

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

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

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

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

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

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

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

A sólida geração de caixa, de R\$ 95 milhões no trimestre e R\$ 277 milhões no ano, fez com que reduzíssemos a cada trimestre a dívida líquida ao longo do ano. Iniciamos o ano de 2019 com uma dívida líquida em R\$ 757 milhões e encerramos o ano em R\$ 460 milhões, ou seja, uma redução de 60% em 12 meses. Encerramos o ano de 2019 com índice de alavancagem dívida líquida sobre PL em 24,6%.

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

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

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados						Variação (%)
	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	
Receita Líquida de						
Vendas e Serviços	483.821	591.564	357.974	479.638	1.912.997	34%
Lucro Bruto	133.446	136.705	91.658	113.967	475.776	24%
Margem Bruta Ajustada¹	35,0%	28,4%	31,6%	28,7%	30,7%	-2,9 p.p.
EBITDA Ajustado¹	98.365	84.901	48.563	63.493	295.322	31%
Margem EBITDA Ajustada¹	20,3%	14,4%	13,6%	13,2%	15,4%	-0,3 p.p.
Lucro Líquido Ajustado	50.079	22.047	16.489	30.580	119.196	85%
Margem Líquida antes						
Participação Minoritários	11,2%	5,2%	6,8%	7,0%	7,5%	0,2 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,2342	0,1031	0,0786	0,1457	0,5678	85%
ROE	12,3%	5,3%	4,0%	7,3%	7,1%	3,4 p.p.
ROE (últimos 12 meses)	-5,1%	-1,9%	-0,2%	7,2%	7,2%	7,5 p.p.
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.125.060	1.194.748	1.253.439	1.540.206	1.540.206	23%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	351.600	370.147	385.119	500.728	500.728	30%
Margem dos Resultados a						
Apropriar	31,3%	31,0%	30,7%	32,5%	32,5%	1,8 p.p.
Dívida Líquida²	757.736	645.197	560.855	465.480	465.480	-17%
Dívida Líquida (ex-SFH)²	(155.083)	(145.199)	(279.819)	(402.406)	(402.406)	44%
Patrimônio Líquido	1.859.098	1.886.945	1.864.161	1.877.442	1.877.442	1%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	40,8%	34,2%	30,1%	24,8%	24,8%	-5,3 p.p.
Ativos Totais	5.023.946	4.800.939	4.761.196	4.983.545	4.983.545	5%
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	15.593	(112.539)	(84.342)	(95.375)	(276.663)	13%
Lançamentos						Variação (%)
	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	
Empreendimentos Lançados	4	1	4	8	17	100%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	872.835	154.644	289.982	917.354	2.234.815	216%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	785.023	154.644	239.483	807.850	1.987.000	237%
Número de Unidades Lançadas	263	107	695	1.857	2.922	167%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	32.750	13.185	82.697	196.869	325.501	138%
Preço Médio de Lançamento³ (R\$/m²)	26.651	11.729	3.507	4.660	6.866	33%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	3.319	1.445	417	494	765	18%
Vendas						Variação (%)
	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	
Vendas Contratadas⁴ (100%)	587.523	595.555	289.964	677.906	2.150.948	134%
Vendas Contratadas⁴ (% Even)	505.386	493.124	261.161	599.872	1.859.543	130%
Número de Unidades Vendidas	891	904	498	1.815	4.108	264%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	69.077	61.692	73.170	167.417	371.356	129%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	12.400	11.862	8.758	9.287	10.563	6%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	659	659	582	374	524	-36%
VSO consolidada (% Even)	18,1%	20,5%	12,2%	22,7%	46,4%	10,5 p.p.
VSO de lançamento (% Even)	45,1%	20,7%	32,4%	48,0%	42,8%	15,6 p.p.
VSO de remanescentes (% Even)	7,6%	20,5%	9,7%	11,6%	50,0%	1,9 p.p.
Entregas						Variação (%)
	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	
VGV Entregue⁵ (100%)	93.024	333.430	429.785	703.348	1.559.587	64%
VGV Entregue⁵ (% Even)	67.121	314.253	389.454	651.166	1.421.993	67%
Número de Empreendimentos Entregues	2	4	4	4	14	0%
Número de Unidades Entregues	119	706	560	1.380	2.765	146%
Terrenos						Variação (%)
	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	
Land Bank (100%)	8.140.804	8.258.656	8.442.504	8.145.474	8.145.474	-4%
Land Bank (% Even)	6.591.300	6.639.417	6.820.743	6.566.001	6.566.001	-4%

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

² Divergente da Nota 25.2 devido a exclusão da rubrica “Cessão de Recebíveis”, sendo, portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades.

³ Valor desconsiderando os loteamentos.

⁴ 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).

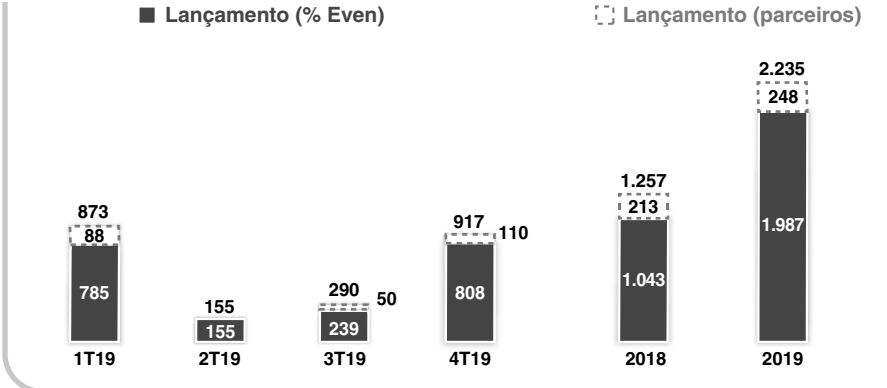
⁵ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

A tabela abaixo identifica os lançamentos de 2019:

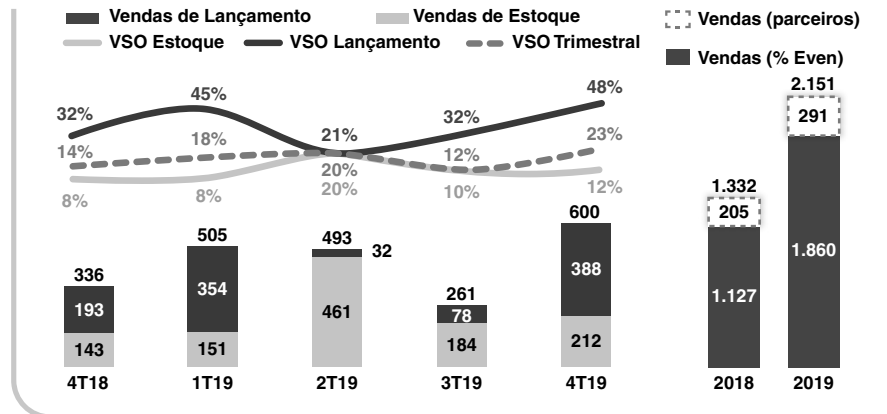
Trimestre	Empreendimento	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Segmento
1º Trimestre 19								
1T19	Fasano Itaim - Residencial	SP	578.716	578.716	20.353	69	8.387	Alto Luxo
	Fasano Itaim - Studio	SP	19.706	19.706	864	30	657	Alto Luxo
1T19	Teená	RS	169.233	115.078	6.943	23	7.358	Alto Luxo
1T19	Pontal do Estaleiro - Hotel	RS	105.180	71.522	4.590	141	746	Hotel
	2º Trimestre 19		154.644	154.644	13.185	107	1.445	
2T19	Misce Vila Madalena	SP	154.644	154.644	13.185	107	1.445	Médio
3º Trimestre 19								
3T19	Lume Alto da Boa Vista	SP	119.953	119.953	12.462	294	408	Médio
	Byway Studio Vila Madalena	SP	20.906	20.906	1.588	62	337	Studio
3T19	High Garden	RS	135.223	91.952	13.031	105	1.288	Alto
3T19	Central Park - Fase 3	RS	13.899	6.672	55.615	234	59	Loteamento
	4º Trimestre 19		917.354	807.850	196.869	1.857	494	
4T19	Stella Campo Belo	SP	274.936	274.936	25.167	196	1.403	Alto
4T19	Completo Piedade - Fase 1	RJ	87.284	43.642	21.920	500	175	MCMV
	Open Canoas Centro - Fase 1	RS	33.193	26.554	8.817	200	166	MCMV
4T19	VM 303	SP	161.700	161.700	13.712	157	1.030	Médio
4T19	Arbo Casas Verticais	SP	207.386	207.386	18.513	65	3.191	Alto
	Central Park Passo Fundo	RS	25.774	7.217	101.616	283	91	Loteamento
4T19	Radisson Moinhos 1903	RS	63.229	42.996	2.340	440	144	Hotel
4T19	Casa Vista	RS	63.852	43.419	4.785	16	3.991	Alto
2019	2019		2.234.815	1.987.000	325.501	2.922	765	



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

VENDAS LÍQUIDAS

As vendas contratadas no 4º trimestre totalizaram R\$ 678 milhões (R\$ 600 milhões % Even). A velocidade de vendas (VSO) dos lançamentos do trimestre foi 48% e a VSO das unidades remanescentes (estoque) foi de 12%. O acumulado do ano de 2019 totalizou R\$ 2,2 bilhões (R\$ 1,9 bilhões % Even). A VSO do ano foi de 47%.



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

Região	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidades	
	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019
São Paulo	461.424	1.459.433	460.790	1.388.033	45.622	128.608	731	1.942
Rio de Janeiro	64.499	111.518	37.566	84.596	16.699	26.547	466	598
Rio Grande do Sul	128.921	535.911	88.669	363.568	97.012	141.572	255	1.049
Minas Gerais	1.103	3.740	1.103	3.740	129	340	6	17
Loteamento	21.960	40.346	11.746	19.607	7.955	74.289	357	502
Total	677.906	2.150.948	599.872	1.859.543	167.417	371.356	1.815	4.108

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	
	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019	4T19	2019
Até 2013	171.681	327.732	109.724	207.168	4.653	32.780	41	363
2014	68.251	119.043	66.530	115.516	7.778	20.089	51	171
2015	42.019	56.850	46.098	65.022	4.262	9.411	87	165
2016	98.765	165.446	88.797	146.599	8.573	26.854	83	286
2017	98.539	168.324	93.512	158.363	3.890	19.064	51	160
2018	315.079	587.180	257.591	475.508	1.489	31.262	21	549
2019	1.356.614	2.199.416	1.197.292	1.951.039	136.773	231.897	1.481	2.414
Total	2.150.948	3.623.990	1.859.543	3.119.214	167.417	371.357	1.815	4.108

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

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

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

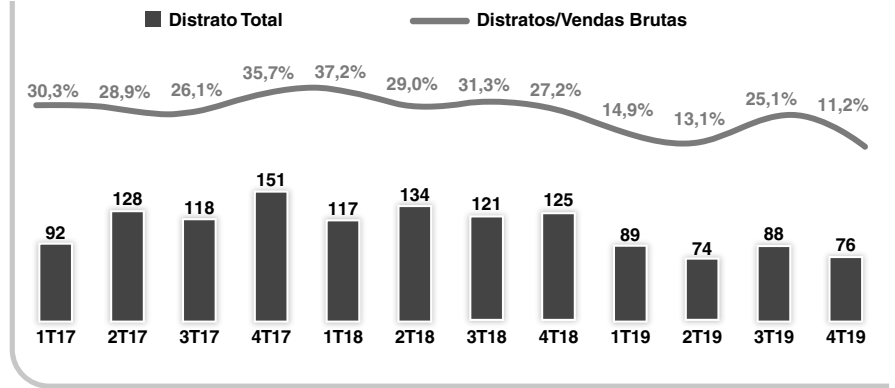
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

