                                                                  | <b>(70.123)</b>  | <b>(260.500)</b>          | <b>(1.509.807)</b> | <b>(1.742.097)</b>        |
| <b>Valor (consumido) adicionado bruto</b>                                                                                        | <b>(27.860)</b>  | <b>(202.595)</b>          | <b>4.544</b>       | <b>(113.176)</b>          |
| <b>Retenções</b>                                                                                                                 |                  |                           |                    |                           |
| Depreciações e amortizações                                                                                                      | (7.017)          | (5.832)                   | (9.940)            | (10.702)                  |
|                                                                                                                                  | <b>(7.017)</b>   | <b>(5.832)</b>            | <b>(9.940)</b>     | <b>(10.702)</b>           |
| <b>Valor (consumido) adicionado produzido pela companhia</b>                                                                     | <b>(34.877)</b>  | <b>(208.427)</b>          | <b>(5.396)</b>     | <b>(123.878)</b>          |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>                                                                                |                  |                           |                    |                           |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                                                            | 66.012           | 103.558                   | (1.012)            | 1.084                     |
| Provisão para perdas em controladas                                                                                              | (15.791)         | (7.573)                   | -                  | -                         |
| Receitas financeiras - inclui variações monetárias                                                                               | 18.403           | 8.514                     | 98.221             | 92.327                    |
|                                                                                                                                  | <b>68.624</b>    | <b>104.499</b>            | <b>97.209</b>      | <b>93.411</b>             |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b>                                                                                       | <b>33.747</b>    | <b>(103.928)</b>          | <b>91.813</b>      | <b>(30.467)</b>           |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>                                                                                          |                  |                           |                    |                           |
| Salários e encargos                                                                                                              | (69.681)         | (85.096)                  | (86.096)           | (103.003)                 |
| Participação dos empregados nos lucros                                                                                           | (9.270)          | (22.922)                  | (15.900)           | (34.119)                  |
| ILP                                                                                                                              | (2.050)          | (3.128)                   | (2.428)            | (3.761)                   |
| Remuneração da Administração                                                                                                     | (5.927)          | (6.296)                   | (5.927)            | (6.296)                   |
| Impostos, taxas e contribuições                                                                                                  | (9.232)          | (13.077)                  | (69.221)           | (88.576)                  |
| Despesas financeiras - incluem variações monetárias                                                                              | (94.895)         | (98.879)                  | (49.466)           | (28.958)                  |
| Aluguéis                                                                                                                         | (3.404)          | (3.597)                   | (3.404)            | (3.597)                   |
| Participação de minoritários no resultado                                                                                        | -                | -                         | (20.083)           | (38.146)                  |
| Prejuízos retidos                                                                                                                | 160.712          | 336.923                   | 160.712            | 336.923                   |
|                                                                                                                                  | <b>(33.747)</b>  | <b>103.928</b>            | <b>(91.813)</b>    | <b>30.467</b>             |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Em milhares de reais)

| Atribuível aos acionistas da controladora                           |                                 |                            |                     |          |                     |                         |                    |           |           |                      |                                    |                             |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------|----------|---------------------|-------------------------|--------------------|-----------|-----------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Nota explicativa                                                    | Ações restritas e em tesouraria |                            |                     |          | Custos de transação | Plano de opção de ações | Reservas de lucros |           |           | Prejuízos acumulados | Participação dos não controladores | Total do patrimônio líquido |
|                                                                     | Capital social                  | Ações restritas concedidas | Ações em tesouraria | Legal    |                     |                         | Retenção de lucros | Total     |           |                      |                                    |                             |
| Saldos conforme prática contábil anterior 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                   |
| Ajuste pela adoção das novas IFRS (nota explicativa nº 2.21)        |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | (56.728)  | -         | (56.728)             | (6.909)                            | (63.637)                    |
| Saldos em 1º de janeiro de 2017                                     |                                 | 1.683.266                  | (63.768)            | (22.084) | (15.775)            | 31.717                  | 77.064             | 379.790   | -         | 2.070.210            | 285.282                            | 2.355.492                   |
| Operações com não controladores:                                    |                                 |                            |                     |          |                     |                         |                    |           |           |                      |                                    |                             |
| Redução de capital                                                  |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | -         | -         | -                    | (5.076)                            | (5.076)                     |
| Distribuição de lucros                                              |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | -         | -         | -                    | (73.901)                           | (73.901)                    |
| Ações em tesouraria:                                                | 15.2                            |                            |                     |          |                     |                         |                    |           |           |                      |                                    |                             |
| 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)                        |
| Lucro líquido do exercício                                          |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | -         | (336.923) | (336.923)            | 38.146                             | (298.777)                   |
| Destinação do prejuízo:                                             |                                 |                            |                     |          |                     |                         |                    |           |           |                      |                                    |                             |
| Reserva de retenção de lucros                                       |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | (336.923) | 336.923   | -                    | -                                  | -                           |
| Saldos em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)                    |                                 | 1.683.266                  | (45.597)            | (31.066) | (15.775)            | 31.717                  | 77.064             | 42.867    | -         | 1.742.476            | 244.451                            | 1.986.927                   |
| Operações com não controladores:                                    |                                 |                            |                     |          |                     |                         |                    |           |           |                      |                                    |                             |
| Aumento de capital                                                  |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | -         | -         | -                    | 31.950                             | 31.950                      |
| Distribuição de lucros                                              |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | -         | -         | -                    | (44.963)                           | (44.963)                    |
| Compra de participação                                              |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | (1.149)   | -         | (1.149)              | (20.816)                           | (21.965)                    |
| Outros movimentos de não controladores                              |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | -         | -         | -                    | (975)                              | (975)                       |
| Cancelamento de ações                                               | 15.1                            | (41.799)                   | -                   | 41.799   | -                   | -                       | -                  | -         | -         | -                    | -                                  | -                           |
| Ações em tesouraria:                                                | 15.2                            |                            |                     |          |                     |                         |                    |           |           |                      |                                    |                             |
| Aquisições de ações em tesouraria                                   |                                 | -                          | -                   | (13.673) | -                   | -                       | -                  | -         | -         | (13.673)             | -                                  | (13.673)                    |
| Concessão de ações - desbloqueio ILP                                |                                 | -                          | 4.738               | -        | -                   | -                       | -                  | -         | -         | 4.738                | -                                  | 4.738                       |
| Concessão de ações                                                  |                                 | -                          | -                   | 6.089    | -                   | -                       | -                  | -         | -         | 6.089                | -                                  | 6.089                       |
| Cancelamento de ações restritas                                     |                                 | -                          | 18.345              | (18.345) | -                   | -                       | -                  | -         | -         | -                    | -                                  | -                           |
| Prejuízo líquido do exercício                                       |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | -         | (160.712) | (160.712)            | 20.083                             | (140.629)                   |
| Destinação do prejuízo:                                             |                                 |                            |                     |          |                     |                         |                    |           |           |                      |                                    |                             |
| Absorção da reserva legal                                           |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | (77.064)           | 77.064    | -         | -                    | -                                  | -                           |
| Absorção da reserva de retenção de lucros                           |                                 | -                          | -                   | -        | -                   | -                       | -                  | (118.782) | 118.782   | -                    | -                                  | -                           |
| Saldos em 31 de dezembro de 2018                                    |                                 | 1.641.467                  | (22.514)            | (15.196) | (15.775)            | 31.717                  | -                  | -         | (41.930)  | 1.577.769            | 229.730                            | 1.807.499                   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Em milhares de reais - R\$)

|                                                                                                                                               | Controladora |                          | Consolidado |                          |                                                                                           | Controladora |                          | Consolidado |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
|                                                                                                                                               | 31/12/18     | 31/12/17 (reapresentado) | 31/12/18    | 31/12/17 (reapresentado) |                                                                                           | 31/12/18     | 31/12/17 (reapresentado) | 31/12/18    | 31/12/17 (reapresentado) |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais                                                                                                    |              |                          |             |                          | Fluxo de caixa das atividades de investimento                                             |              |                          |             |                          |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social                                                                                   | (160.712)    | (336.923)                | (114.858)   | (261.180)                | Aplicações financeiras                                                                    | (182.562)    | 11.520                   | (112.510)   | 269.763                  |
| 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                                   | (798)        | (6.380)                  | (3.453)     | (15.211)                 |
| Equivalência patrimonial                                                                                                                      | (50.222)     | (95.985)                 | 1.012       | (1.084)                  | Aumento dos investimentos                                                                 | 399.516      | 162.069                  | (249)       | (970)                    |
| Depreciações e amortizações                                                                                                                   | 8.034        | 14.377                   | 13.511      | 22.437                   | Lucros recebidos                                                                          | 186.329      | 219.591                  | 5.000       | -                        |
| Provisões                                                                                                                                     | (14.744)     | 165.541                  | (2.459)     | 209.576                  | Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas | 51.167       | (160.919)                | -           | 200                      |
| Juros provisionados                                                                                                                           | 61.440       | 90.038                   | 141.082     | 189.953                  | Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento                      | 453.652      | 225.881                  | (111.212)   | 253.782                  |
| Juros apropriados em aplicações financeiras                                                                                                   | (10.616)     | -                        | (34.611)    | (41.793)                 | Fluxo de caixa das atividades de financiamento                                            |              |                          |             |                          |
| Valor de mercado swap                                                                                                                         | 1.513        | 1.417                    | 1.513       | 1.417                    | De terceiros:                                                                             |              |                          |             |                          |
| Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:                                                                                |              |                          |             |                          | Ingresso de novos empréstimos e financiamentos                                            | 418.018      | 345.536                  | 1.000.575   | 760.815                  |
| Contas a receber                                                                                                                              | (2.712)      | 3.175                    | 160.432     | 388.744                  | Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures                                     | (400.847)    | (325.085)                | (1.117.308) | (1.093.678)              |
| Imóveis a comercializar                                                                                                                       | (41.818)     | 7.867                    | 7.448       | (57.593)                 | Caixa restrito                                                                            | (155.081)    | -                        | (144.613)   | 10.676                   |
| Demais contas a receber                                                                                                                       | (2.440)      | 9.763                    | (13.335)    | (3.410)                  |                                                                                           | (137.910)    | 20.451                   | (261.346)   | (322.187)                |
| Fornecedores                                                                                                                                  | (5.565)      | 5.110                    | 15.656      | (2.181)                  | De acionistas/partes relacionadas:                                                        |              |                          |             |                          |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis                                                                                                       | -            | -                        | 245.313     | 173.441                  | Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido                                      | (119.528)    | 68.391                   | (3.342)     | (36.382)                 |
| Adiantamentos de clientes                                                                                                                     | -            | -                        | 19.024      | 38.170                   | Aquisições de ações em tesouraria                                                         | (13.673)     | -                        | (13.673)    | -                        |
| Demais passivos                                                                                                                               | (5.559)      | 6.074                    | 31.131      | 23.997                   | Movimentos de acionistas não controladores                                                | -            | -                        | (33.652)    | (78.977)                 |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações                                                                                                   | (223.401)    | (129.546)                | 470.859     | 680.494                  | Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento                     | (271.111)    | 88.842                   | (312.013)   | (437.546)                |
| Juros pagos                                                                                                                                   | (65.399)     | (82.931)                 | (137.384)   | (166.921)                | (Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa                                | (106.259)    | 102.246                  | (124.664)   | 287.551                  |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                                                                                  | -            | -                        | (34.914)    | (42.258)                 | Saldo de caixa e equivalentes de caixa                                                    | 151.006      | 48.760                   | 358.938     | 71.387                   |
| Caixa líquido(aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais                                                                              | (288.800)    | (212.477)                | 298.561     | 471.315                  | No início do exercício                                                                    | 44.747       | 151.006                  | 234.274     | 358.938                  |
|                                                                                                                                               |              |                          |             |                          | No final do exercício                                                                     |              |                          |             |                          |
|                                                                                                                                               |              |                          |             |                          | (Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa                                | (106.259)    | 102.246                  | (124.664)   | 287.551                  |

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 2018 E DE 2017 (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 26 de março de 2019.

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na nota explicativa nº 9 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Companhia, também consolidado, na nota explicativa nº 5.

b) Demonstrações financeiras individuais

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

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, 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 aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

c) Continuidade operacional

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

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

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 é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou as perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

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

2.3. Apresentação de informações por segmento

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

continua...

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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 mantêm 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 partir de 1º de janeiro de 2018, o Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

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

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

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

##### 2.6.2. Reconhecimento e mensuração

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

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

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

##### 2.6.3. “*Impairment*” de ativos financeiros

A partir de 1º de janeiro de 2018, o Grupo passou a avaliar, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

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

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

#### 2.7. Contas a receber

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

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

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

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

#### 2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

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

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

#### 2.11. Provisões

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

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

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

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

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

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

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

#### 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 incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, emitido pela CVM, sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento da receita de venda de bens satisfazendo a obrigação de desempenho ao longo do tempo.

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pelo ofício circular, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

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

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

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

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

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

##### b) Receita de venda de loteamento imobiliário

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

##### c) Receita de serviços

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

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

##### d) Receita financeira

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

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

#### 2.17. Distribuição de dividendos

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

#### 2.18. Reservas de lucros

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

O saldo das reservas de lucros, incluindo a reserva que existia para atender ao plano de investimentos, foi integralmente absorvido pelo prejuízo gerado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

#### 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 2018, a Companhia alterou a apresentação de itens do balanço patrimonial e da demonstração do resultado para melhor classificação.

Consequentemente, as cifras correspondentes a 31 de dezembro de 2017 e de 1º de dezembro de 2017, foram reclassificadas conforme demonstrado abaixo:

#### Balanço patrimonial

|                       | Consolidado   |                 |                 |
|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------|
|                       | 01/12/2017    |                 |                 |
|                       | Anteriormente | Reclassificação | Valores         |
|                       | apresentadas  |                 | reclassificados |
| Fornecedores          | 45.441        | 25.009          | 70.450          |
| Demais contas a pagar | 98.040        | (25.009)        | 73.031          |

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

|                       | Consolidado<br>31/12/2017     |                 |                            |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------|----------------------------|
|                       | Anteriormente<br>apresentadas | Reclassificação | Valores<br>reclassificados |
| Fornecedores          | 43.260                        | 32.010          | 75.270                     |
| Demais contas a pagar | 129.784                       | (32.010)        | 97.774                     |

Demonstração do resultado

|                                       | Consolidado<br>31/12/2017     |                 |                            |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------|----------------------------|
|                                       | Anteriormente<br>apresentadas | Reclassificação | Valores<br>reclassificados |
| Custo incorrido das vendas realizadas | (1.363.792)                   | (21.893)        | (1.385.685)                |
| Provisões                             | (186.831)                     | 21.893          | (164.938)                  |

2.22. Normas e interpretações novas e revisadas

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu 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 OCP 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCP 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS *Interpretations Committee* (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia - contratos de compra e venda de unidades imobiliárias com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de "provisões para distratos".

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seu contrato com o cliente e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos, relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Em relação à metodologia POC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. Até 31 de dezembro de 2017, essa provisão vinha sendo realizada como uma provisão para realização de ativos financeiros, tendo como contrapartida das despesas operacionais. Segue abaixo, quadro comparativo da reclassificação da provisão constituída até 31 de dezembro de 2017, destacando a reclassificação dos efeitos no resultado, das despesas operacionais para o "Lucro bruto":

|                                       | Em 31 de dezembro de 2017  |           |                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------------------|----------------------------|
|                                       | Originalmente<br>reportado | Item 2.21 | Efeitos do<br>IFRS 15 | Saldos rea-<br>presentados |
| Receita                               | 1.583.950                  | -         | (198.855)             | 1.385.095                  |
| Custo incorrido das vendas realizadas | (1.363.792)                | (21.893)  | 154.331               | (1.231.095)                |
| Lucro bruto                           | 220.158                    | (21.893)  | 44.524                | 153.741                    |

CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

| Ativo/Passivo financeiro                 | Classificação pelo CPC 38         | Classificação pelo CPC 48         |
|------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Caixa, equivalentes e caixa restrito     | Empréstimos e recebíveis          | Custo amortizado                  |
| 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                  |

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

Até 31 de dezembro de 2017, a Companhia efetuava o registro de provisão para "distratos" exclusivamente para os contratos que apresentavam evidências objetivas de perdas. Conforme mencionado abaixo, em 31 de dezembro de 2017, com a entrada em vigor do CPC 48/IFRS 9, houve impacto significativo na provisão para distratos, que deixou de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

Segue abaixo, quadro comparativo da provisão constituída, destacando os efeitos do IFRS 9:

Ajuste nas cifras consolidadas no saldo do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores

|                                         | Em 1º de janeiro de 2017   |                      |                          |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|
|                                         | Originalmente<br>reportado | Efeitos<br>do IFRS 9 | Saldos<br>reapresentados |
| Provisão nas contas a receber           | (172.477)                  | (167.679)            | (340.156)                |
| Adição aos imóveis a comercializar      | 145.372                    | 140.022              | 285.394                  |
| Constituição de contas a pagar/provisão | (26.867)                   | (35.980)             | (62.847)                 |
| Posição líquida patrimonial             | 53.972                     | 63.637               | 117.609                  |

Efeitos durante os exercícios findo em 31 de dezembro de 2017

|                                           | Em 31 de dezembro de 2017  |                      |                          |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|
|                                           | Originalmente<br>reportado | Efeitos<br>do IFRS 9 | Saldos<br>reapresentados |
| Posição líquida em 1º de janeiro de 2017  | 53.972                     | 63.637               | 117.609                  |
| Reversão de provisão                      | 44.477                     | (44.660)             | (183)                    |
| Posição líquida em 31 de dezembro de 2017 | 98.449                     | 18.978               | 117.427                  |

Segue abaixo os quadros comparativos entre as demonstrações financeiras originalmente reportadas e os saldos ajustados pelos efeitos do IFRS 9/CPC 48:

|                                            | Controladora<br>Em 01/01/2017 (data do<br>último período apresentado de acordo<br>com as práticas contábeis anteriores) |                                  |                        |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                            | Originalmente<br>reportado                                                                                              | Efeito<br>da adoção<br>do IFRS 9 | Saldo<br>reapresentado |
| <b>Balanco patrimonial</b>                 |                                                                                                                         |                                  |                        |
| <b>Ativo</b>                               |                                                                                                                         |                                  |                        |
| Circulante                                 |                                                                                                                         |                                  |                        |
| Total dos ativos circulantes               | 115.403                                                                                                                 | -                                | 115.403                |
| Não circulante                             |                                                                                                                         |                                  |                        |
| Investimentos                              | 2.701.709                                                                                                               | (56.728)                         | 2.644.981              |
| Outros ativos não circulantes              | 272.836                                                                                                                 | -                                | 272.836                |
| Total dos ativos não circulantes           | 2.974.545                                                                                                               | (56.728)                         | 2.917.817              |
| Total dos ativos                           | 3.089.948                                                                                                               | (56.728)                         | 3.033.220              |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>        |                                                                                                                         |                                  |                        |
| Total dos passivos circulantes             | 398.844                                                                                                                 | -                                | 398.844                |
| Total dos passivos não circulantes         | 564.166                                                                                                                 | -                                | 564.166                |
| Total do patrimônio líquido dos acionistas | 2.126.938                                                                                                               | (56.728)                         | 2.070.210              |
| Total dos passivos e patrimônio líquido    | 3.089.948                                                                                                               | (56.728)                         | 3.033.220              |

|                                                              | Consolidado<br>Em 01/01/2017 (data do<br>último período apresentado de acordo<br>com as práticas contábeis anteriores) |                                  |                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                                              | Originalmente<br>reportado                                                                                             | Efeito<br>da adoção<br>do IFRS 9 | Saldo<br>reapresentado |
| <b>Balanco patrimonial</b>                                   |                                                                                                                        |                                  |                        |
| <b>Ativo</b>                                                 |                                                                                                                        |                                  |                        |
| Circulante                                                   |                                                                                                                        |                                  |                        |
| Contas a receber                                             | 1.676.853                                                                                                              | (167.679)                        | 1.509.174              |
| Estoques                                                     | 1.687.091                                                                                                              | 140.022                          | 1.827.113              |
| Outros ativos circulantes                                    | 645.046                                                                                                                | -                                | 645.046                |
| Total dos ativos circulantes                                 | 4.008.990                                                                                                              | (27.657)                         | 3.981.333              |
| Não circulante                                               |                                                                                                                        |                                  |                        |
| Total dos ativos não circulantes                             | 1.009.733                                                                                                              | -                                | 1.009.733              |
| Total dos ativos                                             | 5.018.723                                                                                                              | (27.657)                         | 4.991.066              |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>                          |                                                                                                                        |                                  |                        |
| Provisões                                                    | 64.218                                                                                                                 | 35.980                           | 100.198                |
| Outros ativos não circulantes                                | 1.127.795                                                                                                              | -                                | 1.127.795              |
| Total dos passivos circulantes                               | 1.192.013                                                                                                              | 35.980                           | 1.227.993              |
| Total dos passivos não circulantes                           | 1.407.581                                                                                                              | -                                | 1.407.581              |
| Total do patrimônio líquido dos acionistas                   | 2.126.938                                                                                                              | (56.728)                         | 2.070.210              |
| Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores | 292.191                                                                                                                | (6.909)                          | 285.282                |
| Total dos passivos e patrimônio líquido                      | 5.018.723                                                                                                              | (27.657)                         | 4.991.066              |

|                                            | Controladora<br>Em 31/12/2017 |                                  |                        |
|--------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                            | Originalmente<br>reportado    | Efeito<br>da adoção<br>do IFRS 9 | Saldo<br>reapresentado |
| <b>Balanco patrimonial</b>                 |                               |                                  |                        |
| <b>Ativo</b>                               |                               |                                  |                        |
| Circulante                                 |                               |                                  |                        |
| Total dos ativos circulantes               | 172.516                       | -                                | 172.516                |
| Não circulante                             |                               |                                  |                        |
| Investimentos                              | 2.373.617                     | (14.989)                         | 2.358.628              |
| Outros ativos não circulantes              | 467.452                       | -                                | 467.452                |
| Total dos ativos não circulantes           | 2.841.069                     | (14.989)                         | 2.826.080              |
| Total dos ativos                           | 3.013.585                     | (14.989)                         | 2.998.596              |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>        |                               |                                  |                        |
| Total dos passivos circulantes             | 581.982                       | -                                | 581.982                |
| Total dos passivos não circulantes         | 674.138                       | -                                | 674.138                |
| Total do patrimônio líquido dos acionistas | 1.757.465                     | (14.989)                         | 1.742.476              |
| Total dos passivos e patrimônio líquido    | 3.013.585                     | (14.989)                         | 2.998.596              |

|                                                              | Consolidado<br>Em 31/12/2017 |                                  |                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                                              | Originalmente<br>reportado   | Efeito<br>da adoção<br>do IFRS 9 | Saldo<br>reapresentado |
| <b>Balanco patrimonial</b>                                   |                              |                                  |                        |
| <b>Ativo</b>                                                 |                              |                                  |                        |
| Circulante                                                   |                              |                                  |                        |
| Contas a receber                                             | 1.113.625                    | (71.701)                         | 1.041.924              |
| Estoques                                                     | 2.138.418                    | 85.070                           | 2.223.488              |
| Outros ativos circulantes                                    | 684.553                      | -                                | 684.553                |
| Total dos ativos circulantes                                 | 3.936.596                    | 13.369                           | 3.949.965              |
| Não circulante                                               |                              |                                  |                        |
| Total dos ativos não circulantes                             | 793.261                      | -                                | 793.261                |
| Total dos ativos                                             | 4.729.857                    | 13.369                           | 4.743.226              |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>                          |                              |                                  |                        |
| Provisões                                                    | 148.809                      | 32.346                           | 181.155                |
| Outros ativos não circulantes                                | 1.301.362                    | -                                | 1.301.362              |
| Total dos passivos circulantes                               | 1.450.171                    | 32.346                           | 1.482.517              |
| Total dos passivos não circulantes                           | 1.273.782                    | -                                | 1.273.782              |
| Total do patrimônio líquido dos acionistas                   | 1.757.466                    | (14.990)                         | 1.742.476              |
| Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores | 248.438                      | (3.987)                          | 244.451                |
| Total dos passivos e patrimônio líquido                      | 4.729.857                    | 13.369                           | 4.743.226              |