DISTRATOS

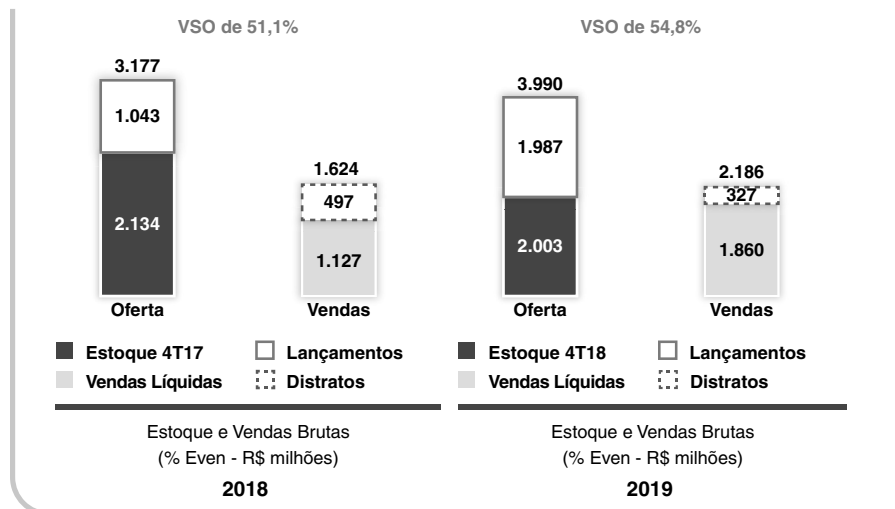
No 4º trimestre foram distratados R\$ 76 milhões, abaixo apresentamos o indicador do volume de distratos pelas vendas brutas:

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



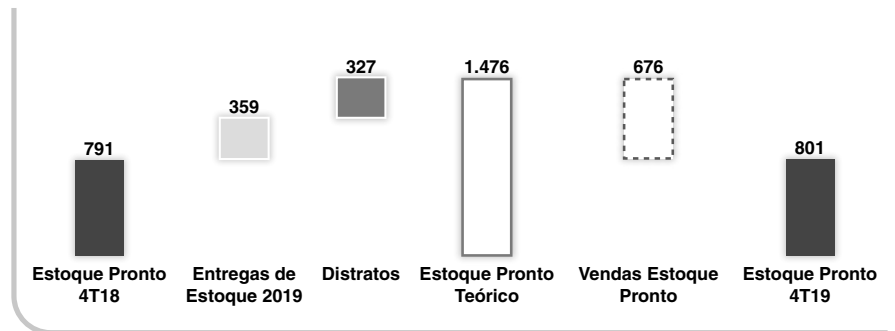
VENDAS BRUTAS

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



VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

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



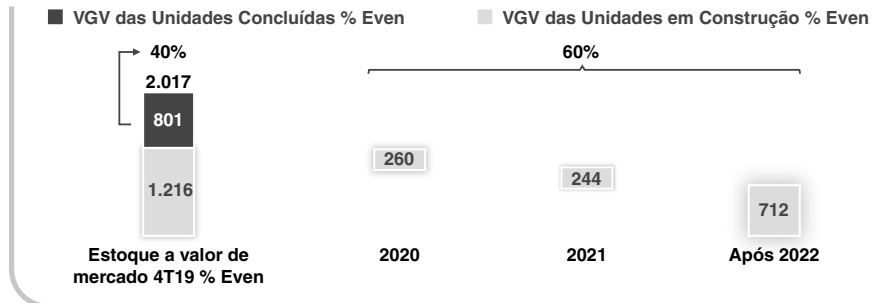
* Considerando que 100% dos distratos são de unidades prontas.

ESTOQUE

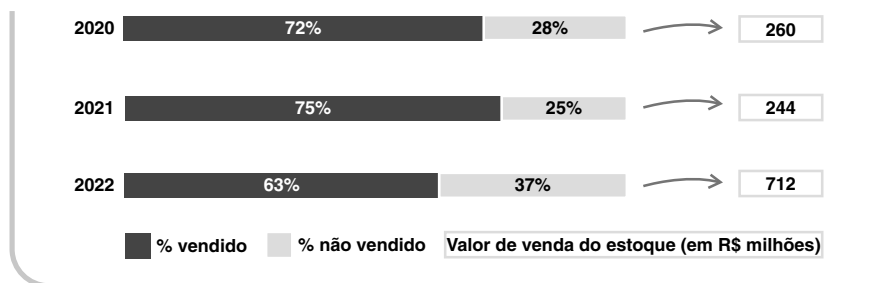
O estoque encerrou o ano de 2019 em R\$ 2,0 bilhões em valor potencial de vendas (% Even), o que representa 13 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

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

O estoque de unidades prontas encontra-se em patamar acima do que a companhia considera ideal. Vale lembrar que esse estoque é fortemente impactado pelos distratos do ano (que ocorrem majoritariamente no momento da entrega dos empreendimentos). Porém a queda das taxas de juros somado com o maior apetite dos bancos para financiamento, contribuiu para a redução dos distratos e o aumento da confiança do consumidor. Diante da melhora do cenário macroeconômico com a redução das taxas de juros somadas com o aumento do percentual de financiamento dos bancos, contribuíram para [i] o aumento do volume de vendas; [ii] lançamentos de novos produtos e [iii] redução dos níveis de estoques prontos.



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



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

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

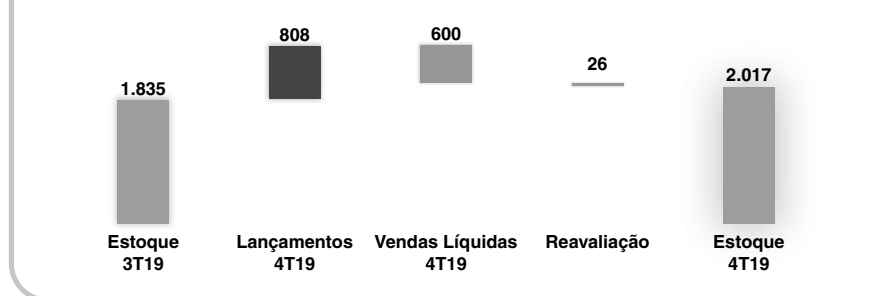
La	VG	VG	Proj	Unid	%
La	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Proj	Unid	%
Até 2011	40.475	31.605	30	100	2%
2012	43.002	40.969	10	177	4%
2013	60.948	42.582	12	154	4%
2014	200.330	196.648	16	461	11%
2015	167.356	145.314	8	404	9%
2016	258.870	224.794	18	677	16%
2017	342.574	315.749	12	727	17%
2018	276.788	255.590	11	474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

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

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

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

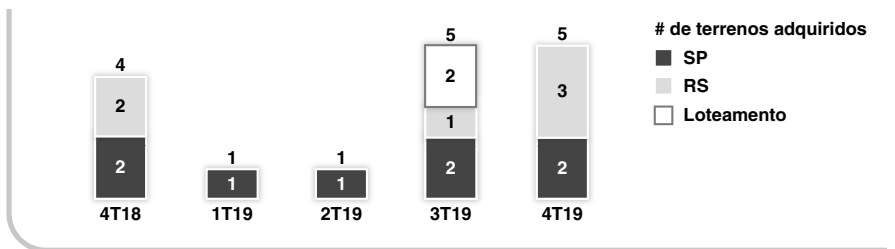
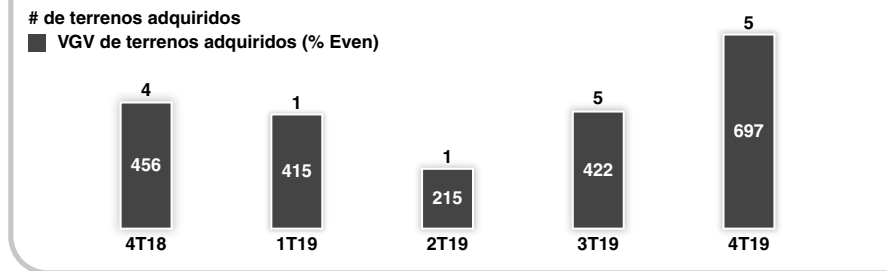
Evolução trimestral do estoque (VGV (% Even) em R\$ milhões)



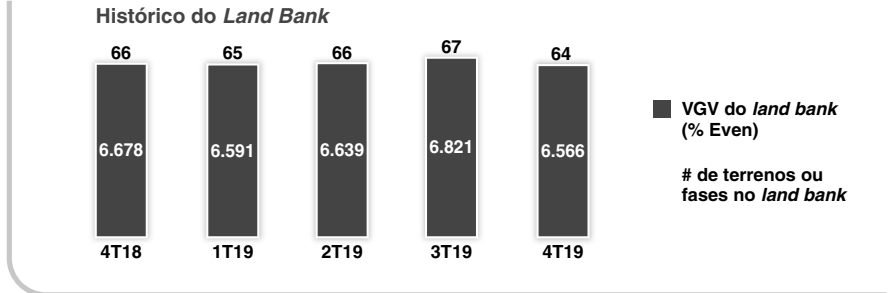
A reavaliação do estoque nesse trimestre (negativa em R\$ 26 milhões), deve-se principalmente à volta das unidades distratadas ao estoque e também pela adequação do valor de venda pelo preço praticado atual de mercado.

TERRENOS (LAND BANK)

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



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



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

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

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

Unidade de negócio	Nº de Lançamentos	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	
São Paulo	18	143.096	355.889	5.531	3.278.783	3.278.783	40%
Rio de Janeiro	3	23.882	49.449	574	252.882	252.882	3%
Rio Grande do Sul	42	4.969.298	2.084.492	14.111	4.597.077	3.017.604	56%
Minas Gerais	1	9.511	20.094	178	16.731	16.731	0%
Total	64	5.145.787	2.509.924	20.394	8.145.474	6.566.001	100%

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

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

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

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

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

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

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

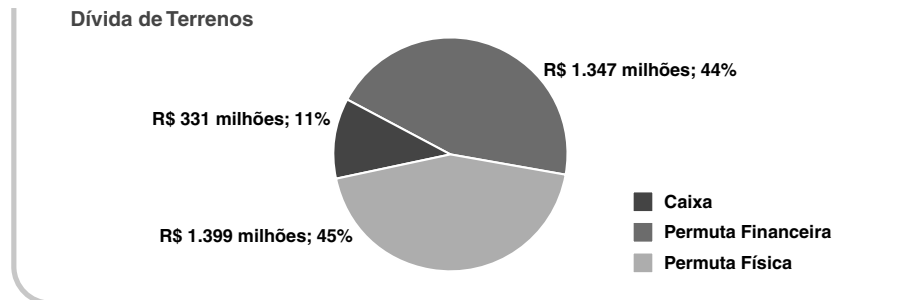
¹ Nota 10 - dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (íntegra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado).

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

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

⁴ Nota 7 (a) - parcela de permuta física a apropriar.

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



ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

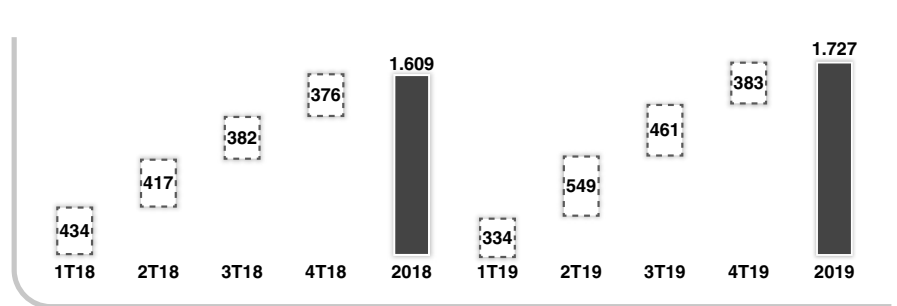
Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

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

¹ 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 4º trimestre foi de R\$ 383 milhões.

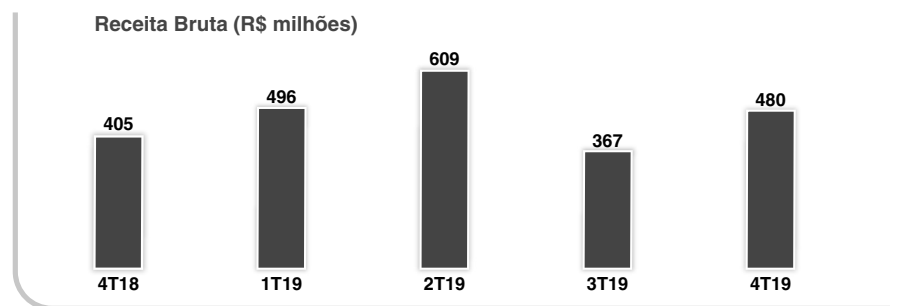
	1T18	2T18	3T18	4T18	2018	1T19	2T19	3T19	4T19	2019
Unidades em obra	64.136	98.192	123.332	73.081	358.741	141.233	326.384	125.412	100.174	693.204
Unidades performadas (concluídas)	369.476	319.031	258.602	303.193	1.250.301	192.751	222.413	335.256	283.304	1.033.724
Total	433.612	417.223	381.934	376.273	1.609.043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



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

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



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

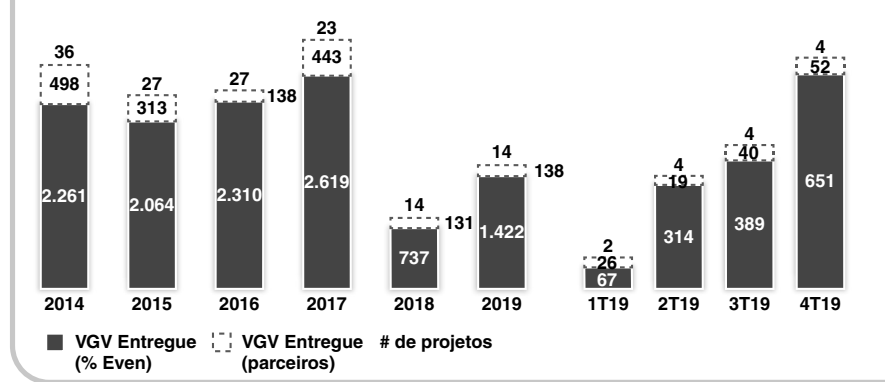
Ano de Lançamento	4T18		1T19		2T19		3T19		4T19	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Até 2013	107.676	28%	3.842	1%	126.127	21%	39.414	11%	39.972	8%
2014	53.325	14%	30.136	6%	56.610	10%	38.400	11%	46.216	10%
2015	41.053	11%	15.102	3%	16.608	3%	23.533	7%	40.720	9%
2016	61.905	16%	49.550	10%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

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

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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

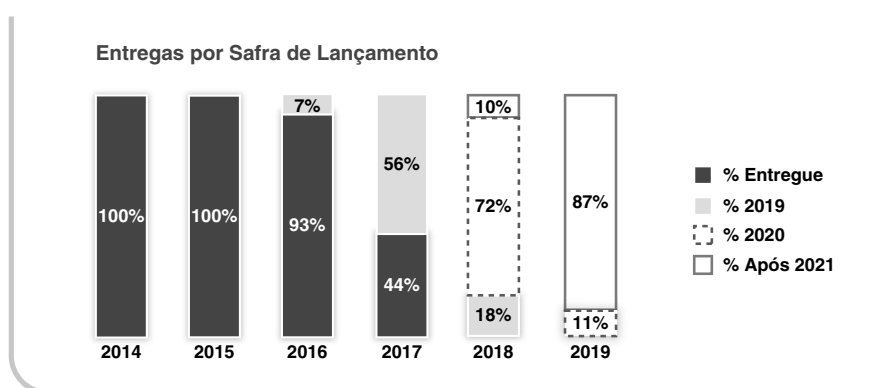
Entrega de Empreendimentos ¹ (VGV de lançamento em R\$ milhões)



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

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

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

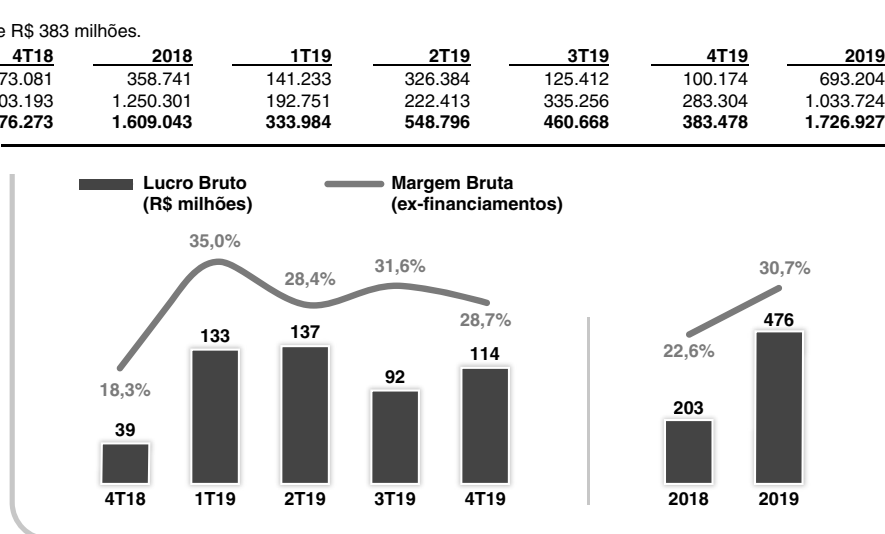


(em R\$ mil)	2014	2015	2016	2017	2018	1T19	2T19	3T19	4T19
VGV Lançado									
(% Even)	2.079.465	802.536	1.131.747	1.082.146	1.043.290	785.023	154.644	239.483	807.850

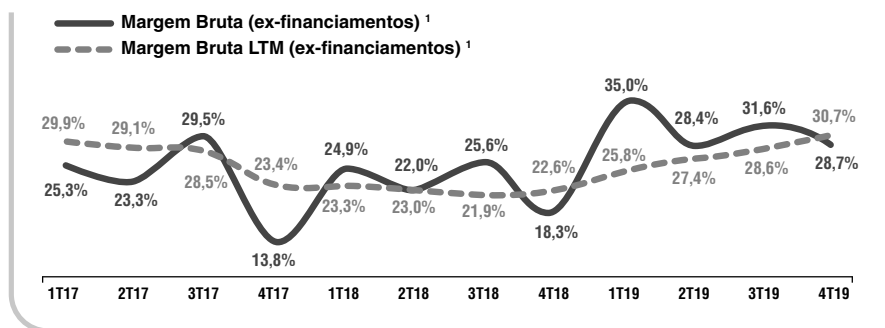
¹ Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

REPASSES E RECEBIMENTO

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



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



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

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

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

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

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

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

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

Despesas comerciais:

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

Despesas gerais e administrativas e remuneração da administração:

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

Outras despesas (receitas) operacionais:

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

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

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

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”.

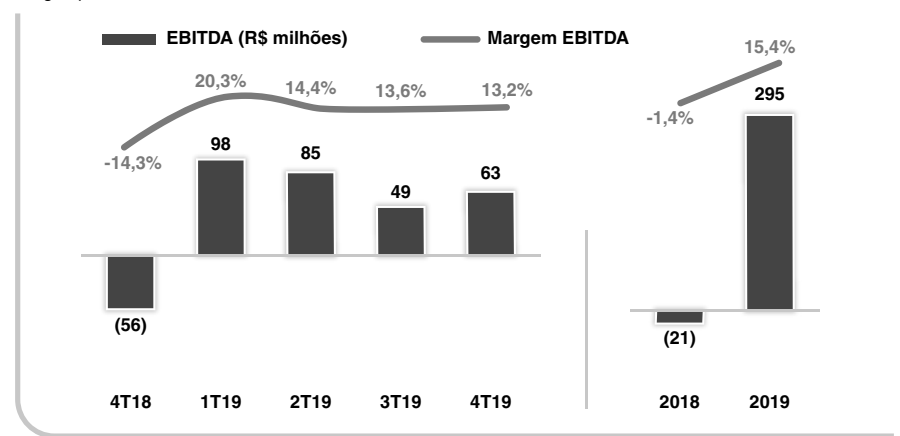
RESULTADO FINANCEIRO

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

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

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:

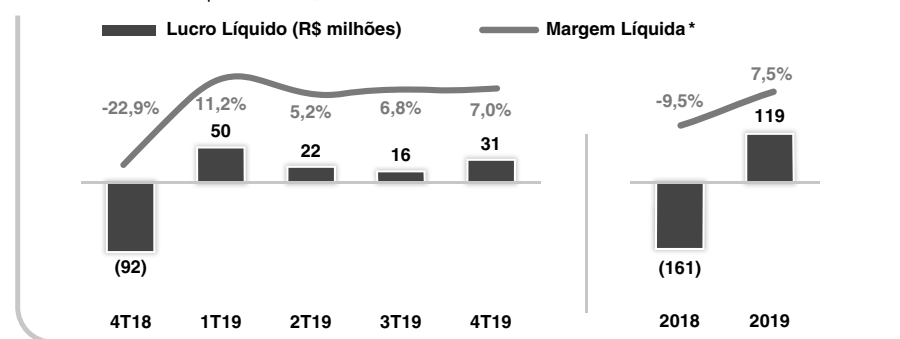


	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Conciliação EBITDA ¹					
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(81.993)	64.299	44.739	30.822	42.895
(+) Resultado Financeiro	(7.746)	(5.283)	4.396	(6.171)	(5.403)
(+) Depreciação e Amortização	170	3.490	4.208	2.545	2.327
(+) Despesas apropriadas ao custo	33.073	35.859	31.558	21.367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

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

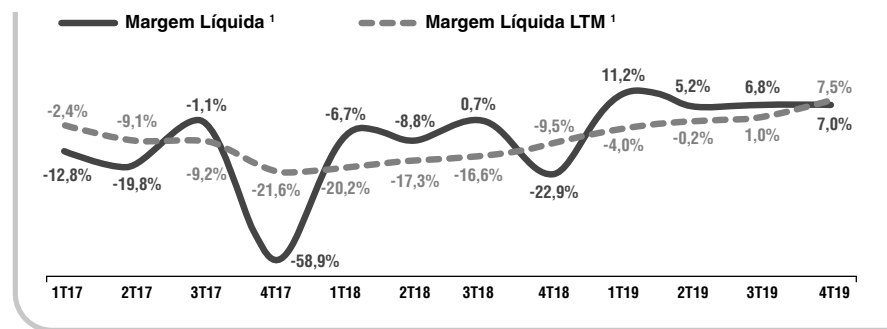
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

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



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

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



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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO POR UNIDADE DE NEGÓCIO

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

São Paulo:

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

Rio Grande do Sul:

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

Rio de Janeiro:

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

ESTRUTURA FINANCEIRA

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

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

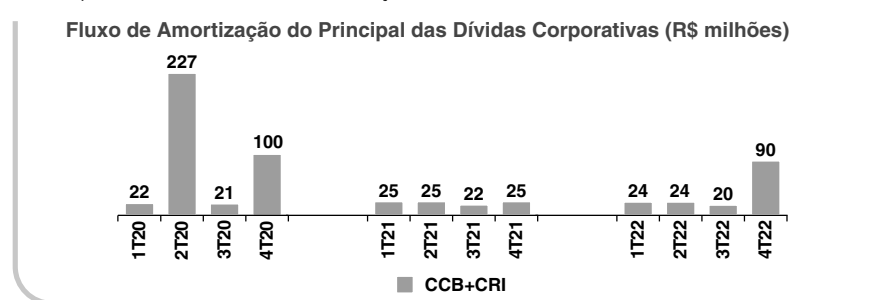
A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem e o valor de recebíveis de unidades concluídas em 31 de dezembro de 2019:

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

Recebíveis Performados em 31/12/2019
R\$ 549,9 milhões

* Ex Financiamento à produção

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



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

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

GERAÇÃO DE CAIXA/CASH BURN

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

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

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

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

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

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

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

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

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

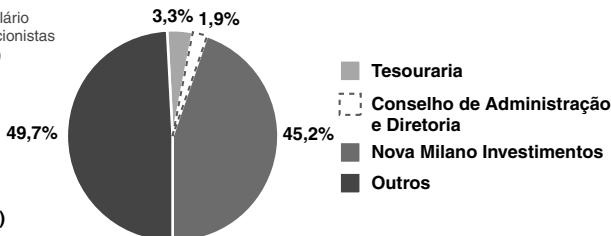
O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. O saldo de contas a receber está líquido de permutas.