|                                                                                    | Controladora<br>Em 31/12/2017 |                                  |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                                                                    | Originalmente<br>reportado    | Efeito<br>da adoção<br>do IFRS 9 | Saldo<br>reapresentado |
| <b>Demonstração do resultado</b>                                                   |                               |                                  |                        |
| Receitas líquidas                                                                  | 50.833                        | -                                | 50.833                 |
| Custo incorrido das unidades realizadas                                            | (87.768)                      | -                                | (87.768)               |
| Prejuízo bruto                                                                     | (36.935)                      | -                                | (36.935)               |
| Despesas operacionais                                                              | (304.988)                     | -                                | (304.988)              |
| Prejuízo operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro | (341.923)                     | -                                | (341.923)              |
| Participações societárias                                                          | 53.707                        | 42.251                           | 95.958                 |
| Resultado financeiro                                                               | (288.216)                     | -                                | (245.965)              |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social                        | (90.958)                      | 42.251                           | (90.958)               |
| Imposto de renda e contribuição social:                                            | -                             | -                                | -                      |
| Prejuízo do exercício                                                              | (379.174)                     | 42.251                           | (336.923)              |

|                                                                                 | Consolidado<br>Em 31/12/2017 |                                  |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                                                                 | Originalmente<br>reportado   | Efeito<br>da adoção<br>do IFRS 9 | Saldo<br>reapresentado |
| <b>Demonstração do resultado</b>                                                |                              |                                  |                        |
| Receitas líquidas                                                               | 1.583.950                    | -                                | 1.583.950              |
| Custo incorrido das unidades realizadas                                         | (1.363.792)                  | -                                | (1.363.792)            |
| Lucro bruto                                                                     | 220.158                      | -                                | 220.158                |
| Despesas operacionais                                                           | (589.857)                    | 44.660                           | (545.197)              |
| Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro | (369.699)                    | 44.660                           | (325.039)              |
| Participações societárias                                                       | 1.084                        | -                                | 1.084                  |
| Resultado financeiro                                                            | 62.775                       | -                                | 62.775                 |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social                     | (305.840)                    | 44.600                           | (261.180)              |
| Imposto de renda e contribuição social:                                         | (37.597)                     | -                                | (37.597)               |
| Prejuízo do exercício                                                           | (305.840)                    | 44.600                           | (298.777)              |
| Prejuízo do período atribuível a:                                               |                              |                                  |                        |
| Acionistas                                                                      | (336.923)                    | 42.251                           | (336.923)              |
| Participação dos não controladores                                              | 38.146                       | 47                               | 38.146                 |

|                                                                                        | Controladora<br>Em 31/12/2017 |                                  |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                                                                        | Originalmente<br>reportado    | Efeito<br>da adoção<br>do IFRS 9 | Saldo<br>reapresentado |
| <b>Demonstração do fluxo de caixa</b>                                                  |                               |                                  |                        |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social                            | (378.661)                     | 41.738                           | (336.923)              |
| Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social | 217.126                       | (41.738)                         | 175.388                |
| Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes                          | (50.942)                      | -                                | (50.942)               |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais                      | (212.477)                     | -                                | (212.477)              |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento                   | 225.881                       | -                                | 225.881                |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento                  | 88.842                        | -                                | 88.842                 |

|                                                                                     | Consolidado<br>Em 31/12/2017 |                                  |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                                                                     | Originalmente<br>reportado   | Efeito<br>da adoção<br>do IFRS 9 | Saldo<br>reapresentado |
| <b>Demonstração do fluxo de caixa</b>                                               |                              |                                  |                        |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social                         | (305.840)                    | 44.660                           | (261.180)              |
| Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 384.140                      | (3.634)                          | 380.506                |
| Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes                       | 393.015                      | 41.026                           | 351.989                |

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 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

|                                                                       | Consolidado             |                            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
|                                                                       | Originalmente reportado | Efeito da adoção do IFRS 9 | Saldo reapresentado |
| <b>Demonstração do fluxo de caixa</b>                                 |                         |                            |                     |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais (*) | 471.315                 | -                          | 471.315             |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento  | 253.782                 | -                          | 253.782             |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento | (437.546)               | -                          | (437.546)           |

|                                            | Controladora            |                            |                     |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
|                                            | Originalmente reportado | Efeito da adoção do IFRS 9 | Saldo reapresentado |
| <b>Demonstração do valor adicionado</b>    |                         |                            |                     |
| Valor adicionado consumido pela Companhia  | (208.427)               | -                          | (208.427)           |
| Valor adicionado recebido em transferência | 62.761                  | 41.738                     | 104.499             |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b> | <b>(145.666)</b>        | <b>41.738</b>              | <b>(103.928)</b>    |

|                                            | Consolidado             |                            |                     |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
|                                            | Originalmente reportado | Efeito da adoção do IFRS 9 | Saldo reapresentado |
| <b>Demonstração do valor adicionado</b>    |                         |                            |                     |
| Valor adicionado consumido pela Companhia  | (157.836)               | 44.705                     | (113.131)           |
| Valor adicionado recebido em transferência | 93.411                  | -                          | 93.411              |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b> | <b>(75.127)</b>         | <b>44.705</b>              | <b>(30.422)</b>     |

**2.23. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**  
**CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil**  
Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019). A Companhia não identificou efeitos da adoção desta norma nas Demonstrações Financeiras. Os principais contratos no escopo do IFRS 16 tratam-se dos contratos de alugueis da sede da Companhia em São Paulo, sua filial no Rio de Janeiro e da sua controlada no Rio Grande do Sul. Os contratos possuem vigências superiores a 1 ano, com possibilidades de renovação. Sendo assim, o efeito esperado é um ativo de direito de uso (ativo imobilizado) e um passivo de arrendamento (outras contas a pagar) no balanço patrimonial consolidado da Companhia no montante de R\$ 12 milhões, sem impactos relevantes no resultado. A Companhia não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.

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 (Nota 7)

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 (Nota 13 (d))

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 vêm sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual às seguintes provisões vem sendo constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- (i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de “impairment”, afetando as rubricas de Receita e Custo das Vendas Realizadas; e
- (ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

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

3.2. Provisões (Notas 13)

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

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

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

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

No 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. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

|                            | Controladora  |                | Consolidado    |                |
|----------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                            | 2018          | 2017           | 2018           | 2017           |
| Caixa e contas correntes   | -             | -              | 17.075         | 11.542         |
| Aplicações financeiras (*) | 44.747        | 151.066        | 217.199        | 347.396        |
|                            | <b>44.747</b> | <b>151.066</b> | <b>234.274</b> | <b>358.938</b> |

(\*) As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDB e automáticas e são remuneradas à taxa média de 82,53% (2017 - 89,30%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

|                                              | Controladora   |               | Consolidado    |                |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                                              | 2018           | 2017          | 2018           | 2017           |
| Fundo exclusivo (Fundo Stone)                | 196.778        | 3.600         | -              | -              |
| Certificados de depósito bancário - CDBs (i) | 15.000         | 15.000        | 35.831         | 46.018         |
| Letras Financeiras (ii)                      | -              | -             | 4.157          | 17.531         |
| Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)   | -              | -             | 394.245        | 223.563        |
|                                              | <b>211.778</b> | <b>18.600</b> | <b>434.233</b> | <b>287.112</b> |
| <b>Circulante</b>                            | <b>196.778</b> | <b>3.600</b>  | <b>419.233</b> | <b>272.112</b> |
| <b>Não circulante</b>                        | <b>15.000</b>  | <b>15.000</b> | <b>15.000</b>  | <b>15.000</b>  |

- (i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 99,74% (2017 - 100,01%) do CDI.
- (ii) Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas a taxa média de 111% (2017 - 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 20) 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.

6. CAIXA RESTRITO

|                                  | Controladora   |          | Consolidado    |               |
|----------------------------------|----------------|----------|----------------|---------------|
|                                  | 2018           | 2017     | 2018           | 2017          |
| Operações de dívidas - CRI (i)   | 155.081        | -        | 155.081        | -             |
| Securitização de recebíveis (ii) | -              | -        | 1.303          | 11.771        |
|                                  | <b>155.081</b> | <b>-</b> | <b>156.384</b> | <b>11.771</b> |

- (i) Durante o quatro trimestre de 2018, a Companhia realizou a 12ª Emissão de Debêntures e a emissão da CCB FP nº 1110/18, totalizando de R\$ 225.000, ambas cedidas e convertidas em Créditos de Recebíveis Imobiliários, sendo que a liberação dos recursos para a Companhia ocorre mediante a comprovação do registro das alienações fiduciárias nas matrículas dos imóveis (estoque pronto) que perfazem a garantia das operações.
- (ii) Refere-se à securitização de recebimentos de clientes, com a cessão dos créditos correspondentes, os quais serão liberados para utilização pela Companhia conforme evolução da obra.

7. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

|                                       | Controladora |      | Consolidado    |                |
|---------------------------------------|--------------|------|----------------|----------------|
|                                       | 2018         | 2017 | 2018           | 2017           |
| <b>Empreendimentos concluídos:</b>    |              |      |                |                |
| Em repasse bancário                   | -            | -    | 621.801        | 1.024.904      |
| Financiamento próprio                 | -            | -    | 182.722        | 116.282        |
| Provisão para distratos               | -            | -    | (282.851)      | (303.685)      |
|                                       | -            | -    | <b>521.672</b> | <b>837.501</b> |
| <b>Empreendimentos em construção:</b> |              |      |                |                |
| Receita apropriada                    | -            | -    | 1.729.620      | 1.372.960      |
| Provisão para distratos               | -            | -    | (27.398)       | (25.036)       |
| Ajuste a valor presente               | -            | -    | (24.845)       | (30.504)       |
| Parcelas recebidas                    | -            | -    | (691.655)      | (478.899)      |
| Permutas por terrenos                 | -            | -    | (385.892)      | (394.042)      |
|                                       | -            | -    | <b>599.830</b> | <b>444.479</b> |

|                                                                    |               |              |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------|------------------|
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (Nota 2.21) | -             | -            | (110.113)        | (72.955)         |
| Contas a receber pela venda de imóveis                             | -             | -            | 1.011.389        | 1.209.025        |
| <b>Venda de terrenos</b>                                           | <b>49.567</b> | <b>8.374</b> | <b>50.377</b>    | <b>13.173</b>    |
| <b>Contas a receber apropriadas</b>                                | <b>49.567</b> | <b>8.374</b> | <b>1.061.766</b> | <b>1.222.198</b> |
| <b>Circulante</b>                                                  | <b>11.086</b> | <b>8.374</b> | <b>860.828</b>   | <b>1.041.924</b> |
| <b>Não circulante</b>                                              | <b>38.481</b> | <b>-</b>     | <b>200.938</b>   | <b>180.274</b>   |

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      |                  |
|-------------------------------------|---------------|--------------|------------------|------------------|
|                                     | 2018          | 2017         | 2018             | 2017             |
|                                     |               |              |                  |                  |
| Vencidas                            | -             | -            | 29.678           | 36.355           |
| A vencer:                           |               |              |                  |                  |
| 2018                                | -             | 8.374        | -                | 1.305.281        |
| 2019                                | 11.086        | -            | 1.101.708        | 532.733          |
| 2020                                | 8.644         | -            | 574.332          | 382.738          |
| 2021                                | 19.967        | -            | 257.115          | 81.589           |
| 2022 em diante                      | 9.870         | -            | 130.975          | 11.171           |
|                                     | <b>49.567</b> | <b>8.374</b> | <b>2.228.157</b> | <b>2.349.867</b> |
| <b>Contas a receber apropriado</b>  | <b>49.567</b> | <b>8.374</b> | <b>1.061.766</b> | <b>1.222.198</b> |
| <b>Contas a receber a apropriar</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>1.166.391</b> | <b>1.127.669</b> |

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

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

|                                         | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                         | 2018           | 2017           |
| Valor dos terrenos recebidos em permuta | 385.892        | 394.042        |
| Receita apropriada                      | (285.642)      | (245.674)      |
| <b>Receita a apropriar</b>              | <b>100.250</b> | <b>148.366</b> |

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

|                              | Consolidado   |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
|                              | 2018          | 2017          |
|                              |               |               |
| Vencidas:                    |               |               |
| Até três meses               | 14.176        | 12.947        |
| De três a seis meses         | 5.629         | 17.785        |
| <b>Imóveis concluídos</b>    | <b>19.805</b> | <b>30.732</b> |
| Vencidas:                    |               |               |
| Até três meses               | <b>8.170</b>  | <b>4.152</b>  |
| De três a seis meses         | 1.703         | 1.471         |
| <b>Imóveis em construção</b> | <b>9.873</b>  | <b>5.623</b>  |
|                              | <b>29.678</b> | <b>36.355</b> |

b) Cessão de recebíveis

O saldo de operações de cessão de recebíveis de empreendimentos concluídos, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios das contas a receber correspondentes. Integram o saldo de “Demais contas a pagar” no passivo (circulante 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   |              |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                                         | 2018          | 2017         |
| <b>Circulante apresentados no circulante como demais contas a pagar</b> | <b>10.246</b> | <b>3.062</b> |