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária

(em 31/12/2019, conforme formulário CVM nº 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% em 31/05/2019)
fonte: B3



(Ações totais: 217.000.000)

OUTRAS INFORMAÇÕES

SUSTENTABILIDADE

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

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

ANEXOS

ANEXO 1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

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

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

	1T19	2T19	3T19	4T19
Ativo	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019	31/12/2019
Disponibilidades	725.192	578.828	779.045	688.610
Caixa vinculado	76.354	56.579	39.646	242.782
Contas a receber	973.197	1.041.465	832.916	641.994
Imóveis a comercializar	2.395.799	2.202.669	2.099.322	1.885.639
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	-
Demais contas a receber	56.147	56.364	53.941	91.695
Ativo circulante	4.226.689	3.935.905	3.804.870	3.550.720
Caixa vinculado	-	-	-	-
Aplicação financeira	15.000	15.000	8.926	8.926
Terrenos disponíveis para venda	-	-	-	-
Contas a receber	183.083	220.580	226.416	601.822
Imóveis a comercializar	429.936	450.439	554.663	658.657
C/C com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	1.871	4.268
Transações com partes relacionadas	73.516	87.333	72.874	71.683
Demais contas a receber	52.414	50.155	51.015	48.600
Investimentos	20.438	20.622	22.025	22.145
Imobilizado	21.219	19.431	17.302	15.682
Intangível	1.651	1.474	1.234	1.042
Ativo não circulante	797.257	865.034	956.326	1.432.825
Total do Ativo	5.023.946	4.800.939	4.761.196	4.983.545
Passivo e patrimônio líquido	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019	31/12/2019
Fornecedores	103.814	100.178	87.231	86.657
Contas a pagar por aquisição de imóveis	200.302	201.108	143.878	137.897
Empréstimos e financiamentos	542.123	520.990	428.072	471.940
Cessão de recebíveis	-	-	-	-
Debêntures	87.246	-	-	-
Impostos e contribuições a recolher	55.334	59.363	53.655	43.333
Tributos a pagar	-	-	-	-
Adiantamentos de clientes	122.352	108.229	109.892	295.120
C/C com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	30.000
Provisões	203.454	192.415	161.758	154.207
Demais Contas a Pagar	114.204	138.139	128.477	122.280
Passivo circulante	1.428.829	1.320.422	1.112.963	1.341.434
Contas a Pagar por aquisições de imóveis	552.417	587.750	602.405	621.579
Provisões	193.051	189.995	180.626	160.897
Tributos a pagar	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	944.913	774.613	963.186	933.815
Cessão de recebíveis	-	-	-	-
Debêntures	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	32.693	34.057	29.980	30.815
Demais contas a pagar	12.945	7.157	7.875	17.563
Passivo exigível a longo prazo	1.736.019	1.593.572	1.784.072	1.764.669
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	1.641.467	1.641.467	1.641.467	1.641.467
Ações em tesouraria	(37.711)	(36.055)	(36.055)	(36.055)
Custos de transação	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
Plano de opção de ações	31.717	31.717	31.717	31.717
Reserva de lucros	8.149	30.196	46.685	-
Prejuízos acumulados	-	-	-	47.261
	1.627.847	1.651.550	1.668.039	1.668.615
Participação dos não controladores	231.251	235.355	196.122	208.827
Patrimônio líquido	1.859.098	1.886.945	1.864.161	1.877.442
Passivo e patrimônio total	5.023.946	4.800.939	4.761.196	4.983.545

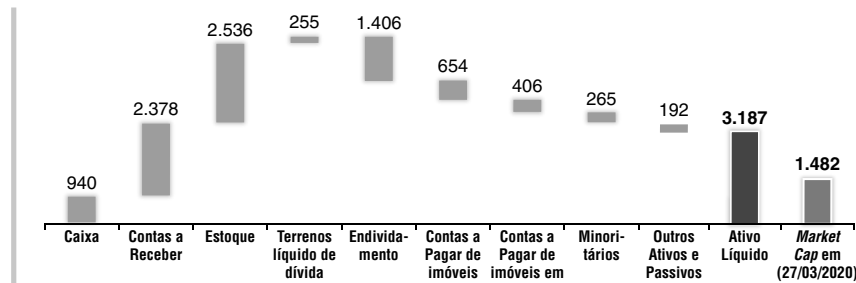
ANEXO 3 - DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de Fluxo de Caixa (em milhares de reais)

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

ANEXO 4 - ATIVO LÍQUIDO

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



ANEXO 5 - LAND BANK

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

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Even
Terreno I	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	16.731	16.731
Terreno II	Rio de Janeiro	mai-10	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno III	Rio Grande do Sul	mai-10	32.530	3.925	88	69.099	55.279
Terreno IV	Rio Grande do Sul	mai-10	33.506	3.925	88	71.174	56.939
Terreno V	Rio Grande do Sul	mai-10	32.472	3.797	86	68.977	55.182
Terreno VI	Rio Grande do Sul	mai-10	1.008	181	389	205.063	164.050
Terreno VII	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672	98.137
Terreno VIII	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672	98.137
Terreno IX	Rio Grande do Sul	set-10	12.896	8.971	172	64.847	48.227
Terreno X	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	120.970	120.970
Terreno XI	Rio de Janeiro	jun-11	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno XII	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	18.027	202	108.162	108.162
Terreno XIII	São Paulo	nov-13	6.903	13.596	258	87.923	87.923
Terreno XIV	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	56	146.556	146.556
Terreno XV	São Paulo	jan-13	6.229	7.660	84	66.190	66.190
Terreno XVI	São Paulo	jan-13	19.145	23.544	336	203.443	203.443
Terreno XVII	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937	281.937
Terreno XVIII	Rio Grande do Sul	set-14	44.145	22.541	352	135.755	92.313
Terreno XIX	Rio Grande do Sul	set-14	15.475	7.273	194	47.588	32.360
Terreno XX	Rio Grande do Sul	set-14	40.206	22.447	288	123.642	84.076
Terreno XXI	Rio Grande do Sul	dez-14	5.024	13.061	65	71.870	48.872
Terreno XXII	Rio Grande do Sul	mar-16	9.736	12.193	198	83.107	56.513
Terreno XXIII	Rio Grande do Sul	jun-16	25.299	50.468	703	90.315	61.414
Terreno XXIV	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608	172.608

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO																
Terreno	Localização	Data da	Áreas (m²)		Unida-	VGV Esperado		Lança-	%	% Vendido			% PoC			
		Compra	Terreno	Útil	des	Total	Even		Even	31/12/19	30/09/19	30/06/19	31/12/19	30/09/19	30/06/19	
Terreno XXV	Rio Grande do Sul	nov-16	11.123	29.386	451	310.009	210.806	Quintas da Lapa	2T14	77%	84%	76%	72%	94%	92%	89%
Terreno XXVI	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	96.558	350	59.905	28.755	Clube Jardim Vila Maria	2T14	100%	99%	94%	93%	100%	100%	100%
Terreno XXVII	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	36.994	146	12.867	6.176	Parque Jardim Vila								
Terreno XXVIII	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	137.132	393	53.753	25.801	Guilherme	2T14	100%	95%	94%	92%	100%	100%	100%
Terreno XXIX	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	78.686	398	31.656	15.195	Vila Jardim Casa Verde	2T14	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Terreno XXX	Rio Grande do Sul	jan-17	11.123	35.811	756	306.181	244.945	Clube Centro 2ª Fase	3T14	80%	100%	100%	97%	100%	100%	100%
Terreno XXXI	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	56.703	558	41.710	20.021	RG Personal Residences								
Terreno XXXII	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	160.687	876	120.030	57.614	2ª Fase	4T14	100%	95%	92%	89%	78%	78%	78%
Terreno XXXIII	São Paulo	fev-17	4.691	6.943	110	135.501	135.501	Portal Centro	4T14	100%	99%	94%	91%	100%	100%	100%
Terreno XXXIV	São Paulo	mar-17	5.193	23.052	381	152.802	152.802	Ato	4T14	80%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Terreno XXXV	Rio Grande do Sul	mar-17	97.408	31.708	100	34.203	16.418	Hotel Ibis	4T14	100%	40%	42%	42%	100%	100%	100%
Terreno XXXVI	Rio Grande do Sul	jun-17	11.721	33.389	518	249.760	84.918	Martese Alto da Lapa	4T14	100%	99%	97%	97%	100%	100%	100%
Terreno XXXVII	São Paulo	ago-17	2.500	8.381	33	73.297	73.297	UP Barra	4T14	100%	77%	76%	76%	100%	100%	100%
Terreno XXXVIII	Rio Grande do Sul	out-17	4.000	7.593	56	89.169	60.635	Viva Vida Boulevard	4T14	80%	87%	87%	85%	100%	100%	100%
Terreno XXXIX	Rio Grande do Sul	out-17	6.000	10.658	102	127.981	87.027	Up Barra Mais - 1ª Fase	2T15	100%	76%	71%	70%	100%	100%	100%
Terreno XL	Rio Grande do Sul	out-17	120.507	55.946	290	21.614	6.917	Clube Jaçanã	2T15	100%	83%	82%	74%	100%	100%	100%
Terreno XLI	Rio Grande do Sul	dez-17	21.655	20.472	368	233.377	158.696	Vila Nova Ipiranga	3T15	100%	92%	88%	86%	100%	100%	100%
Terreno XLII	Rio Grande do Sul	jan-18	17.168	34.498	416	260.548	177.173	Hom Nilo	3T15	68%	83%	83%	82%	100%	100%	97%
Terreno XLIII	Rio Grande do Sul	jan-18	17.168	33.895	260	278.856	223.085	Up Barra Mais - 2ª Fase	4T15	100%	76%	71%	70%	100%	100%	100%
Terreno XLIV	Rio Grande do Sul	fev-18	1.006.284	277.094	1.251	96.895	38.758	MaxPlaza	4T15	80%	80%	81%	82%	100%	93%	90%
Terreno XLV	Rio Grande do Sul	fev-18	1.166.352	405.863	1.446	231.973	92.789	Quadra Vila Mascote	4T15	100%	100%	85%	84%	100%	100%	100%
Terreno XLVI	Rio Grande do Sul	mar-18	114.990	55.560	139	42.042	13.454	Up Norte	4T15	100%	67%	66%	69%	100%	100%	100%
Terreno XLVII	Rio Grande do Sul	jun-18	2.012	5.454	159	55.548	37.773	ID Residence	4T15	60%	89%	89%	89%	100%	100%	100%
Terreno XLVIII	São Paulo	ago-18	7.948	19.441	368	125.743	125.743	Blue Xangrilá	1T16	80%	96%	94%	94%	100%	100%	100%
Terreno XLIX	São Paulo	ago-18	3.804	23.389	331	304.942	304.942	Central Park - 1ª Fase	1T16	80%	86%	87%	89%	92%	91%	90%
Terreno L	Rio Grande do Sul	jul-18	172.661	86.729	462	43.974	35.179	Supreme Central Parque	1T16	68%	98%	96%	89%	100%	100%	100%
Terreno LI	Rio Grande do Sul	nov-18	7.947	12.726	326	165.347	112.436	Central Park - 2ª Fase	2T16	80%	88%	88%	90%	92%	91%	90%
Terreno LII	Rio Grande do Sul	nov-18	4.671	6.431	109	69.362	47.166	DOC Santana	2T16	80%	71%	71%	73%	100%	100%	100%
Terreno LIII	São Paulo	dez-18	3.854	16.951	299	136.988	136.988	Boulevard Vila Maria	2T16	100%	54%	46%	40%	100%	100%	100%
Terreno LIV	São Paulo	jan-19	6.102	37.340	594	415.207	415.207	MaxPlaza - 2ª Fase	2T16	80%	87%	88%	88%	100%	93%	90%
Terreno LV	São Paulo	ago-19	4.087	20.434	456	153.368	153.368	Belavista	2T16	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Terreno LVI	São Paulo	ago-19	2.598	13.664	214	158.836	158.836	Supreme Higienopolis	3T16	80%	98%	94%	91%	100%	100%	100%
Terreno LVII	Rio Grande do Sul	ago-19	241.997	101.616	283	25.774	14.434	E Vila Madalena	3T16	100%	78%	78%	79%	100%	100%	91%
Terreno LVIII	Rio Grande do Sul	ago-19	191.487	98.295	345	55.467	44.373	Praça Butantã	3T16	100%	94%	87%	83%	100%	100%	100%
Terreno LIX	Rio Grande do Sul	ago-19	4.191	8.677	49	75.322	51.219	Mirada Tatuapé	4T16	100%	66%	59%	55%	100%	100%	100%
Terreno LX	São Paulo	out-19	2.853	18.075	463	144.873	144.873	You Botafogo	4T16	100%	48%	48%	46%	100%	91%	87%
Terreno LXI	São Paulo	dez-19	6.114	32.033	497	397.598	397.598	Reserva Bela Vista	4T16	48%	93%	94%	87%	100%	100%	100%
Terreno LXII	Rio Grande do Sul	dez-19	4.357	8.832	206	121.112	82.356	Reserva do Lago	4T16	24%	69%	65%	65%	100%	100%	100%
Terreno LXIII	Rio Grande do Sul	dez-19	883	1.790	61	23.088	15.700	Reserva da Mata	4T16	24%	0%	0%	0%	49%	49%	84%
Terreno LXIV	Rio Grande do Sul	dez-19	3.697	6.310	129	82.771	56.284	Vida Viva Horizonte - 1ª Fase	4T16	80%	0%	0%	0%	100%	92%	85%
64 terrenos ou fases			5.145.787	2.509.924	20.394	8.145.474	6.566.001	Vida Viva Horizonte - 2ª Fase	4T16	80%	90%	84%	75%	100%	92%	85%
ANEXO 6 - EVOLUÇÃO DA COMERCIALIZAÇÃO E EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO *																
O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2019 em comparação a 30/09/2019 e a 31/06/2019:																
Empreendimentos	Lança-mento	%	% Vendido			% PoC										
			31/12/19	30/09/19	30/06/19	31/12/19	30/09/19	30/06/19								
Club Park Santana	4T05	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%								
Boulevard São Francisco	4T06	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%								
Iluminatto	4T06	100%	100%	98%	98%	100%	100%	100%								
Le Parc	1T07	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%								
Tendence	1T07	50%	94%	94%	94%	100%	100%	100%								
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%								
In Città	2T07	100%	100%	98%	98%	100%	100%	100%								
L'essence	3T07	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%								
Spazio Dell' Acqua	3T07	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%								
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%								
Signature	4T07	100%	100%	100%	95%	100%	100%	100%								
Club Park Butantã	2T08	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%								
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	99%	99%	99%	100%	100%	100%								
Cinecittá (1ª Fase)	3T08	85%	99%	99%	99%	100%	100%	100%								
E-Office Design Berrini	4T08	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%								
Terra Nature - Cerejeiras	2T09	46%	100%	99%	99%	100%	100%	100%								
Spazio Vittá Vila Ema	2T09	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%								
Spazio Vittá Vila Ema - (2ª Fase)	3T09	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%								
Terra Nature - Nogueira	3T09	46%	99%	99%	100%	100%	100%	100%								
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	100%	99%	99%	100%	100%	100%								
Novità Butantã 2ª Fase	1T10	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%								
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	98%	98%	97%	100%	100%	100%								
Dream	2T10	50%	95%	95%	95%	100%	100%	100%								
Ponta da Figueira	3T10	18%	97%	95%	95%	100%	100%	100%								
Moratta Vila Ema	4T10	100%	100%	99%	100%	100%										

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018 (Em milhares de reais - R\$)

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

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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de loteamento urbano é efetuado pela Companhia e por sociedades controladas e coligadas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 30 de março de 2020.

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

b) Demonstrações financeiras individuais

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

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

c) Continuidade operacional

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

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

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

b) Empresas não controladas

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

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

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

c) Transações e participações não controladoras

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

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

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

2.3. Apresentação de informações por segmento

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

A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a área geográfica de atuação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este 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

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

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

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

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

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

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

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

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

2.6.3. “*Impairment*” de ativos financeiros

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

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

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

2.7. Contas a receber

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

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

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

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

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

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

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

2.11. Provisões

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

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

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

2.13. Benefícios a empregados

a) Obrigações de aposentadoria

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

b) Remuneração com base em ações

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

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

c) Participação nos resultados

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

2.14. Capital social

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

2.15. Ações em tesouraria

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

2.16. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo. Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/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 em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda da Companhia. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Referidas orientações vem sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em exercícios subsequentes.

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

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

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

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

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

c) Receita de serviços

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

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

d) Receita financeira

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

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

2.17. Distribuição de dividendos

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

2.18. Reservas de lucros

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

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

2.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.21. Instrumentos financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

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

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

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

2.22. Normas e interpretações novas e revisadas

As seguintes normas foram adotadas pela primeira vez pela Companhia.

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

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

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

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

	Controladora	Consolidado
	2019	2019
Ativos		
Saldo inicial	4.088	9.528
Adição e remensuração	-	-
Baixas	-	-
Depreciação	(2.044)	(3.524)
	2.044	5.701
Passivos		
Saldo inicial	4.088	9.528
Adição e remensuração	-	-
Baixas	-	-
Pagamentos	(2.044)	(3.524)
	2.044	6.005
	2.044	2.598
	-	2.087
Passivo circulante		
Passivo não circulante		
Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento reconhecido no passivo não circulante:		
	Controladora	Consolidado
	2019	2019

Ano

2021

- 2.087

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

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

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

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

Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que entraram em vigor 1º de janeiro de 2019 e que impactaram significativamente as demonstrações contábeis da Controladora e suas Controladas.

2.23. Reapresentação das demonstrações contábeis

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

Ativo

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

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

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

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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

3.1. Reconhecimento de receita e “impairment” de contas a receber

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

“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos

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

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e (ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de *impairment*, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais. Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “provisões”, no balanço patrimonial.

3.2. Provisões

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

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

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

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

(i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 96,32% (2018 - 99,74%) do CDI. (ii) Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas a taxa média de 111% em 2018 do CDI. (iii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

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

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

6. CAIXA RESTRITO

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

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

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

(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	
	2019	2018	2019	2018
Em repasse bancário	-	-	517.237	621.801
Financiamento próprio	-	-	220.151	182.722
Provisão para distratos	-	-	(269.903)	(282.851)
Empreendimentos concluídos	-	-	467.485	521.672
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.835.695	1.729.620
Provisão para distratos	-	-	(15.594)	(27.398)
Ajuste a valor presente	-	-	(13.650)	(24.845)
Parcelas recebidas	-	-	(826.861)	(691.655)
Permutas por terrenos	-	-	(183.884)	(285.642)
	-	-	795.706	700.080

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(58.529)	(110.113)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.204.662	1.111.639
Venda de terrenos	38.524	49.567	39.154	50.377
Contas a receber apropriadas	38.524	49.567	1.243.816	1.162.016
Circulante	8.644	11.086	641.994	860.828
Não circulante	29.880	38.481	601.822	301.188

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Vencidas	-	-	52.275	29.678
A vencer:				
2020	-	11.086	1.376.645	1.101.708
2021	8.644	8.644	567.840	574.332
2022	19.967	19.967	732.171	257.115
2023 em diante	9.913	9.870	68.921	231.225
	38.524	49.567	2.797.852	2.194.058
Contas a receber apropriado	38.524	49.567	1.243.816	1.162.016
Contas a receber a apropriar	-	-	1.554.036	1.032.042

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

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

	Consolidado	
	2019	2018
Valor dos terrenos recebidos em permuta	416.336	385.892
Receita apropriada	(183.885)	(285.642)
Receita a apropriar	232.451	100.250

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

	Consolidado	
	2019	2018
Vencidas:		
Até três meses	30.432	14.176
De três a seis meses	10.140	5.629
Imóveis concluídos	40.572	19.805
Vencidas:		
Até três meses	8.877	8.170
De três a seis meses	2.826	1.703
Imóveis em construção	11.703	9.873
	52.275	29.678

b) Cessão de recebíveis

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

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

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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	
	2019	2018	2019	2018
Adiantamentos para aquisição de terrenos	261	261	32.992	8.984
Terrenos	10.482	9.706	1.061.925	1.043.778
Imóveis em construção	-	-	608.719	578.479
Adiantamento a fornecedores	-	-	8.473	11.001
Imóveis concluídos	326	326	874.696	1.068.031
	11.069	10.293	2.586.805	2.710.273
			(42.509)	(53.459)
Provisão para ajuste de valor de mercado	11.069	10.293	2.544.296	2.656.814
Circulante	11.069	10.293	1.885.639	2.113.529
Não circulante	-	-	658.657	543.285

Demonstrado a seguir:

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

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

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

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

	Consolidado	
	2019	2018
Saldo nos estoques no início do período/exercício	187.257	186.263
Encargos financeiros incorridos no período (*)	95.873	131.600
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(112.783)	(130.606)
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	170.347	187.257

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

9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Em sociedades controladas	1.998.916	1.829.058	-	-
Em sociedades não controladas	22.145	20.661	22.145	20.661
	2.021.061	1.849.719	22.145	20.661
Provisão para perdas em sociedades controladas	(28.683)	(29.302)	-	-
	1.992.372	1.820.417	22.145	20.661

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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

a) Principais informações das participações societárias em controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Agarpone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.577	26.082	4.693	(1.572)	18.577	26.082
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	60.729	53.424	7.305	4.197	60.729	53.424
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	486	(231)	40	-	486
Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	66.350	87.477	(8.568)	(11.905)	66.350	87.477
Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.714	-	(1)	-	4.714	-
Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	48	1.733	-	-
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.248	3.327	139	56	3.248	3.327
Bataaes 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	2.741	-	-
Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	88.492	64.812	4.156	(2.618)	88.492	64.812
Bela Cintra 561 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	4.663	(44)	845	-	4.663
Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.689	10.838	883	1.066	3.689	10.838
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.863	6.863	-	(189)	6.863	6.863
Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	670	2.417	(572)	(435)	670	2.417
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	17.902	30.193	2.762	804	17.902	30.193
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	44.370	16.216	13.700	7.859	44.370	16.216
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	20.673	39.395	4.977	6.928	20.673	39.395
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	16.436	16.334	102	738	8.218	8.167
Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	24	721	(585)	(660)	24	721
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	(482)	(14.925)	28.754	29.236
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	14.068	15.000	856	1.238	14.068	15.000
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	7.326	17.110	429	(109)	7.326	17.110
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.666	15.672	(569)	(2.094)	3.666	15.672
Even - SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.065	6.074	(1.514)	331	4.065	6.074
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	852	(184)	(107)	-	852
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.258	3.266	207	1.022	1.258	3.266
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	532	5.164	(822)	(620)	532	5.164
Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	(69)	-	-
Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.579	7.564	(1.073)	(242)	5.579	7.564
Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	1.337	(148)	2.709	-	1.337
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.321	6.228	(907)	244	5.321	6.228
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	16.627	16.618	(80)	(24)	16.627	16.618
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	10.400	9.169	1.231	(235)	10.400	9.169
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.147	19.181	(1.034)	(707)	18.147	19.181
Even - RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	(2.033)	7.353	38.045	43.194
Even - RJ 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	13.232	13.954	(582)	(2.351)	13.232	13.954
Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	35.222	30.696	1.914	11.175	35.222	30.696
Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	2.138	5.949	(26)	(392)	2.138	5.949
Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	33.887	22.168	24.077	9.780	33.887	22.168
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	93.794	111.005	(4.165)	(35.131)	93.794	111.005
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.048	12.145	283	665	12.048	12.145
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43	43	-	9	43	43
Luis Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	156.066	131.750	4.924	18.274	156.066	131.750
Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	22.194	53.821	16.747	6.217	22.194	53.821
Maria Daffre 235 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	2.159	(35)	1.418	-	2.159
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80	80	458.050	435.074	44.888	54.969	366.440	348.059
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50	50	14.224	13.944	2.838	(880)	7.112	6.972
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	32.862	33.667	(5.707)	(31)	32.862	33.667
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	48.825	18.075	(799)	4.174	48.825	18.075
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50	50	14.526	60.642	4.462	(20.640)	7.263	30.321
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.575	7.727	(751)	(1.107)	6.575	7.727
Oratório 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	225	1.173	402	(189)	225	1.173
Pacari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	241	6.987	(934)	1.273	241	6.987
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	1.059	-	-
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	87.567	126.186	(14.320)	(25.009)	87.567	126.186
Quadicity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	7.212	9.614	598	3.748	3.606	4.807
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	981	1.048	(67)	(6.507)	981	1.048
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	90.350	68.028	28.638	21.462	90.350	68.028
Raimundo 817 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	629	1.058	-	-
Reie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	41.070	29.965	4.019	1.312	41.070	29.965
Tentilhão Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	241	1.511	-	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50	50	12.674	13.600	(904)	628	6.337	6.800
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	21.512	30.963	5.849	11.231	21.512	30.963
Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	50.564	33.857	30.795	15.611	50.564	33.857
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	34.285	34.283	(760)	(4.411)	34.285	34.283
Outras investidas			347.150	101.401	138.806	(3.506)	326.169	105.704
			2.077.243	1.896.407	303.701	68.813	1.998.916	1.829.058