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      |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                          | 2018             | 2017             |
|                                                          |                  |                  |
|                                                          |                  |                  |
| Unidades entregues:                                      |                  |                  |
| Com alienação fiduciária                                 | 520.514          | 835.849          |
| Sem alienação fiduciária                                 | 8                | 406              |
| Unidades em construção:                                  |                  |                  |
| Com alienação fiduciária                                 | 490.867          | 372.770          |
|                                                          | <b>1.011.389</b> | <b>1.209.025</b> |
| <b>Percentual de cobertura pela alienação fiduciária</b> | <b>100,00%</b>   | <b>99,97%</b>    |

8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

|                                          | Controladora  |              | Consolidado      |                  |
|------------------------------------------|---------------|--------------|------------------|------------------|
|                                          | 2018          | 2017         | 2018             | 2017             |
|                                          |               |              |                  |                  |
|                                          |               |              |                  |                  |
|                                          |               |              |                  |                  |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | 261           | 261          | 8.984            | 3.485            |
| Terrenos                                 | 9.706         | 6.369        | 1.043.778        | 806.052          |
| Imóveis em construção                    | -             | -            | 578.479          | 694.555          |
| Adiantamento a fornecedores              | -             | -            | 11.001           | 12.414           |
| Imóveis concluídos                       | 326           | 326          | 1.068.031        | 1.186.889        |
|                                          | <b>10.293</b> | <b>6.956</b> | <b>2.710.273</b> | <b>2.703.395</b> |
| Provisão para ajuste de valor de mercado | -             | -            | (53.459)         | (36.832)         |
|                                          | <b>10.293</b> | <b>6.956</b> | <b>2.656.814</b> | <b>2.666.563</b> |
| <b>Circulante</b>                        | <b>10.293</b> | <b>6.956</b> | <b>2.113.529</b> | <b>2.223.488</b> |
| <b>Não circulante</b>                    | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>543.285</b>   | <b>443.075</b>   |

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\$ 11.247 (custo de aquisição: R\$ 32.903, deduzido da provisão de R\$ 21.656).

Em 31 de dezembro de 2018, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas (nota explicativa 3), no total de R\$ 147.027 e R\$ 254.258, respectivamente (R\$ 104.613 e R\$ 280.117 em 31 de dezembro de 2017 - reapresentado). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

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 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 11.  
A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção (referidos nas notas explicativas nº 2.9 e 2.10), pode ser demonstrada como segue:

|                                                          | Consolidado    |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                          | 2018           | 2017           |
| Saldo nos estoques no início do exercício                | 186.263        | 165.760        |
| Encargos financeiros incorridos no exercício (*)         | 131.600        | 190.999        |
| Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas | (130.606)      | (170.496)      |
| <b>Saldo nos estoques no fim do exercício</b>            | <b>187.257</b> | <b>186.263</b> |

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

a) Principais informações das participações societárias em controladas

| Empresa                                                      | Participação - % |       | Patrimônio líquido |                         | Lucro líquido (Prejuízo) |                         | Investimento     |                         |
|--------------------------------------------------------------|------------------|-------|--------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
|                                                              | 2018             | 2017  | 2018               | 2017<br>(reapresentado) | 2018                     | 2017<br>(reapresentado) | 2018             | 2017<br>(reapresentado) |
| Agarpone Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 100,0            | 100,0 | 26.082             | 44.291                  | (1.572)                  | 8.894                   | 26.082           | 44.291                  |
| Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100,0            | 100,0 | 53.424             | 43.376                  | 4.197                    | 3.455                   | 53.424           | 43.376                  |
| Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,0            | 100,0 | 486                | 9.155                   | 40                       | (1.389)                 | 486              | 9.155                   |
| Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 87.477             | 99.382                  | (11.905)                 | (5.713)                 | 87.477           | 99.382                  |
| Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,0            | 100,0 | (5)                | 15.331                  | 1.733                    | 3.846                   | (5)              | 15.331                  |
| Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,0            | 100,0 | 3.327              | 8.739                   | 56                       | 518                     | 3.327            | 8.739                   |
| Bataates 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 100,0            | 100,0 | (226)              | 23.680                  | 2.741                    | 3.184                   | (226)            | 23.680                  |
| Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,0            | 100,0 | 64.812             | 61.442                  | (2.618)                  | (7.516)                 | 64.812           | 61.442                  |
| Bela Cintra 561 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 4.663              | 8.033                   | 845                      | (1.083)                 | 4.663            | 8.033                   |
| Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100,0            | 100,0 | 10.838             | 19.680                  | 1.066                    | (6.941)                 | 10.838           | 19.680                  |
| Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100,0            | 100,0 | 6.863              | 6.836                   | (189)                    | (10.466)                | 6.863            | 6.836                   |
| Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 2.417              | 9.114                   | (435)                    | (2.232)                 | 2.417            | 9.114                   |
| Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 100,0            | 100,0 | 30.193             | 45.970                  | 804                      | 9.108                   | 30.193           | 45.970                  |
| Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 100,0            | 100,0 | 16.216             | 4.688                   | 7.859                    | 1.693                   | 16.216           | 4.688                   |
| Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,0            | 100,0 | 39.395             | 118.777                 | 6.928                    | 46.397                  | 39.395           | 118.777                 |
| Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 50,0             | 50,0  | 16.334             | 15.596                  | 738                      | 1.764                   | 8.167            | 7.798                   |
| Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 100,0            | 100,0 | 721                | 8.709                   | (660)                    | (2.389)                 | 721              | 8.709                   |
| ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100,0            | 100,0 | 29.236             | 43.941                  | (14.925)                 | -                       | 29.236           | 43.941                  |
| ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100,0            | 100,0 | 15.000             | 39.532                  | 1.238                    | (5.747)                 | 15.000           | 39.532                  |
| ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100,0            | 100,0 | 17.110             | 12.784                  | (109)                    | 3.676                   | 17.110           | 12.784                  |
| ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100,0            | 100,0 | 15.672             | 22.892                  | (2.094)                  | (3.614)                 | 15.672           | 22.892                  |
| Even - SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 6.074              | 5.404                   | 331                      | (1.390)                 | 6.074            | 5.404                   |
| Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 852                | 6.463                   | (107)                    | (224)                   | 852              | 6.463                   |
| Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 3.266              | 8.501                   | 1.022                    | (529)                   | 3.266            | 8.501                   |
| Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 5.164              | 22.412                  | (620)                    | (2.547)                 | 5.164            | 22.412                  |
| Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | (50)               | 1.974                   | (69)                     | 532                     | (50)             | 1.974                   |
| Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 7.564              | 9.879                   | (242)                    | 101                     | 7.564            | 9.879                   |
| Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 1.337              | 49.003                  | 2.709                    | (9.850)                 | 1.337            | 49.003                  |
| Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,0            | 100,0 | 6.228              | 5.984                   | 244                      | (1.146)                 | 6.228            | 5.984                   |
| Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,0            | 100,0 | 16.618             | 16.642                  | (24)                     | (4)                     | 16.618           | 16.642                  |
| Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 9.169              | 9.404                   | (235)                    | (275)                   | 9.169            | 9.404                   |
| Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,0            | 100,0 | 19.181             | 20.557                  | (707)                    | (2.522)                 | 19.181           | 20.557                  |
| Even - RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 43.194             | 37.151                  | 7.353                    | 873                     | 43.194           | 37.151                  |
| Even - RJ 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 13.954             | 4.261                   | (2.351)                  | (1.591)                 | 13.954           | 4.261                   |
| Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,0            | 100,0 | 30.696             | 30.250                  | 11.175                   | 1.629                   | 30.696           | 30.250                  |
| Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 100,0            | 100,0 | 5.949              | 12.145                  | (392)                    | (1.927)                 | 5.949            | 12.145                  |
| Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100,0            | 100,0 | 22.168             | 64.343                  | 9.780                    | 14.852                  | 22.168           | 64.343                  |
| Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,0            | 100,0 | 111.005            | 146.019                 | (35.131)                 | 16.429                  | 111.005          | 146.019                 |
| Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 12.145             | 15.780                  | 665                      | 352                     | 12.145           | 15.780                  |
| Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100,0            | 100,0 | 43                 | 15.914                  | 9                        | 325                     | 43               | 15.914                  |
| Luis Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,0            | 100,0 | 131.750            | 105.149                 | 18.274                   | 2.920                   | 131.750          | 105.149                 |
| Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 100,0            | 100,0 | 53.821             | 47.149                  | 6.217                    | 1.897                   | 53.821           | 47.149                  |
| Maria Daffre 235 Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,0            | 100,0 | 2.159              | 10.941                  | 1.418                    | (3.224)                 | 2.159            | 10.941                  |
| Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.                | 80,0             | 80,0  | 435.074            | 389.830                 | 54.969                   | 69.390                  | 348.059          | 311.864                 |
| Melnick Even Incorporações e Construções S.A.                | 50,0             | 50,0  | 13.944             | 36.028                  | (880)                    | (378)                   | 6.972            | 18.014                  |
| Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 100,0            | 100,0 | 33.667             | 39.406                  | (31)                     | (134)                   | 33.667           | 39.406                  |
| Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 100,0            | 100,0 | 18.075             | 34.714                  | 4.174                    | 2.805                   | 18.075           | 34.714                  |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (**)                       | 50,0             | 50,0  | 60.642             | 81.224                  | (20.640)                 | 39.714                  | 30.321           | 40.612                  |
| Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,0            | 100,0 | 7.727              | 18.165                  | (1.107)                  | 3.306                   | 7.727            | 18.165                  |
| Oratório 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 100,0            | 100,0 | 1.173              | 10.599                  | (189)                    | (4.838)                 | 1.173            | 10.599                  |
| Pacari Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100,0            | 100,0 | 6.987              | 38.981                  | 1.273                    | 9.170                   | 6.987            | 38.981                  |
| Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 100,0            | 100,0 | (911)              | 7.379                   | 1.059                    | (970)                   | (911)            | 7.379                   |
| Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 100,0            | 100,0 | 126.186            | 106.837                 | (25.009)                 | (17.304)                | 126.186          | 106.837                 |
| Quadicity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50,0             | 50,0  | 9.614              | 17.866                  | 3.748                    | (210)                   | 4.807            | 8.933                   |
| Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,0            | 100,0 | 1.048              | 7.389                   | (6.507)                  | (211)                   | 1.048            | 7.389                   |
| Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,0            | 77,3  | 68.028             | 56.685                  | 21.462                   | (12.052)                | 68.028           | 56.685                  |
| Raimundo 817 Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 100,0            | 100,0 | (875)              | 2.435                   | 1.058                    | (4.822)                 | (875)            | 2.435                   |
| Reie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 100,0            | 100,0 | 29.965             | 23.787                  | 1.312                    | 1.524                   | 29.965           | 23.787                  |
| Tentilhão Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,0            | 100,0 | (67)               | 11.170                  | 1.511                    | 12.472                  | (67)             | 11.170                  |
| Tricity Empreendimento e Participações Ltda.                 | 50,0             | 50,0  | 13.600             | 12.972                  | 628                      | (2.266)                 | 6.800            | 6.486                   |
| Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100,0            | 100,0 | 30.963             | 27.644                  | 11.231                   | 2.856                   | 30.963           | 27.644                  |
| Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 100,0            | 100,0 | 33.857             | 41.706                  | 15.611                   | 9.215                   | 33.857           | 41.706                  |
| Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,0            | 100,0 | 34.283             | 41.231                  | (4.411)                  | 8.201                   | 34.283           | 41.231                  |
| Outras investidas (*)                                        |                  |       | 101.401            | 175.052                 | (3.506)                  | (34.124)                | 78.536           | 165.180                 |
|                                                              |                  |       |                    |                         |                          |                         | <b>1.799.756</b> | <b>2.318.692</b>        |
|                                                              |                  |       |                    |                         |                          |                         | 1.829.058        | 2.332.204               |
|                                                              |                  |       |                    |                         |                          |                         | (29.302)         | (13.512)                |
|                                                              |                  |       |                    |                         |                          |                         | <b>1.799.756</b> | <b>2.345.116</b>        |

Classificados como investimentos em controladas  
Classificados como provisão para perdas em sociedade controladas