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

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Fme Reserva da Mata	-	68	4.038	3.974	-	1
Fme Reserva do Lago	50	50	12.766	11.542	1.224	1.062
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	27.384	30.389	(1.778)	5.030
Melnick Even Âmbar Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	7.269	6.898	(634)	(2.120)
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	8.035	7.259	1.057	914
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	2.756	4.271	6.451	4.270
Melnick Even Basalto Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	218	632	186	249
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	11.624	13.747	(474)	415
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	6.030	5.421	2.417	2.426
Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	5.931	9.419	(1.511)	4.045
Melnick Even Brita Empreendimentos Imobiliário Ltda.	48	48	6.056	11.728	1.528	1.504
Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliários. Ltda.	68	68	15.593	16.698	(609)	6.354
Melnick Even Camélia Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	6.481	7.371	(742)	4.525
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	18.759	15.088	4.069	7.950
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	19.165	15.573	4.886	1.481
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	7.126	12.179	870	2.196
Melnick Even Fuchsia Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	8.624	5.274	865	1.293
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	3.277	4.034	244	2.262
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	8.087	16.907	3.461	6.022
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	29.955	22.151	8.220	9.556
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	7.023	8.284	(371)	(2.093)
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	16.030	17.698	9.218	15.623
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	13.979	12.457	2.075	2.710
Melnick Even Mangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48	48	6.442	6.220	2	4
Melnick Even Mármore Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	22.407	22.525	(1.697)	892
Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	12.087	13.000	780	1.097
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda.	40	40	1.204	2.127	(422)	(122)
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	40.785	44.698	2.787	735
Melnick Even Palmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.987	4.984	3	5

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	7.848	14.073	1.350	5.929
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	22.644	36.862	2.288	1.699
Melnick Even Peônia Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	10.011	8.901	(619)	6.910
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.739	6.839	(1.239)	244
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	10.782	12.834	358	554
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	13.119	13.762	3.157	(297)
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	2.702	4.660	(158)	2.370
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	13	13	16.570	23.114	3.456	1.807
Outras investidas			81.193	26.051	53.012	8.573
			503.726	499.644	103.710	106.075

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

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

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

	Subscrição (Redução de capital)		Lucros recebidos		Equivalência patrimonial		Demais	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Sociedades controladas	1.829.058	177.134	(298.702)	292.469	(1.004)	1.998.915		
Sociedades não controladas	20.661	1.109	(4.563)	4.104	834	22.145		
Provisão para perdas em sociedades controladas	(29.302)	-	-	620	-	(28.682)		
Trimestre findo em 31 de dezembro de 2019	1.820.417	178.243	(303.265)	297.193	(210)	1.992.378		

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

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

e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2019, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 405.822 (R\$ 311.482 em 31 de dezembro de 2018). Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no não circulante.

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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

[illegible]

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado
	2019	2018	2019	2018
Em moeda nacional:				
Crédito imobiliário (i)	4	-	331.805	695.291
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	112.017	150.433	112.017	150.433
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	958.071	631.245	958.071	631.245
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do <i>swap</i> (iv)	3.862	2.936	3.862	2.936
	1.073.954	784.614	1.405.755	1.479.905
Circulante	393.879	275.619	471.940	617.926
Não circulante	680.075	508.995	933.815	861.979

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

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 6,5% a 11,5% ao ano (2018 - 8,9% a 14% ao ano).
- (ii) As operações de CCB estão sujeitas à variação de 130% da taxa do CDI ao mês (2017 - variação de 115% a 130% da taxa do CDI ao mês e à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,4% ao ano).
- (iii) As operações de CRI estão sujeitas à variação de 119% a 151% do CDI, acrescido de 1% a 3% ao ano e à variação do IPCA, acrescido 8% ao ano (2018 - variação do CDI, acrescido de 1,5% a 3% ao ano).
- (iv) As operações de "swap", a Companhia trocou a variação do CDI acrescido de 2,4% ao ano pela variação do IPCA acrescido a 6,06% ao ano.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	2019	2018
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	506.500	802.915

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:

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

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

Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

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

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

b) Debêntures

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

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

Características das debêntures

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

c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

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

12. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

(*) 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					Consolidado	
	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total		2019	2018
	(a)	(b)	(c)	(d)			
Em 31 de dezembro de 2017	22.257	18.198	173.625	-	214.080	31.501	39.272
Provisão (reversão) constituída,						(686)	(9.143)
líquida	15.867	2.215	(5.189)	-	12.893	30.815	30.129
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)	25.889	25.313
Atualização monetária e juros	-	-	10.116	-	10.116	4.926	4.816
Em 31 de dezembro de 2018	17.781	16.954	158.512	-	193.247	30.815	30.129

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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

15. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

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

15.1. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.2. Reservas de lucros

a) Legal

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

b) Retenção de lucros

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

15.3 Dividendos

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

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

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

16. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

a) Básico

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

	2019	2018
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	119.191	(160.712)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	212.527	217.922
Lucro (prejuízo) básico por ação	0,5608	(0,7475)

b) Diluído

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

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

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

17. RECEITA

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

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

18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 19)	44.535	42.610	63.005	61.144
Viagens e deslocamentos	1.148	886	1.552	1.226
Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP	(916)	2.050	(812)	2.428
Consultoria	19.822	20.917	26.196	28.498
Consumos diversos	11.439	17.810	16.174	22.312
PLR e bônus (nota explicativa nº 12)	4.213	9.269	12.253	15.900
Despesas com vendas	2.169	2.076	85.453	76.134
Despesas com estandes de vendas	-	-	50.982	28.205
Outras despesas comerciais	93	109	39.864	42.371
	82.503	95.727	294.667	278.218
Classificadas como:				
Despesas com vendas	2.262	2.185	176.299	146.711
Despesas gerais e administrativas	72.231	81.132	110.358	119.097
Remuneração da Administração (nota explicativa nº 24 b)	8.010	12.410	8.010	12.410
	82.503	95.727	294.667	278.218

19. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

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

20. RESULTADO FINANCEIRO

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

21. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

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

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

(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

23.1 Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

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

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

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

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

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

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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

23.2 Compromissos com a aquisição de terrenos

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

24. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Sociedades controladas de forma integral	2.193	1.456	5.431	9.630	-	-	-	-
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.	-	-	1.216	1.215	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	-	692	693	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	-	3.517	3.517	-	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	-	-	11.335	11.335	-	-	-	-
			16.397	20.966				
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (i)	80.883	69.833	14.789	-	71.683	65.833	-	-
Melnick Even Incorporações.	-	-	1.608	-	-	-	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	25.479	-
	80.883	69.833	16.766	-	71.683	69.833	25.479	-
	83.076	71.289	33.163	20.966	71.683	69.833	25.479	-

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	2019	2018	2019	2018
Não circulante de partes relacionadas	83.076	71.289	33.163	-
Circulante como partes relacionadas	-	-	-	20.966
Saldo circulante em contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-
Saldo não circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-

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

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

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

b) Remuneração dos Administradores

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

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

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

(*) O bônus refere-se à apropriação do plano de incentivo a longo prazo - ILP concedido em 2017 (nota 15.2).

c) Transações com partes relacionadas

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

Transações sob cláusulas resolutivas

Natureza	Data	Taxa de juros ou correção	Empresa	Montante da transação
Compra de terreno	12/05/2016	INCC	Menick Even Angelim	Participação no VGV
Compra de terreno	07/11/2017	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV
Compra de terreno	17/12/2017	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário	Participação no VGV
Compra de terreno	12/05/2016	INCC	Menick Even Angelim	Participação no VGV
Compra de terreno	09/11/2018	INCC	Melnick Even Crux	Participação no VGV
Compra de terreno	08/12/2018	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário Ltda	18.425
Compra de terreno	25/10/2019	INCC	Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	20.143
Compra de terreno	12/12/2019	INCC	Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.500 + unidade autônoma
Compra de terreno	17/12/2019	INCC	Melnick Even Scorpius Empreendimento Imobiliário Ltda.	Participação no VGV + unidade autônoma

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, bem como não adota a política contábil de hedge accounting.

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

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

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

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

b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

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

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo para aplicação pela Companhia, o qual investe o excesso de caixa em contas-correntes com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores

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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

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

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

Vide detalhes da movimentação de empréstimos na Nota 11.

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

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

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

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

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.

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

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

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).

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

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

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

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

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

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

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

25.4. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	“ <i>Rating</i> ” Fitch	Saldo
CDBs	AA+	66.055
Letras financeiras	AA+	109.663
Títulos Públicos		325.131
		434.795

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 2019, os seguintes contratos de seguros:

- a)** Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

- b)** Seguro empresarial - cobertura para os “*stands*” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.

- c)** Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

- d)** Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

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 2019	SP	RS	RJ (*)	Outros	Total
Receita bruta operacional	1.299.350	601.460	61.035	2.933	1.964.778
Deduções da receita bruta	(33.722)	(15.622)	(2.346)	(91)	(51.781)
Receita líquida operacional	1.265.628	585.838	58.689	2.842	1.912.997
Custo incorrido das vendas realizadas	(894.942)	(450.290)	(85.933)	(6.056)	(1.437.221)
Lucro bruto	370.686	135.548	(27.244)	(3.214)	475.776
Despesas comerciais	(109.067)	(48.991)	(17.363)	(605)	(176.299)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	261.619	86.557	(44.880)	(3.819)	299.477
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)
Receita líquida operacional	842.696	629.358	847	1.702	1.474.852
Custo incorrido das vendas realizadas	(716.535)	(483.881)	(66.933)	(4.746)	(1.272.095)
Lucro bruto	126.410	145.477	(66.086)	(3.044)	202.757
Despesas comerciais	(81.318)	(39.932)	(24.855)	(606)	(146.711)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	45.092	105.545	(90.941)	(3.650)	56.046

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

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

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

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

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

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

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

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

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

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

A DIRETORIA

Contador - Diogo Sandoval Fernandes - CRC - MG 108410

PARECER DO CONSELHO FISCAL

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

São Paulo, 30 de março de 2020

Jose Carlos Wollenweber Filho - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

São Paulo, 30 de março de 2020

Jose Carlos Wollenweber Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

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

São Paulo, 30 de março de 2020

Jose Carlos Wollenweber Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Aos Administradores e Acionistas

Even Construtora e Incorporadora S.A.

Opinião

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

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

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

Base para opinião

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

Porque é um PAA

Reconhecimento de receita (notas 2.16 e 7)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão (“POC”) para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da 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.

Provisão para distratos (notas 3.1 e 13)

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

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

Os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não deve exceder o valor líquido realizável. A dinâmica do cenário econômico leva a administração a avaliar, no mínimo ao final de cada exercício, o valor realizável de seus estoques, a fim de verificar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido. Pelo fato de a análise envolver saldo relevante e utilização de estimativas críticas, a partir de premissas utilizadas pela administração, esse tema foi considerado uma área de foco de auditoria.

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

A Companhia está exposta a questões cíveis e trabalhistas, além de questões tributárias, no curso normal de seus negócios de incorporação imobiliária. Essas discussões envolvem, entre outros, temas como revisão de cláusulas contratuais, atrasos na entrega de unidades imobiliárias e pagamento de comissão a corretores de imóveis autônomos. A avaliação de riscos e o registro da provisão envolvem julgamentos significativos efetuados pela administração, apoiados em pareceres de assessores legais externos e/ou internos, que podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras. Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência ou tendência nos tribunais e a relevância do tema para o negócio da Companhia, bem como os julgamentos envolvidos para a avaliação do desfecho e da mensuração da provisão, consideramos que essa foi uma das principais áreas de foco.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

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

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

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

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

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

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 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 2019 foi Planejada e executada considerando que as operações da Companhia e suas Controladas permaneceram substancialmente consistentes com as operações no ano anterior. Considerando esse contexto, nossa estratégia de auditoria e a definição dos Principais Assuntos de Auditoria mantiveram-se os mesmos do exercício anterior.



Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta de auditoria a esse assunto. Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e para o monitoramento dos custos incorridos. Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos fiscais e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações no Comitê de Lançamentos e confrontamos os principais itens do orçamento com contratos firmados junto a terceiros. Efetuamos comparação de orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais. Para selecionados empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados. Para transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, efetuamos testes inspecionando contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e estão devidamente suportadas. Para as informações dos empreendimentos concluídos, nossos testes indicaram que o custo orçado se aproxima do custo efetivo total, e as informações divulgadas estão consistentes com as informações e documentos obtidos.

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.

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

Efetuamos entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de margem dos empreendimentos, bem como discussão da metodologia e principais premissas utilizadas pela Companhia para o cálculo do valor realizável dos imóveis a comercializar. Também, testamos se os preços utilizados nas premissas são próximos àqueles praticados no mercado e efetuamos análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos apresentados pela administração. Para uma amostra de terrenos a incorporar, inspecionamos e discutimos com a administração o estudo de viabilidade preparado pela área de Estudos Econômicos e os laudos de avaliação preparados por terceiros contratados pela administração. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as premissas e os critérios utilizados pela administração são razoáveis para a verificação da necessidade de constituição de provisão para perda dos estoques por redução ao valor recuperável.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o acompanhamento dos processos, a avaliação das probabilidades de desfecho e o cálculo dos valores envolvidos. Efetuamos testes de recálculo dos valores provisionados com base nos suportes apresentados pela administração e, com o apoio de especialistas, discutimos as principais matérias tributárias. Adicionalmente, efetuamos confronto de informações com confirmações obtidas diretamente dos assessores legais. Adicionalmente, discutimos as principais matérias e as posições da administração com o Comitê de Auditoria. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os critérios e os julgamentos da administração para tratar dessas contingências são consistentes com as informações obtidas de assessores legais e com as informações divulgadas.

relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

• Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

São Paulo, 30 de março de 2020

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

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

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

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

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

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

	Terrenos Lançados		Dívida de Terrenos	
	On Balance	Off Balance	On Balance	Off Balance
Caixa	(231.960)	(2.128.801)	(759.967)	(3.077.887)
Permuta Financeira	(6.711)	(218.112)	(106.315)	(331.138)
Permuta Física	(225.248)	(701.046)	(421.202)	(1.347.496)
Total de Dívida de Terrenos	(2.317.920)	(2.846.959)	(1.287.484)	(4.756.521)

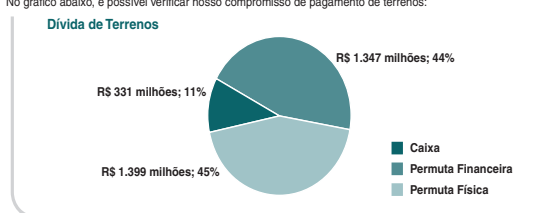
¹ Nota 10 - dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (integra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado).

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

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

⁴ Nota 7 (a) - parcela de permuta física a apropriar.

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



ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

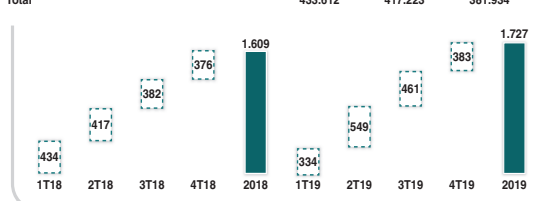
Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	2014	2015	2016	2017	2018	1T19	2T19	3T19	4T19
Canilhões de obras ativos	61	50	43	35	28	26	24	23	24
Empreendimentos entregues	96	27	23	14	2	4	4	4	4
Unidades Entregues	7.057	4.680	5.433	4.924	2.853	119	706	560	1.380
GVG Total unidades entregues (R\$ milhões) ¹	2.758	2.377	2.447	3.063	867	93	333	430	703
GVG % Even unidades entregues (R\$ milhões) ¹	2.261	2.064	2.310	2.619	737	67	314	389	651

¹ 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 4º trimestre foi de R\$ 383 milhões.

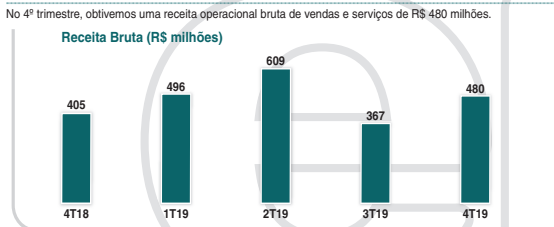
	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	2019
Unidades em obra	64.136	98.192	123.332	73.081	358.741	141.233	326.384	125.412	693.204
Unidades performadas (concluídas)	369.476	319.031	258.602	303.193	1.250.301	192.751	222.413	335.256	283.304
Total	433.612	417.223	381.934	376.273	1.609.043	333.984	548.796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



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

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



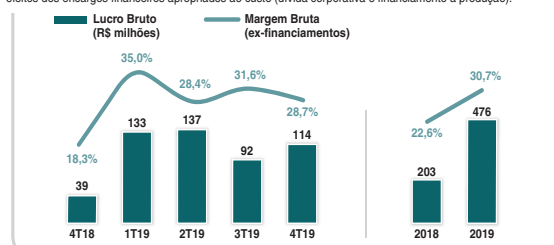
Abaixo segue a abertura da receita proveniente apenas da venda de imóveis:

Ano de Lançamento	4T18		1T19		2T19		3T19		4T19	
	RS mil	%	RS mil	%	RS mil	%	RS mil	%	RS mil	%
Abd 2013	107.676	28%	3.842	1%	126.127	21%	39.414	11%	39.972	8%
2014	53.325	14%	30.136	6%	56.610	10%	38.400	11%	48.216	10%
2015	41.053	11%	15.102	3%	16.608	3%	23.533	7%	40.720	9%
2016	61.905	16%	49.550	10%	76.462	13%	75.022	21%	61.384	13%
2017	64.666	17%	84.755	18%	32.605	6%	34.657	10%	38.260	8%
2018	56.665	15%	56.295	12%	91.119	15%	39.317	11%	41.370	9%
2019	-	0%	243.391	50%	189.943	32%	103.213	29%	204.759	43%
Total	385.289	100%	483.071	100%	589.474	100%	353.657	100%	472.681	100%

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

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



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



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

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

¹ Margem REF é de estoque quando forem realizadas as receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

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

³ Custos incorridos e a incorrer.

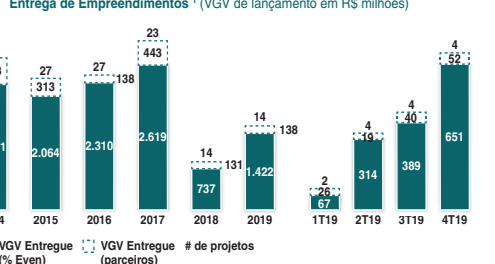
É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente atualizado pela área técnica.

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

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

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

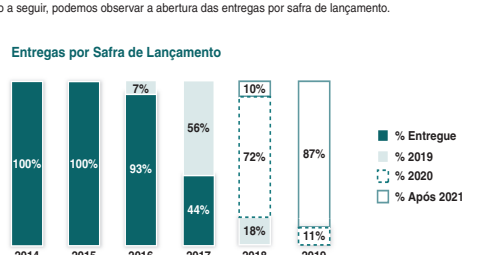
Entrega de Empreendimentos ¹ (GVG de lançamento em R\$ milhões)



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

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

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



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

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

REPASSES E RECEBIMENTO

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

	2014	2015	2016	2017	2018	1T19	2T19	3T19	4T19	2019
Despesas comerciais, gerais e administrativas	39.108	42.214	34.603	47.105	44.831	49.760	21.616	32.747	33.818	112.193
Despesas operacionais	7.071	54.498	9.885	6.863	657	(2.486)	80.906	128.958	74.403	88.058
% da Receita Líquida	20,1%	32,7%	15,4%	14,9%	18,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%

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

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

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

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

Outras despesas (receitas) operacionais:
Outras despesas e receitas operacionais foram impactadas no trimestre (i) pela reavaliação de terrenos e unidades em estoque e (ii) pela mudança de faixa de Non Perform Loans (nadimplentes). O detalhamento das outras despesas operacionais, encontra-se abaixo:

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

Em 1º de janeiro de 2018, entramos 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 2018 orientando os auditores independentes na emissão de relatórios de revisão sobre as IFRs 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 PGC. Dada esta orientação, as provisões de distritos 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 provisão de distritos 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 distritos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. Dessa forma, a Companhia passou a apresentar a provisão com 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".

RESULTADO FINANCEIRO

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

	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Despesas Financeiras	(50.704)	(52.687)	(57.951)	(39.439)	(43.478)
Juros e swap	(40.614)	(43.812)	(43.781)	(30.938)	(37.537)
Outras despesas financeiras	(10.090)	(8.875)	(14.170)	(8.501)	(5.941)
Receitas Financeiras	25.377	22.111	21.997	24.243	25.207
Juros com aplicações financeiras	8.661	9.885	9.833	9.727	8.897
Juros de clientes	12.868	10.099	9.549	11.060	13.472
Juros de aplicações financeiras	3.848	2.127	1.605	2.256	2.838
Despesas Financeiras Líquidas	(22.367)	(30.576)	(35.953)	(15.196)	(18.271)
Despesas apropriadas ao custo	33.073	35.859	31.558	21.367	23.674
o Financeiro	7.746	5.283	(4.396)	6.171	5.403



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

ANEXOS

ANEXO 1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

Demonstração de Resultado	T119	T219	T319	T419	2019
Reculta bruta de vendas e/ou serviços	496.399	608.738	366.665	479.837	1.951.439
Reculta líquida de vendas e/ou serviços	483.821	591.564	357.974	479.838	1.912.997
Incorporação e revenda de imóveis	483.071	589.474	353.556	472.882	1.898.763
Prestação de serviços	13.328	19.264	13.109	20.294	65.995
Deduções da Reculta Bruta	(12.578)	(17.174)	(8.691)	(13.338)	(51.781)
Custo incorrido das vendas realizadas	(350.375)	(454.859)	(266.316)	(365.871)	(1.437.221)
Lucro bruto	133.446	136.705	91.658	113.967	475.776
Margem bruta	27.6%	23.1%	25.6%	23.8%	24.9%
Margem bruta (ex-financiamento)	35.0%	28.4%	31.6%	28.7%	30.7%
Recultas (despesas) operacionais	(74.403)	(88.058)	(67.105)	(60.023)	(309.589)
Comerciais	(34.603)	(47.105)	(44.831)	(49.760)	(176.299)
Gerais e administrativas	(29.915)	(34.090)	(21.616)	(32.747)	(113.368)
Outras recultas (despesas) operacionais, líquidas	(9.885)	(6.863)	(658)	2.484	(14.922)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	59.043	48.647	24.553	33.944	166.187
Resultado das Participações Societárias	(27)	488	97	3.546	4.104
Resultado financeiro	5.283	(4.396)	6.171	5.402	12.460
Despesas financeiras	(16.828)	(26.393)	(18.072)	(19.804)	(61.097)
Recultas financeiras	22.111	21.997	24.243	25.206	93.557
Lucro antes do IRPJ e CSLL	64.299	44.739	30.821	42.892	182.751
IRPJ e CSLL	(10.157)	(14.213)	(6.369)	(9.272)	(40.011)
Corrente	(16.736)	(3.706)	(10.446)	(8.437)	(39.325)
Diferido	6.579	(10.507)	4.077	(835)	(686)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	54.142	30.526	24.452	33.620	142.740
Participação de minoritários	(4.063)	(8.479)	(7.964)	(3.043)	(23.549)
Lucro líquido do exercício	50.079	22.047	16.486	30.577	119.191
Margem líquida	10.4%	3.7%	4.6%	6.4%	6.2%
Margem líquida (sem minoritários)	11.2%	5.2%	6.8%	7.0%	7.5%