(\*) Em 31 de dezembro de 2018, investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,28% (0,30% em 31 de dezembro de 2017) 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.:

| Empresas                                                | Participação - % |      | Patrimônio líquido |                         | Lucro líquido (Prejuízo) |                         |
|---------------------------------------------------------|------------------|------|--------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                         | 2018             | 2017 | 2018               | 2017<br>(reapresentado) | 2018                     | 2017<br>(reapresentado) |
| Fme Reserva da Mata                                     | 24               | 24   | 3.974              | 2.959                   | 1                        | (242)                   |
| Fme Reserva do Lago                                     | 24               | 24   | 11.542             | 1.941                   | 1.062                    | 652                     |
| Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 68               | 68   | 30.389             | 25.889                  | 5.030                    | 10.602                  |
| Melnick Even Âmbar Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 80               | 80   | 6.898              | 5.624                   | (2.120)                  | 796                     |
| Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 80               | 80   | 7.259              | 4.551                   | 914                      | 856                     |
| Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 68               | 68   | 4.271              | -                       | 4.270                    | -                       |
| Melnick Even Basalto Empreendimento Imobiliário Ltda.   | 50               | 50   | 632                | 7.993                   | 249                      | 3.173                   |
| Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 80               | 80   | 13.747             | 13.543                  | 415                      | 688                     |
| Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 80               | 80   | 5.421              | 1.863                   | 2.426                    | 1.684                   |
| Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário Ltda. | 48               | 48   | 9.419              | 4.343                   | 4.045                    | 596                     |
| Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 80               | 80   | 11.728             | 22.285                  | 1.504                    | (967)                   |
| Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário Ltda.  | 48               | 48   | 16.698             | 8.034                   | 6.354                    | 342                     |
| Melnick Even Camélia Empreendimento Imobiliário Ltda.   | 48               | 48   | 7.371              | 728                     | 4.525                    | (217)                   |
| Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 68               | 68   | 15.088             | 18.110                  | 7.950                    | 4.550                   |
| Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda. | 80               | 80   | 15.573             | 12.739                  | 1.481                    | 5.422                   |
| Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.  | 80               | 80   | 12.179             | 11.987                  | 2.196                    | 4.595                   |
| Melnick Even Fuchsia Empreendimento Imobiliário Ltda.   | 48               | 48   | 5.274              | 2.228                   | 1.293                    | 1.814                   |

| Empresas                                                  | Participação - % |      | Patrimônio líquido |                         | Lucro líquido (Prejuízo) |                         |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------|--------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                           | 2018             | 2017 | 2018               | 2017<br>(reapresentado) | 2018                     | 2017<br>(reapresentado) |
| Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 80               | 80   | 4.034              | 10.694                  | 2.262                    | 4.257                   |
| Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário Ltda.        | 68               | 68   | 16.907             | 8.884                   | 6.022                    | 3.429                   |
| Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário Ltda.         | 80               | 80   | 22.151             | 34.385                  | 9.556                    | 17.898                  |
| Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário Ltda.   | 80               | 80   | 8.284              | 8.846                   | (2.093)                  | 2.786                   |
| Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 80               | 80   | 17.698             | 9.787                   | 15.623                   | 7.260                   |
| Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário Ltda. | 80               | 80   | 12.457             | 9.382                   | 2.710                    | 1.631                   |
| Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário Ltda.   | 68               | 68   | 6.220              | 6.086                   | 4                        | 5                       |
| Melnick Even Mármore Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 80               | 80   | 22.525             | 16.039                  | 892                      | 3.274                   |
| Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário Ltda.       | 48               | 48   | 13.000             | 15.442                  | 1.097                    | 6.177                   |
| Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 80               | 80   | 2.127              | 3.576                   | (122)                    | 1.475                   |
| Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda.       | 80               | 80   | 44.698             | 49.298                  | 735                      | 19.792                  |
| Melnick Even Palmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 80               | 80   | 4.984              | 4.219                   | 5                        | 3                       |
| Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 68               | 68   | 14.073             | 7.337                   | 5.929                    | 4.587                   |
| Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 80               | 80   | 36.862             | 39.843                  | 1.699                    | 9.682                   |
| Melnick Even Peônia Empreendimento Imobiliário Ltda.      | 38,4             | 38,4 | 8.901              | 1.401                   | 6.910                    | (227)                   |
| Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário Ltda.       | 80               | 80   | 6.839              | 8.094                   | 244                      | 2.814                   |
| Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda.      | 80               | 80   | 12.834             | 14.794                  | 554                      | 3.755                   |

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 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

| Empresas                                                      | Participação - % |      | Patrimônio líquido |         | Lucro líquido (Prejuízo) |         |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------|--------------------|---------|--------------------------|---------|
|                                                               | 2018             | 2017 | 2018               | 2017    | 2018                     | 2017    |
|                                                               |                  |      | (reapresentado)    |         | (reapresentado)          |         |
| Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda. | 80               | 80   | 13.762             | 26.375  | (297)                    | (2.228) |
| Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda.       | 50               | 50   | 4.660              | 10.839  | 2.370                    | 1.144   |
| Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.           | 17,5             | 17,5 | 23.114             | 21.307  | 1.807                    | 613     |
| Outras investidas (**)                                        |                  |      | 26.051             | 26.812  | 8.573                    | 192     |
|                                                               |                  |      | 499.644            | 478.257 | 106.075                  | 122.663 |

(\*\*) Em 31 de dezembro de 2018, investidas indiretas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,76% do saldo total (0,80% para o saldo de 31 de dezembro de 2017).

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

| Empresas                                            | Participação - % |      | Patrimônio líquido |        | Investimento |        |
|-----------------------------------------------------|------------------|------|--------------------|--------|--------------|--------|
|                                                     | 2018             | 2017 | 2018               | 2017   | 2018         | 2017   |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda.                | 50               | 50   | 462                | 606    | 231          | 303    |
| Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 15               | 15   | 1.840              | 1.573  | 276          | 236    |
| Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. | 5                | 5    | 33.320             | 21.307 | 1.666        | 1.665  |
| Veiga Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 50               | 50   | 3.120              | 4.884  | 1.560        | 2.442  |
| Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50               | 50   | 22.800             | 39.034 | 11.400       | 19.517 |
| 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   | 637                | 2.177  | 223          | 762    |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda.                     | 50               | 50   | 414                | 776    | 207          | 388    |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena                   | 45               | 45   | -                  | 691    | -            | 311    |
| Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.            | 50               | 100  | 360                | -      | 180          | -      |
| Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.   | 20               | 100  | 20.645             | -      | 4.129        | -      |
|                                                     |                  |      |                    | 20.661 | 26.413       |        |

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

|                                                           | No início do exercício | Subscrição (redução) de capital | Lucros recebidos | Equivalência patrimonial | Demais (*) | No fim do exercício |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------|------------|---------------------|
|                                                           | (reapresentado)        |                                 |                  |                          |            |                     |
| Controladas                                               | 2.332.204              | (255.815)                       | (305.300)        | 67.024                   | (9.055)    | 1.829.058           |
| Não controladas                                           | 26.413                 | 4.731                           | (7.500)          | (1.012)                  | (1.971)    | 20.661              |
| Incentivos fiscais e outros                               | 11                     | -                               | -                | -                        | (11)       | -                   |
| Provisão para perdas em sociedades controladas            | (13.512)               | -                               | -                | (15.791)                 | -          | (29.303)            |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2018                 | 2.345.116              | (251.084)                       | (312.800)        | 50.221                   | (11.037)   | 1.820.416           |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado) | 2.695.770              | (161.399)                       | (219.591)        | 39.258                   | (8.922)    | 2.345.116           |

(\*) No segundo trimestre de 2018 foi adquirida de uma empresa terceira a parcela de 22,75% da participação societária da Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$ 19.705 a serem pagas em 25 parcelas, e nesta data, a Controladora passou a ter 100% da participação desta sociedade. De acordo com as diretrizes do CPC 36 - Demonstrações Consolidadas, a Companhia já detinha o controle da referida sociedade e o impacto apurado entre o valor patrimonial e o valor de compra foi de R\$ 1.149, registrado na conta de Reservas de Lucro no Patrimônio Líquido.

Para 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou uma perda de R\$ 12.784 na controladora Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. devido a uma evidência de *impairment* em seu ativo, a qual o valor foi registrado sob a rubrica de imóveis a comercializar das demonstrações financeiras consolidadas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros e redução de capital.

e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2018, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 311.482 (R\$ 362.649 em 31 de dezembro de 2017). Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no não circulante.

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

|                                       | Consolidado |         |
|---------------------------------------|-------------|---------|
|                                       | 2018        | 2017    |
| Contas a pagar, sujeitas a:           |             |         |
| Variação do INCC - permuta financeira | 498.596     | 268.490 |
| Variação do INCC                      | 56.930      | 51.481  |
| Variação do CDI                       | -           | 10.189  |
| Variação do IGPM                      | 731         | 1.474   |
| Demais aquisições                     | 35.195      | 14.478  |
|                                       | 591.425     | 346.112 |
| Circulante                            | 176.993     | 94.472  |
| Não circulante                        | 414.432     | 251.640 |

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

|                | Consolidado |         |
|----------------|-------------|---------|
|                | 2018        | 2017    |
| 2019           | -           | 79.536  |
| 2020           | 76.807      | 26.344  |
| 2021           | 60.799      | 91.652  |
| 2022           | 52.191      | -       |
| 2023 em diante | 224.645     | 54.108  |
|                | 431.832     | 251.640 |

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

|                                                                    | Controladora |         | Consolidado |           |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|---------|-------------|-----------|
|                                                                    | 2018         | 2017    | 2018        | 2017      |
| Crédito imobiliário (i)                                            | -            | -       | 695.291     | 821.538   |
| Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)                              | 150.433      | 396.766 | 150.433     | 396.766   |
| Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)                     | 631.245      | 272.752 | 631.245     | 272.752   |
| Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv) | 2.936        | 1.417   | 2.936       | 1.417     |
|                                                                    | 784.614      | 670.935 | 1.479.905   | 1.492.473 |
| Circulante                                                         | 275.619      | 312.695 | 617.926     | 878.065   |
| Não circulante                                                     | 508.995      | 358.240 | 861.979     | 614.408   |

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 8,9% a 14% ao ano (2017 - 8,6% a 12% ao ano).
- (ii) As operações de CCB estão sujeita à variação de 130% da taxa do CDI ao mês (2017 - variação de 115% a 130% da taxa do CDI ao mês e à variação dos Depósitos Interfinanceiros - Dis, acrescidos de 1,4% ao ano).
- (iii) As operações de CRI está sujeita à variação do CDI, acrescido de 1,5% a 3% ao ano e à variação do IPCA, acrescido 8% ao ano (2017 - 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.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

|                                                                          | 2018    | 2017      |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos) | 802.915 | 1.155.052 |

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

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

|                | Controladora |         | Consolidado |           |
|----------------|--------------|---------|-------------|-----------|
|                | 2018         | 2017    | 2018        | 2017      |
| 2018           | -            | 312.695 | -           | 878.065   |
| 2019           | 275.619      | 206.873 | 617.926     | 431.528   |
| 2020           | 273.143      | 151.367 | 499.054     | 182.880   |
| 2021 em diante | 235.852      | -       | 362.925     | -         |
|                | 784.614      | 670.935 | 1.479.905   | 1.492.473 |

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 vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

b) Debêntures

|                                 | Controladora e Consolidado |         |
|---------------------------------|----------------------------|---------|
|                                 | 2018                       | 2017    |
| Oitava emissão                  | -                          | 100.000 |
| Nona emissão                    | 87.000                     | 87.000  |
| Principal                       | 87.000                     | 187.000 |
| Custos de transação a apropriar | (301)                      | (1.934) |
| Juros a pagar                   | 430                        | 1.017   |
|                                 | 87.129                     | 186.083 |
|                                 | 87.129                     | 49.992  |
|                                 | -                          | 136.091 |

Circulante

Não circulante

Características das debêntures

|                      |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|
| Data de registro     | 06/12/2017  | 28/04/2018  |
| Convertível em ações | Não         | Não         |
| Datas de vencimento  | 06/12/2018  | 07/10/2019  |
|                      | 06/12/2019  |             |
|                      | 130%CDI     | 125% CDI    |
|                      | Subordinada | Subordinada |
|                      | 10          | 10          |
|                      | 10.000      | 8.700       |
|                      | 100.000     | 87.000      |

Remuneração (taxas anuais) - %

Espécie de garantia

Valor nominal

Quantidade de títulos emitidos

Montante emitido

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.

c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

|                            | Controladora |           | Consolidado |             |
|----------------------------|--------------|-----------|-------------|-------------|
|                            | 2018         | 2017      | 2018        | 2017        |
| Saldo inicial              | 857.018      | 828.043   | 1.678.556   | 1.986.970   |
| Captações                  | 418.018      | 345.536   | 1.000.575   | 760.815     |
| Juros                      | 61.440       | 90.038    | 141.082     | 189.953     |
| Marcação a mercado do swap | 1.513        | 1.417     | 1.513       | 1.417       |
| Pagamento de principal     | (400.847)    | (325.085) | (1.117.308) | (1.093.678) |
| Pagamento de juros         | (65.399)     | (82.931)  | (137.384)   | (166.921)   |
| Saldo final                | 871.743      | 857.018   | 1.567.034   | 1.678.556   |

12. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

|  | Consolidado |      |
|--|-------------|------|
|  | 2018        | 2017 |

Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações

|                                                         |           |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Unidades vendidas de empreendimentos em construção (*): |           |           |
| Receita apropriada                                      | (295.605) | (116.097) |
| Parcelas recebidas                                      | 333.831   | 150.392   |
|                                                         | 38.226    | 34.295    |
|                                                         | 7.874     | 8.950     |
|                                                         | 64.111    | 45.087    |

Provisão para distratos - contas a receber (\*\*)

Saldo no fim do exercício

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

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

13. PROVISÕES

|                                              | Controladora |                                     |                              |                         |          |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------|
|                                              | Garantias    | Participação nos resultados e bônus | Riscos trabalhistas e cíveis | Provisão para distratos | Total    |
|                                              |              |                                     |                              |                         |          |
| Em 31 de dezembro de 2016                    | 915          | 3.380                               | 56.226                       | -                       | 60.521   |
| Provisão constituída, líquida                | 21.342       | 14.818                              | 133.288                      | -                       | 169.448  |
| Pagamento de acordos e condenações judiciais | -            | -                                   | (15.889)                     | -                       | (15.889) |
| Em 31 de dezembro de 2017                    | 22.257       | 18.198                              | 173.625                      | -                       | 214.080  |
| Provisão (reversão) constituída, líquida     | 15.867       | 2.215                               | (5.189)                      | -                       | 12.893   |
| Pagamento de provisão para garantias         | (20.343)     | -                                   | -                            | -                       | (20.343) |
| Pagamento de acordos e condenações judiciais | -            | -                                   | (20.040)                     | -                       | (20.040) |
| Pagamento de bônus e PLR                     | -            | (3.459)                             | -                            | -                       | (3.469)  |
| Atualização monetária e juros                | -            | -                                   | 10.116                       | -                       | 10.116   |
| Em 31 de dezembro de 2018                    | 17.781       | 16.954                              | 158.512                      | -                       | 193.247  |
| Circulante                                   |              |                                     |                              |                         | 34.735   |
| Não circulante                               |              |                                     |                              |                         | 158.512  |

|                                              | Consolidado |                                     |                              |                         |          |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------|
|                                              | Garantias   | Participação nos resultados e bônus | Riscos trabalhistas e cíveis | Provisão para distratos | Total    |
|                                              |             |                                     |                              |                         |          |
| Em 31 de dezembro de 2016 (reapresentado)    | 59.824      | 3.380                               | 64.575                       | 62.802                  | 190.581  |
| Provisão constituída, líquida                | 21.166      | 23.190                              | 163.142                      | -                       | 207.498  |
| Pagamento de acordos e condenações judiciais | -           | -                                   | (38.017)                     | -                       | (38.017) |
| Reversão do contas a pagar, líquida          | -           | -                                   | -                            | 36.365                  | 36.365   |
| Em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)    | 80.990      | 26.570                              | 189.700                      | 99.167                  | 396.427  |
| Provisão (reversão) constituída, líquida     | 7.505       | 8.720                               | 29.587                       | -                       | 45.812   |
| Pagamento de provisão para garantias         | (20.343)    | -                                   | -                            | -                       | (20.343) |
| Pagamento de acordos e condenações judiciais | -           | -                                   | (53.610)                     | -                       | (53.610) |
| Pagamento de bônus e PLR                     | -           | (7.715)                             | -                            | -                       | (7.715)  |
| Atualização monetária e juros                | -           | -                                   | 10.452                       | -                       | 10.452   |
| Constituição do contas a pagar, líquida      | -           | -                                   | -                            | 16.856                  | 16.856   |
| Em 31 de dezembro de 2018                    | 68.152      | 27.575                              | 176.129                      | 116.023                 | 387.879  |
| Circulante                                   |             |                                     |                              |                         | 192.066  |
| Não circulante                               |             |                                     |                              |                         | 195.813  |

(a) Garantias

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

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

Durante 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou R\$ 7.941 relativo a 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 18.b).

(c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 133.870 (R\$ 190.624 em 2017), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 33.037 (R\$ 43.436 em 2017), possível de R\$ 64.164 (R\$ 111.846 em 2017) e remota de R\$ 36.669 (R\$ 35.342 em 2017). A provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável é estimada em R\$ 35.761 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 46.720 em 2017).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 292.145 (R\$ 324.112 em 2017), 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\$ 140.368 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 142.980 em 2017).

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 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

(d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2018 totaliza R\$ 116.023 (R\$ 99.167 em 2017 - reapresentado).

Os impactos da provisão de distrato são como segue:

|                                                        | Consolidado     |                |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                        | 2018            | 2017           |
|                                                        | (reapresentado) |                |
| Provisão para distrato no contas a receber             | (417.685)       | (394.039)      |
| Constituição de adiantamento de clientes               | (7.874)         | (8.950)        |
| Adição ao imóveis a comercializar                      | 401.285         | 384.730        |
| Constituição de contas a pagar/provisão para distratos | (116.023)       | (99.167)       |
| <b>Efeito líquido</b>                                  | <b>140.297</b>  | <b>117.426</b> |

(e) Efeitos no resultado

|                                     | Controladora    |                | Consolidado     |                |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                     | 2018            | 2017           | 2018            | 2017           |
|                                     |                 |                | (reapresentado) |                |
| Provisão para distratos - IFRS 9    | -               | -              | 16.898          | (44.682)       |
| Contingências trabalhistas e cíveis | (25.230)        | 117.399        | (23.937)        | 125.125        |
| Garantia                            | (5.149)         | 21.893         | -               | -              |
| <b>"Impairment"</b>                 | <b>12.784</b>   | <b>8.252</b>   | <b>30.148</b>   | <b>39.971</b>  |
|                                     | <b>(17.595)</b> | <b>147.544</b> | <b>23.109</b>   | <b>120.414</b> |

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

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

|                            | Consolidado   |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | 2018          | 2017          |
| No início do exercício     | 39.272        | 43.497        |
| Despesa no resultado       | (9.143)       | (4.225)       |
| <b>No fim do exercício</b> | <b>30.129</b> | <b>39.272</b> |

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:

|                            | 2018          | 2017          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| No exercício seguinte      | 25.313        | 33.744        |
| Em exercícios subsequentes | 4.816         | 5.528         |
|                            | <b>30.129</b> | <b>39.272</b> |

15. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 217.000.000 ações ordinárias nominativas (225.000.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2017), 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.

15.1. Movimentação da quantidade de ações

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de setembro de 2018 ocorreu o cancelamento de 8.000.000 ações mantidas em tesouraria no valor de R\$ 41.799.

15.2. 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<br>tesouraria | Concessão<br>de ações<br>restritas (R\$) | Saldo em<br>ações (R\$) |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2016</b>                 | <b>2.567.228</b>       | <b>63.768</b>                            | <b>22.084</b>           |
| Aquisições                                       | (197.341)              | 809                                      | (809)                   |
| Concessão plano de incentivo de longo prazo      | 3.335.919              | (13.507)                                 | 13.507                  |
| Cancelamento de ações restritas por desligamento | -                      | (5.473)                                  | -                       |
| Desbloqueio de <i>tranche</i> ILP                | -                      | -                                        | 14                      |
| Acordo de concessão                              | (688.542)              | -                                        | (3.730)                 |
| <b>Em 31 de dezembro de 2017</b>                 | <b>5.017.264</b>       | <b>45.597</b>                            | <b>31.066</b>           |
| Aquisição de ações em tesouraria                 | 2.831.400              | -                                        | 13.673                  |
| Cancelamento de ações em tesouraria              | (8.000.000)            | -                                        | (41.799)                |
| Cancelamento de ações restritas por desligamento | 4.899.501              | (18.345)                                 | 18.345                  |
| Desbloqueio de <i>tranche</i> ILP                | -                      | (4.738)                                  | -                       |
| Acordo de concessão                              | (1.623.698)            | -                                        | (6.089)                 |
| <b>Em 31 de dezembro de 2018</b>                 | <b>3.124.467</b>       | <b>22.514</b>                            | <b>-</b>                |

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 2017, 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 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:

- (i) 10% para o 1º ano;
- (ii) 30% para o 2º ano;
- (iii) 15% para o 3º ano;
- (iv) 15% para o 4º ano;
- (v) 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 2017 na rubrica de "bônus".

16. PREJUÍZO POR AÇÃO

a) Básico

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

|                                                                                            | 2018            | 2017          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                                                            | (reapresentado) |               |
| Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia                                            | (160.712)       | (336.923)     |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) | 217.922         | 220.652       |
| <b>Prejuízo básico por ação</b>                                                            | <b>(0,74)</b>   | <b>(1,53)</b> |

b) Diluído

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

|                                                                                  | 2018            | 2017          |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                                                  | (reapresentado) |               |
| Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia                                  | (160.712)       | (336.923)     |
| Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano | 217.922         | 220.652       |
| <b>Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano</b>                    | <b>3,61</b>     | <b>4,75</b>   |
| <b>Prejuízo diluído por ação - R\$</b>                                           | <b>(0,74)</b>   | <b>(1,53)</b> |

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não há opções em aberto.

17. RECEITA

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

|                                    | Controladora  |               | Consolidado      |                  |
|------------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|                                    | 2018          | 2017          | 2018             | 2017             |
|                                    |               |               | (reapresentado)  |                  |
| Receita bruta operacional:         |               |               |                  |                  |
| Incorporação e revenda de imóveis  | 142           | 3             | 1.435.609        | 1.777.696        |
| Prestação de serviços              | 42.122        | 57.901        | 58.934           | 50.080           |
| Provisão para distratos            | -             | -             | 19.808           | (198.855)        |
| Deduções da receita bruta          | (5.283)       | (7.071)       | (39.499)         | (44.971)         |
| <b>Receita líquida operacional</b> | <b>36.981</b> | <b>50.833</b> | <b>1.474.852</b> | <b>1.583.950</b> |

18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos

|                                       | Controladora  |               | Consolidado      |                  |
|---------------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|                                       | 2018          | 2017          | 2018             | 2017             |
|                                       |               |               | (reapresentado)  |                  |
| Terrenos                              | -             | -             | 276.222          | 213.523          |
| Obra                                  | -             | -             | 562.711          | 685.979          |
| Incorporação                          | -             | -             | 42.293           | 87.005           |
| Manutenção em garantia                | -             | -             | 29.424           | 56.826           |
| Gerenciamento                         | 30.733        | 87.768        | 31.666           | 75.895           |
| Despesa financeira incorrida (nota 7) | -             | -             | 131.600          | 190.999          |
| <b>Total do custo incorrido</b>       | <b>30.733</b> | <b>87.768</b> | <b>1.073.916</b> | <b>1.310.228</b> |
| Provisão para distratos               | -             | -             | 25.760           | (154.331)        |
| Movimentação dos estoques de imóveis  | -             | -             | 174.419          | 75.457           |
|                                       | <b>30.733</b> | <b>87.768</b> | <b>1.272.095</b> | <b>1.231.354</b> |

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

|                                                                    | Controladora  |                | Consolidado    |                |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                    | 2018          | 2017           | 2018           | 2017           |
| Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 17) | 42.610        | 53.477         | 61.144         | 72.429         |
| Viagens e deslocamentos                                            | 886           | 964            | 1.226          | 1.462          |
| Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP                            | 2.050         | 3.128          | 2.428          | 3.761          |
| Consultoria                                                        | 20.917        | 20.901         | 28.498         | 29.029         |
| Consumos diversos                                                  | 17.810        | 16.632         | 22.312         | 20.656         |
| PLR e bônus (nota explicativa nº 12)                               | 9.269         | 22.922         | 15.900         | 34.119         |
| Despesas com vendas                                                | 2.076         | 2.094          | 76.134         | 74.233         |
| Despesas com estandes de vendas                                    | -             | -              | 28.205         | 30.341         |
| Outras despesas comerciais                                         | 109           | 485            | 42.371         | 40.238         |
|                                                                    | <b>95.727</b> | <b>120.603</b> | <b>278.218</b> | <b>306.268</b> |
| Classificadas como:                                                |               |                |                |                |
| Despesas com vendas                                                | 2.185         | 2.579          | 146.711        | 144.811        |
| Despesas gerais e administrativas                                  | 81.132        | 96.383         | 119.097        | 139.816        |
| Remuneração da Administração (nota explicativa nº 23.b)            | 12.410        | 21.641         | 12.410         | 21.641         |
|                                                                    | <b>95.727</b> | <b>120.603</b> | <b>278.218</b> | <b>306.268</b> |

19. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

|                   | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | 2018          | 2017          | 2018          | 2017          |
| Salários          | 26.415        | 30.835        | 38.749        | 44.082        |
| Encargos          | 10.707        | 17.022        | 14.153        | 20.257        |
| Treinamentos      | 52            | 94            | 75            | 94            |
| Outros benefícios | 5.436         | 5.526         | 8.167         | 7.996         |
|                   | <b>42.610</b> | <b>53.477</b> | <b>61.144</b> | <b>72.429</b> |

20. RESULTADO FINANCEIRO

|                                                    | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                    | 2018            | 2017            | 2018            | 2017            |
| Despesas financeiras:                              |                 |                 |                 |                 |
| Juros                                              | (68.119)        | (89.397)        | (11.272)        | (6.387)         |
| Perdas - "swap" de taxa de juros                   | (4.780)         | (952)           | (4.780)         | (962)           |
| Valor justo do "swap"                              | (1.513)         | (1.417)         | (1.513)         | (1.417)         |
| Imposto de renda retido não compensado             | -               | -               | (4.767)         | (7.833)         |
| Despesas bancárias, comissão e fiança              | (10.320)        | (4.458)         | (11.392)        | (10.146)        |
| Juros sobre provisões                              | (10.116)        | -               | (10.452)        | -               |
| Outras despesas financeiras                        | (1.975)         | (3.248)         | (7.218)         | (2.807)         |
|                                                    | <b>(96.823)</b> | <b>(99.472)</b> | <b>(51.394)</b> | <b>(29.552)</b> |
| Receitas financeiras:                              |                 |                 |                 |                 |
| Juros com aplicações financeiras                   | 10.616          | 3.230           | 34.558          | 41.793          |
| Juros apropriados                                  | 1               | 17              | 8.725           | 6.194           |
| Juros e atualização monetária das contas a receber | -               | -               | 43.955          | 37.657          |
| Juros de mútuos ativos                             | 6.782           | 4.804           | 7.701           | 5.257           |
| Outras receitas financeiras                        | 1.004           | 463             | 3.282           | 1.426           |
|                                                    | 18.403          | 8.514           | 98.221          | 92.327          |
| <b>Resultado financeiro</b>                        | <b>(78.420)</b> | <b>(90.958)</b> | <b>46.827</b>   | <b>62.775</b>   |

21. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

|                                                   | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                   | 2018          | 2017          | 2018          | 2017          |
| Despesas de garantias                             | 34.884        | 12.235        | -             | -             |
| Acordos judiciais de natureza civil e trabalhista | 20.040        | 15.889        | 53.610        | 38.017        |
| Outras despesas                                   | 5.705         | 8.744         | 8.493         | 14.081        |
|                                                   | <b>60.629</b> | <b>36.868</b> | <b>62.103</b> | <b>52.098</b> |

22. 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      |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
|                                                                                                  | 2018             | 2017             | 2018             | 2017            |
|                                                                                                  | (reapresentado)  |                  | (reapresentado)  |                 |
| <b>Prejuízo antes do IRPJ e da CSLL</b>                                                          | <b>(160.712)</b> | <b>(336.923)</b> | <b>(305.840)</b> | <b>81.374</b>   |
| Alíquota - 34%                                                                                   | 54.642           | 114.554          | 39.052           | 88.801          |
| Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)                                                | 17.075           | 32.635           | (344)            | 369             |
| Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/Regime especial de tributação | -                | -                | 58.780           | 95.616          |
| Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)              | (71.717)         | (147.189)        | (71.717)         | (147.189)       |
| <b>Total dos impostos</b>                                                                        | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>(25.771)</b>  | <b>(37.597)</b> |
| Imposto de renda e contribuição social correntes                                                 | -                | -                | (34.914)         | (41.822)        |
| Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos                               | -                | -                | 9.143            | 4.225           |
| <b>Taxa efetiva</b>                                                                              | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>22%</b>       | <b>14%</b>      |

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

23. 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.

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

|                                                   | Consolidado     |                  |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                                   | 2018            | 2017             |
|                                                   | (reapresentado) |                  |
| Receita bruta de vendas a apropriar               | 867.560         | 974.143          |
| Provisão de distrato a apropriar                  | (73.710)        | (84.593)         |
| Permuta de terrenos a apropriar                   | 100.250         | 148.366          |
| <b>Receita de vendas a apropriar</b>              | <b>894.100</b>  | <b>1.037.916</b> |
| Impostos sobre vendas                             | (18.137)        | (20.690)         |
| <b>Receita de vendas a apropriar (a)</b>          | <b>875.963</b>  | <b>1.017.226</b> |
| Custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas | (668.600)       | (760.626)        |
| Custo a incorrer da provisão de distrato          | 55.452          | 66.878           |
| <b>Resultado a apropriar</b>                      | <b>262.815</b>  | <b>323.478</b>   |

(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      |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                             | 2018             | 2017             |
|                                                             |                  |                  |
| Custo incorrido das unidades em estoque                     | 2.072.623        | 2.099.500        |
| Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)   | 460.282          | 681.488          |
| <b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b> | <b>2.532.905</b> | <b>2.780.988</b> |

(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.128.882 (R\$ 1.442.114 em 2017).

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\$ 2.206.503 (R\$ 1.681.407 em 2017), dos quais R\$ 1.178.291 (R\$ 956.601 em 2017) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 1.028.212 (R\$ 724.806 em 2017) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

24. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos de operações de mútuo

|                                                               | Controladora  |               |               |                | Consolidado   |               |                |                |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                               | Ativo         |               | Passivo       |                | Ativo         |               | Passivo        |                |
|                                                               | 2018          | 2017          | 2018          | 2017           | 2018          | 2017          | 2018           | 2017           |
| <b>Sociedades controladas de forma integral</b>               | <b>1.456</b>  | <b>2.741</b>  | <b>9.630</b>  | <b>126.485</b> | -             | -             | -              | -              |
| Parqueven Empreendimentos Ltda.                               | -             | -             | -             | -              | -             | -             | -              | -              |
| 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.    | -             | -             | 1.215         | 874            | -             | -             | -              | -              |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.   | -             | -             | 693           | 693            | -             | -             | -              | -              |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários CPE S.A. | -             | -             | 3.517         | 3.517          | -             | -             | -              | -              |
| <b>Sociedades controladas com participação de terceiros</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>11.335</b> | <b>10.994</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.                        | -             | -             | -             | -              | -             | -             | -              | -              |
| Sociedades não controladas                                    | -             | -             | -             | -              | -             | -             | -              | -              |
|                                                               | -             | -             | 20.966        | 137.479        | -             | -             | -              | -              |
| <b>Demais partes relacionadas:</b>                            |               |               |               |                |               |               |                |                |
| Melnick Participações Ltda. (i)                               | 69.833        | 65.533        | -             | -              | 69.833        | 65.533        | -              | -              |
| SCP Corbeau                                                   | -             | -             | -             | -              | -             | 25.171        | 17.508         | -              |
| SCP Taperebá                                                  | -             | -             | -             | -              | -             | 50.145        | 50.145         | -              |
| SCP Carricero                                                 | -             | -             | -             | -              | -             | 44.954        | 31.610         | -              |
| SCP Prestige                                                  | -             | -             | -             | -              | -             | 10.167        | 10.167         | -              |
| ABC T&K Participações S.A.                                    | -             | -             | -             | -              | -             | 958           | -              | -              |
|                                                               | <b>69.833</b> | <b>65.533</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>69.833</b> | <b>66.491</b> | <b>130.437</b> | <b>109.430</b> |
|                                                               | <b>71.289</b> | <b>68.274</b> | <b>20.966</b> | <b>137.479</b> | <b>69.833</b> | <b>66.491</b> | <b>130.437</b> | <b>109.430</b> |

c) Transações com partes relacionadas

| Transações efetivadas                                               |                   |                                               | Taxa de juros             |                                                 |                                           | Em 31 de dezembro                                | Em 31 de dezembro |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| Natureza                                                            | Data da transação | Duração                                       | ou correção               | Empresa                                         | Valor da transação                        | de 2018                                          | de 2017           |
| Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV | 19/12/2016        | Até 1 ano após a expedição do habite-se       | INCC                      | SCP Corbeau                                     | 27.164                                    | 25.171                                           | 17.508            |
| Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV | 13/02/2017        | Até 1 ano após a expedição do habite-se       | INCC                      | SCP Taperebá                                    | 50.145                                    | 50.145                                           | 50.145            |
| Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV | 2/07/2017         | Até 1 ano após a expedição do habite-se       | INCC                      | SCP Carricero                                   | 44.954                                    | 44.954                                           | 31.610            |
| Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV | 19/12/2017        | Até 1 ano após a expedição do habite-se       | INCC                      | SCP Prestige                                    | 10.167                                    | 10.167                                           | 10.167            |
| Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI                            | 21/11/2016        | 05/2019                                       |                           |                                                 |                                           |                                                  |                   |
|                                                                     |                   | 11/2019                                       | CDI + 2,4%                |                                                 |                                           |                                                  |                   |
| Contratação de serviço de                                           | 30/07/2018        | 11/2022                                       | CDI + 3%                  | Even S.A.                                       | 45.386                                    | 44.385                                           | 44.907            |
| Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário     | -                 | -                                             | -                         | Even S.A.                                       | -                                         | 5% sobre os planos de saúde, odontológico e vida |                   |
| Compra de terreno - participação no VGV                             | -                 | -                                             | -                         | SPEs Even e Melnick                             | -                                         | 2.147                                            | 1.328             |
|                                                                     |                   | Desenvolvimento de empreendimento imobiliário | INCC                      | Melnick Even Aurora                             | -                                         | 31.100                                           | -                 |
| Operação de mútuo                                                   | 14/04/2018        | -                                             | -                         | Melnick Even Jaborandi                          | 1.737                                     | 1.737                                            | -                 |
| Distribuição de dividendos                                          | -                 | -                                             | -                         | SPEs Melnick                                    | -                                         | 6.552                                            | 851               |
| Prestações de serviços                                              | -                 | -                                             | -                         | SPEs Even e Melnick                             | -                                         | 5.610                                            | 3.424             |
| Aluguel da sede de Porto Alegre                                     | -                 | Indeterminado                                 | -                         | Melnick Even                                    |                                           |                                                  |                   |
|                                                                     |                   |                                               |                           | Desenvolvimento e Melnick Negócios Imobiliários | -                                         | 1.194                                            | 1.093             |
| Avalista em emissão de dívida                                       | 07/05/2016        | 04/05/2018                                    | CDI + 3%                  | Even S.A.                                       | 30.000                                    | -                                                | -                 |
| Transações sob cláusulas resolutivas                                |                   |                                               |                           |                                                 |                                           |                                                  |                   |
| Natureza                                                            |                   | Data                                          | Taxa de juros ou correção |                                                 | Empresa                                   | Montante da transação                            |                   |
|                                                                     |                   |                                               |                           |                                                 |                                           | (reapresentado)                                  |                   |
| Compra de terreno                                                   |                   | 12/05/2016                                    | INCC                      |                                                 | Menick Even Angelim                       | Participação no VGV                              |                   |
| Compra de terreno                                                   |                   | 07/11/2017                                    | INCC                      |                                                 | Melnick Even Urbanizadora                 | Participação no VGV                              |                   |
| Compra de terreno                                                   |                   | 17/12/2017                                    | INCC                      |                                                 | Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário. | Participação no VGV                              |                   |
| Compra de terreno                                                   |                   | 09/11/2018                                    | INCC                      |                                                 | Melnick Even Crux                         | Participação no VGV                              |                   |

25. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

25.1. Fatores de risco financeiro

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

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) debêntures e empréstimos de

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um “*hedge*” natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um “*hedge*” natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

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

| Tipo de instrumento            | Data de início | Data de vencimento | Nocional R\$ | Taxa ativa           | Taxa Passiva           | Valor justo |               |         |
|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------------|------------------------|-------------|---------------|---------|
|                                |                |                    |              |                      |                        | Ponta Ativa | Ponta Passiva | R\$     |
| “Swap” divida Habitasec        | 04/12/2018     | 21/11/2019         | 200.000      | 2,4% a.a. + 100% CDI | 6,06% a.a. + 100% IPCA | 133.567     | 133.483       | 84      |
| “Swap” divida XP investimentos | 04/12/2018     | 24/04/2020         | 150.000      | 1,5% a.a. + 100% CDI | 5,55% a.a. + 100% IPCA | 162.971     | 165.759       | (2.788) |

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou no resultado do exercício perdas decorrentes da avaliação do valor justo de instrumentos financeiros (*Swap*) no valor de R\$ 1.513 (R\$ 1.417 em 31 de dezembro de 2017), conforme nota explicativa 11.

b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

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

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

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

|                                         | Consolidado                |                                              |                                              |                                   |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                         | Até 31 de dezembro de 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 |
| <b>Em 31 de dezembro de 2018:</b>       |                            |                                              |                                              |                                   |
| Empréstimos - crédito imobiliário       | -                          | 390.827                                      | 234.263                                      | 179.165                           |
| Cédula de Depósito Interbancário - CRI  | -                          | 162.423                                      | 284.356                                      | 250.334                           |
| Capital de giro - CCB                   | -                          | 87.918                                       | 81.180                                       | -                                 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | -                          | 185.619                                      | 104.984                                      | 614.094                           |
| Debêntures                              | -                          | 92.662                                       | -                                            | -                                 |
| <b>Em 31 de dezembro de 2017:</b>       |                            |                                              |                                              |                                   |
| 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 11.

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

| Dados consolidados                                              | 2018             |                  | 2017             |                  | Provável | 25%      | 2018<br>50% |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|----------|-------------|
|                                                                 | Ativo            | Passivo          | Ativo            | Passivo          |          |          |             |
| <b>Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 7.(a))</b> | <b>1.012.395</b> | <b>-</b>         | <b>1.280.726</b> | <b>-</b>         |          |          |             |
| IGP-M/IPCA                                                      | 521.528          | -                | 836.255          | -                | 19.534   | 14.650   | 9.767       |
| INCC                                                            | 490.867          | -                | 444.471          | -                | 19.478   | 14.609   | 9.739       |
| <b>Cessão de recebíveis (nota explicativa nº7.(b))</b>          | <b>-</b>         | <b>10.246</b>    | <b>-</b>         | <b>3.062</b>     |          |          |             |
| IGP-M/IPCA                                                      | -                | 10.246           | -                | 3.062            | (384)    | (480)    | (576)       |
| <b>Empréstimos (nota explicativa nº 11.(a))</b>                 | <b>-</b>         | <b>1.479.905</b> | <b>-</b>         | <b>1.492.473</b> |          |          |             |
| CDI                                                             | -                | 648.195          | -                | 396.766          | (41.614) | (52.018) | (62.421)    |
| IPCA - “swap”                                                   | -                | 136.419          | -                | 274.169          | (5.110)  | (6.387)  | (7.664)     |
| TR                                                              | -                | 695.291          | -                | 821.538          | -        | -        | -           |
| <b>Debêntures (nota explicativa nº 11.(b))</b>                  | <b>-</b>         | <b>87.129</b>    | <b>-</b>         | <b>186.083</b>   |          |          |             |
| CDI                                                             | -                | 87.129           | -                | 186.083          | (5.594)  | (6.992)  | (8.390)     |
| <b>Partes relacionadas (nota explicativa nº 24.a)</b>           | <b>69.833</b>    | <b>-</b>         | <b>65.533</b>    | <b>-</b>         |          |          |             |
| CDI                                                             | 69.833           | -                | 65.533           | -                | 4.483    | 3.362    | 1.681       |
| <b>Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 10)</b>      | <b>-</b>         | <b>609.787</b>   | <b>-</b>         | <b>346.112</b>   |          |          |             |
| CDI                                                             | -                | -                | -                | 10.189           | -        | -        | -           |
| INCC                                                            | -                | 573.860          | -                | 319.971          | (22.771) | (28.464) | (34.157)    |
| IGP-M                                                           | -                | 35.926           | -                | 15.952           | (2.713)  | (3.392)  | (4.239)     |

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 2018. 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.

25.2. 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 2018, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2017, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 25% e 35%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

|                                                                              | Consolidado      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                              | 2018             | 2017             |
|                                                                              | (reapresentado)  |                  |
| Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 11.(a) e nº 11.(b)) | 1.567.034        | 1.678.556        |
| Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 7.(b))                             | 10.246           | 3.062            |
| Caixa e equivalentes de caixa                                                | (234.274)        | (358.938)        |
| Aplicações financeiras                                                       | (434.233)        | (287.112)        |
| Caixa restrito                                                               | (156.384)        | (11.771)         |
| <b>Dívida líquida</b>                                                        | <b>752.389</b>   | <b>1.023.797</b> |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                                           | <b>1.807.499</b> | <b>1.986.927</b> |
| <b>Total do capital próprio e de terceiros</b>                               | <b>2.559.888</b> | <b>3.010.724</b> |
| <b>Índice de alavancagem financeira - %</b>                                  | <b>29,4</b>      | <b>34,0</b>      |

A DIRETORIA

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

25.3. 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).

Os ativos da Companhia mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado, substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros pela Companhia (nota explicativa nº 5) são mensurados pelo nível 2.

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

Outro ativo financeiro da Companhia mensurado a valor justo é o *swap*, mensurado pelo nível 3.

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

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

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

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

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

25.4. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2018 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por “*rating*”:

|                    | “Rating” Fitch | Saldo          |
|--------------------|----------------|----------------|
| CDBs               | AA+            | 35.831         |
| Letras financeiras | AA+            | 4.157          |
| Títulos Públicos   |                | 394.245        |
|                    |                | <b>434.233</b> |

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.

26. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2018, 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.

27. 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 2018                    | SP               | RS             | RJ (*)          | Outros          | Total            |
|--------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Receita bruta operacional                                    | 866.623          | 643.123        | 2.560           | 1.795           | 1.514.350        |
| Deduções da receita bruta                                    | (23.927)         | (13.765)       | (1.713)         | (93)            | (39.498)         |
| <b>Receita líquida operacional</b>                           | <b>842.696</b>   | <b>629.358</b> | <b>847</b>      | <b>1.702</b>    | <b>1.474.852</b> |
| Custo incorrido das vendas realizadas                        | (716.535)        | (483.881)      | (66.933)        | (4.746)         | (1.272.095)      |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>126.410</b>   | <b>145.477</b> | <b>(66.086)</b> | <b>(3.044)</b>  | <b>202.757</b>   |
| Despesas comerciais                                          | (81.318)         | (39.932)       | (24.855)        | (606)           | (146.711)        |
| <b>(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais</b> | <b>45.092</b>    | <b>105.545</b> | <b>(90.941)</b> | <b>(3.650)</b>  | <b>56.046</b>    |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2017                    | SP               | RS             | RJ              | Outros          | Total            |
|                                                              |                  |                | (reapresentado) |                 |                  |
| Receita bruta operacional                                    | 722.083          | 491.681        | 218.385         | (2.084)         | 1.430.065        |
| Deduções da receita bruta                                    | (28.338)         | (11.345)       | (5.025)         | (262)           | (44.970)         |
| <b>Receita líquida operacional</b>                           | <b>693.745</b>   | <b>480.336</b> | <b>213.360</b>  | <b>(2.346)</b>  | <b>1.385.095</b> |
| Custo incorrido das vendas realizadas                        | (721.664)        | (362.031)      | (138.476)       | (9.183)         | (1.231.354)      |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>(27.919)</b>  | <b>118.305</b> | <b>74.884</b>   | <b>(11.529)</b> | <b>153.741</b>   |
| Despesas comerciais                                          | (91.309)         | (33.055)       | (19.107)        | (1.340)         | (144.811)        |
| <b>(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais</b> | <b>(119.228)</b> | <b>82.250</b>  | <b>55.777</b>   | <b>(12.869)</b> | <b>8.930</b>     |

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

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 2018 e de 2017:

|                                                                | Consolidado      |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                | 2018             | 2017             |
|                                                                | (reapresentado)  |                  |
| Lucro bruto líquido das despesas comerciais                    | 56.046           | 8.930            |
| Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração) | (131.507)        | (161.457)        |
| Despesas financeiras, líquidas                                 | 46.827           | 62.775           |
| Provisões e outras despesas, líquidas                          | (86.225)         | (171.428)        |
| Imposto de renda e contribuição social                         | (25.771)         | (37.597)         |
| <b>Prejuízo líquido do exercício</b>                           | <b>(140.630)</b> | <b>(298.777)</b> |

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

|                                                    | 2018             | 2017             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                    | (reapresentado)  |                  |
| Segmento SP                                        | 2.018.662        | 2.408.809        |
| Segmento RS                                        | 1.124.683        | 1.026.059        |
| Segmento RJ                                        | 811.219          | 1.083.137        |
| Outros                                             | 58.321           | 64.177           |
|                                                    | <b>4.012.885</b> | <b>4.582.182</b> |
| Corporativo                                        | 729.092          | 161.044          |
| <b>Ativo total, conforme balanço patrimonial</b>   | <b>4.741.977</b> | <b>4.743.226</b> |
|                                                    | (reapresentado)  |                  |
|                                                    | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
| Segmento SP                                        | 1.122.939        | 966.072          |
| Segmento RS                                        | 624.689          | 571.266          |
| Segmento RJ                                        | 390.908          | 463.548          |
| Outros                                             | 10.967           | 12.122           |
|                                                    | <b>2.149.503</b> | <b>2.013.009</b> |
| Corporativo                                        | 783.969          | 743.290          |
| <b>Passivo total, conforme balanço patrimonial</b> | <b>2.933.472</b> | <b>2.756.299</b> |

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 2018 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 28 de março de 2019

Vinicius Ottone Mastroiosa

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

### DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 28 de março de 2019  
Vinicius Ottone Mastrorosa  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

### DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

São Paulo, 28 de março de 2019  
Vinicius Ottone Mastrorosa  
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 2018 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 2018 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 2018, 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 2018, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

#### Base para opinião

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

#### Ênfase

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

#### Principais Assuntos de Auditoria

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

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi planejada e executada considerando que as operações da Companhia e suas Controladas permaneceram substancialmente consistentes com as operações no ano anterior. Considerando esse contexto, nossa estratégia de auditoria e a definição dos Principais Assuntos de Auditoria mantiveram-se os mesmos do exercício anterior.



#### Porque é um PAA

##### Reconhecimento de receita (notas 2.16 e 3.1)

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.

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

Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta de auditoria a esse assunto. Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e 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. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e estão devidamente suportadas. Para as informações dos empreendimentos concluídos, nossos testes indicaram que o custo orçado se aproxima do custo efetivo total, e as informações divulgadas estão consistentes com as informações e documentos obtidos.

##### Provisão para distratos (notas 2.7 e 3.1)

Em razão das condições do mercado imobiliário, tem ocorrido desistências de negócios por parte dos compradores entre a data de venda e a data de obtenção do financiamento, levando ao cancelamento de contratos (“distratos”). A Companhia constitui provisão para distratos com base em estimativas da administração em relação a futuras rescisões contratuais, tanto para as obras entregues quanto para aquelas em andamento. Essa avaliação realizada pela administração envolve julgamentos importantes e subjetivos, especialmente relacionados com as expectativas de rescisões contratuais, os quais podem ocasionar impacto material nas demonstrações financeiras. Dessa forma, consideramos essa como uma das áreas de foco de 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.

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

Os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não deve exceder o valor líquido realizável. O atual cenário econômico e as consequentes restrições de crédito ocasionaram um aumento no volume de unidades em estoque desde o exercício anterior, associado a uma retração dos 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.

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.

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

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 avaliação de riscos e o registro da provisão envolvem julgamentos significativos efetuados pela administração, apoiados em pareceres de assessores legais externos e/ou internos, que podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras. Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência ou tendência nos tribunais e a relevância do tema para o negócio da Companhia, bem como os julgamentos envolvidos para a avaliação do desfecho e da mensuração da provisão, consideramos que essa foi uma das principais áreas de foco.

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

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 — “Demonstração do Valor Adicionado”. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos

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

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

continua...

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

- 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.

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 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, 28 de março de 2019



PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai  
Contador CRC 1SP165875/O-6