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

	T119	T219	T319	T419	2019
Disponibilidades	725.192	578.828	779.045	688.610	
Caixa vinculado	76.354	568.059	39.646	242.782	
Contas a receber	973.197	1.041.465	832.916	641.994	
Imóveis a comercializar	2.395.799	2.202.869	2.099.322	1.885.639	
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	-	
Demaís contas a receber	56.147	56.364	53.941	91.695	
Ativo circulante	4.226.689	3.935.905	3.804.870	3.550.720	
Caixa vinculado	-	-	-	-	
Aplicação financeira	15.000	15.000	8.926	8.926	
Terrenos disponíveis para venda	-	-	-	-	
Contas a receber	183.083	220.580	226.416	601.822	
Imóveis a comercializar	429.936	450.439	554.663	658.657	
C/C com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-	
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	1.871	4.268	
Transações com partes relacionadas	73.516	87.333	72.874	71.683	
Demaís contas a receber	52.414	50.155	51.015	48.600	
Investimentos	20.438	20.822	22.025	22.145	
Imobilizado	21.191	21.431	17.302	15.682	
Intangível	1.651	1.474	1.234	1.042	
Ativo não circulante	797.257	865.034	956.326	1.432.825	
Total do Ativo	5.023.946	4.800.939	4.761.196	4.983.545	
Passivo e patrimônio líquido	5.023.946	4.800.939	4.761.196	4.983.545	
Fornecedores	103.814	100.178	87.231	86.657	
Contas a pagar por aquisição de imóveis	200.302	201.108	143.878	137.897	
Empréstimos e financiamentos	542.123	520.990	428.072	471.940	
Cessão de recebíveis	-	-	-	-	
Debitúntes	87.246	-	-	-	
Impostos e contribuições a recolher	55.334	59.363	53.655	43.333	
Tributos a pagar	-	-	-	-	
Adiantamentos de clientes	122.352	108.229	109.892	295.120	
C/C com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-	
Dividendos propostos	-	-	-	30.000	
Provisões	203.454	192.415	161.758	154.207	
Demaís Contas a Pagar	114.204	138.139	128.477	122.280	
Passivo circulante	1.428.829	1.320.422	1.112.963	1.341.434	
Contas a Pagar por aquisições de imóveis	552.417	567.750	602.405	621.579	
Provisões	193.051	189.995	180.626	160.897	
Tributos a pagar	-	-	-	-	
Empréstimos e financiamentos	944.913	774.613	963.186	933.815	
Cessão de recebíveis	-	-	-	-	
Debitúntes	-	-	-	-	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	32.693	34.057	29.980	30.815	
Demaís contas a pagar	12.945	7.157	7.875	17.563	
Passivo exigível a longo prazo	1.736.019	1.593.572	1.784.072	1.764.689	
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	1.641.467	1.641.467	1.641.467	1.641.467	
Ações em tesouraria	(37.711)	(36.055)	(36.055)	(36.055)	
Contos de transação	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)	
Plano de opção de ações	31.717	31.717	31.717	31.717	
Reserva de lucros	8.149	30.196	46.885	-	
Prejuízos acumulados	-	-	-	47.261	
Participação dos não controladores	1.627.847	1.651.550	1.668.039	1.668.615	
Patrimônio líquido	231.251	235.395	196.122	208.827	
Passivo e patrimônio total	1.859.098	1.886.945	1.864.161	1.877.442	
	5.023.946	4.800.939	4.761.196	4.983.545	

ANEXO 3 - DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de Fluxo de Caixa (em milhares de reais)

Fluxo de Caixa	T119	T219	T319	T419	2019
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	64.299	44.739	30.822	42.891	182.751
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pela operação	-	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	27	(488)	(97)	(3.546)	(4.104)
Depreciações e amortizações	3.490	4.208	2.545	2.327	12.570
Provisões	8.626	(14.095)	(40.026)	(27.280)	(72.775)
Juros provisionados	40.930	55.975	9.908	25.914	136.327
Juros com aplicações financeiras	(9.885)	(9.832)	(9.449)	(8.586)	(37.752)
Valor de mercado do "swap"	950	(1.985)	891	1.115	971
Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes	-	-	-	-	-
Contas a receber	(94.514)	(105.765)	202.713	(34.463)	(32.009)
Imóveis a comercializar	(168.921)	172.627	(877)	109.689	112.578
Demaís ativos	(16.083)	2.042	1.563	(35.339)	(47.817)
Fornecedores	6.630	(5.531)	(12.947)	(574)	(12.422)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	161.294	36.139	(42.575)	13.193	168.051
Adiantamentos de clientes	58.241	(14.123)	1.863	36.207	80.988
Demaís passivos	(13.972)	14.578	(14.652)	(6.889)	(20.935)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	41.112	178.489	129.482	117.259	466.342
Juros pagos	(26.894)	(29.178)	(22.537)	(20.751)	(99.360)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(16.736)	(3.706)	(10.446)	(8.437)	(39.325)
Fluxo de Caixa Operacional	(2.518)	145.605	96.499	88.071	327.655
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	(68.848)	186.212	(230.620)	141.520	28.264
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.945)	(237)	(176)	(457)	(2.815)
Aumento dos investimentos	196	304	(1.306)	(1.137)	(1.943)
Lucros recebidos	-	-	-	4.563	4.563
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(1.871)	(2.397)	(4.268)
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(70.597)	186.279	(233.973)	142.092	23.801
De terrenos:	-	-	-	-	-
Caixa Restrito	80.030	155.748	(119.040)	(203.136)	(86.386)
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	79.680	(626.687)	1.060.750	287.794	801.537
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(87.418)	187.223	(817.384)	(283.175)	(1.000.754)
De acionistas/partes relacionadas: (Pagamento)/ingresso de partes relacionadas, líquido	(3.683)	(13.817)	14.459	1.191	(1.850)
Movimentos de acionistas não controladores	(2.542)	(4.335)	(47.237)	9.662	(44.452)
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	66.067	(301.686)	91.548	(187.664)	(331.917)
Aumento (Redução) do Caixa	(7.048)	30.016	(45.926)	42.499	19.541
Caixa Inicial	234.275	227.227	257.242	211.316	234.275
Caixa Final	227.227	257.242	211.316	253.815	253.815

ANEXO 4 - ATIVO LÍQUIDO

Ativo Líquido

	31/12/2019
Disponibilidade e aplicações financeiras	940.318
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(1.405.755)
Endividamento líquido	(465.437)
Contas a receber de clientes on-balance	1.243.816
Contas a receber de clientes off-balance	1.514.882
Adiantamento de clientes	(295.120)
Reversão ajuste a valor presente	13.650
Impostos sobre contas a receber de clientes	(99.089)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(808.828)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	154.428

ANEXO 5 - LAND BANK

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

Terreno	Localização	Data da		Áreas (m²)	Unidade	VGV Esperado	
		Compra	Terreno			Util	Total
Terreno I	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	16.731	16.731
Terreno II	Rio de Janeiro	mai-10	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno III	Rio Grande do Sul	mai-10	32.530	3.925	88	69.099	55.279
Terreno IV	Rio Grande do Sul	mai-10	33.506	3.925	88	71.174	56.939
Terreno V	Rio Grande do Sul	mai-10	32.472	3.797	86	68.977	55.182
Terreno VI	Rio Grande do Sul	mai-10	1.008	181	389	205.063	164.050
Terreno VII	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672	98.137
Terreno VIII	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672	98.137
Terreno IX	Rio Grande do Sul	set-10	12.896	8.971	172	64.847	48.227
Terreno X	São Paulo	jun-10	19.685	21.290	327	120.970	120.970
Terreno XI	Rio de Janeiro	jun-11	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno XII	Rio de Janeiro	jun-12	7.062	18.027	202	108.162	108.162
Terreno XIII	São Paulo	nov-13	6.903	13.596	258	87.923	87.923
Terreno XIV	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	56	146.556	146.556
Terreno XV	São Paulo	jun-13	6.229	7.660	64	66.190	66.190
Terreno XVI	São Paulo	jan-13	19.145	23.544	336	203.443	203.443
Terreno XVII	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937	281.937
Terreno XVIII	Rio Grande do Sul	set-14	44.145	22.541	352	135.755	92.313
Terreno XIX	Rio Grande do Sul	set-14	15.475	7.273	194	47.588	32.360
Terreno XX	Rio Grande do Sul	set-14	40.206	22.447	288	123.642	84.076
Terreno XXI	Rio Grande do Sul	dez-14	5.024	13.061	65	81.870	48.872
Terreno XXII	Rio Grande do Sul	mar-16	9.736	12.193	198	83.107	56.513
Terreno XXIII	Rio Grande do Sul	jun-16	25.299	50.468	703	90.315	61.414
Terreno XXIV	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608	172.608
Terreno XXV	Rio Grande do Sul	nov-16	11.123	29.386	451	310.009	210.806
Terreno XXVI	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	96.558	350	59.905	28.755
Terreno XXVII	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	96.558	350	59.905	28.755
Terreno XXVIII	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	137.132	393	53.753	25.801
Terreno XXIX	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	137.132	393	53.753	25.801
Terreno XXX	Rio Grande do Sul	jan-17	11.123	35.811	756	306.181	244.945
Terreno XXXI	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	56.703	558	41.710	20.921
Terreno XXXII	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	56.703	558	41.710	20.921
Terreno XXXIII	São Paulo	fev-17	4.691	6.943	110	135.501	135.501
Terreno XXXIV	São Paulo	mar-17	5.193	23.052	381	152.802	152.802
Terreno XXXV	Rio Grande do Sul	mar-17	97.408	31.708	100	34.203	16.418
Terreno XXXVI	Rio Grande do Sul	jun-17	11.721	33.389	518	249.760	84.918
Terreno XXXVII	São Paulo	ago-17	2.500	8.381	33	73.297	73.297
Terreno XXXVIII	Rio Grande do Sul	out-17	4.000	7.593	56	89.169	60.635
Terreno XXXIX	Rio Grande do Sul	out-17	6.000	10.658	102	127.981	87.027
Terreno XL	Rio Grande do Sul	out-17	120.507	55.946	290	21.614	6.917
Terreno XLI	Rio Grande do Sul	dez-17	21.655	20.472	368	233.377	158.696
Terreno XLII	Rio Grande do Sul	jan-18	17.168	34.498	416	260.548	177.173
Terreno XLIII	Rio Grande do Sul	jan-18	17.168	33.895	260	278.856	223.085
Terreno XLIV	Rio Grande do Sul	fev-18	1.006.284	277.094	1.251	96.895	38.758
Terreno XLV	Rio Grande do Sul	fev-18	1.166.352	405.863	1.446	231.973	92.789
Terreno XLVI	Rio Grande do Sul	mar-18	114.990	55.560	139	42.042	13.454
Terreno XLVII	Rio Grande do Sul	jun-18	2.012	5.450	159	55.548	37.773
Terreno XLVIII	São Paulo	ago-18	7.948	19.441	368	125.743	125.743
Terreno XLIX	São Paulo	ago-18	3.804	23.389	331	304.942	304.942
Terreno L	Rio Grande do Sul	jun-18	172.661	86.729			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Controladora	Consolidado
--	--------------	-------------

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

...continuação																																																																																																																																																																																																																												
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades 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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)																																																																																																																																																																																																																												
2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro																																																																																																																																																																																																																												
O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.																																																																																																																																																																																																																												
Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).																																																																																																																																																																																																																												
A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET.																																																																																																																																																																																																																												
Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins e o Programa de Integração Social - PIS).																																																																																																																																																																																																																												
2.13. Benefícios a empregados																																																																																																																																																																																																																												
a) Obrigações de aposentadoria																																																																																																																																																																																																																												
É concedido plano de pensão de contribuição definida, administrado por entidades privadas, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL, para os empregados e dirigentes que atendam às condições estipuladas para ingresso. A Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pagamento depois que a contribuição é efetuada. As contribuições são reconhecidas como despesa de benefícios de empregados, quando devidas. As contribuições feitas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na proporção em que um reembolso em dinheiro ou uma redução de pagamentos futuros estiver disponível.																																																																																																																																																																																																																												
b) Remuneração com base em ações																																																																																																																																																																																																																												
A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado com suas ações, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.																																																																																																																																																																																																																												
Na data das demonstrações financeiras, a Companhia revisa as estimativas da quantidade de opções cujos direitos devam ser adquiridos com base nas condições estabelecidas nos planos. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, detalhados na nota explicativa 15.1.																																																																																																																																																																																																																												
c) Participação nos resultados																																																																																																																																																																																																																												
A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.																																																																																																																																																																																																																												
2.14. Capital social																																																																																																																																																																																																																												
Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido, como uma dedução do valor captado.																																																																																																																																																																																																																												
2.15. Ações em tesouraria																																																																																																																																																																																																																												
São instrumentos patrimoniais próprios que são adquiridos, 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 distritos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo. Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/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 distritos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda da Companhia. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.																																																																																																																																																																																																																												
Referidas orientações vem sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em exercícios subsequentes.																																																																																																																																																																																																																												
A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme a descrição a seguir:																																																																																																																																																																																																																												
a) Receita de venda de incorporação imobiliária																																																																																																																																																																																																																												
Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:																																																																																																																																																																																																																												
• O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.																																																																																																																																																																																																																												
• É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.																																																																																																																																																																																																																												
• O valor justo da receita de vendas reconhecidas é calculado a valor justo na base de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IGPAC, 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 o 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 das correspondentes cláusulas resolutivas, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.																																																																																																																																																																																																																												
Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA ou do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis". Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.																																																																																																																																																																																																																												
b) Receita de venda de loteamento imobiliário																																																																																																																																																																																																																												
As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como descrito no item 2.16(a).																																																																																																																																																																																																																												
c) Receita de serviços																																																																																																																																																																																																																												
A controladora presta serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidada corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas.																																																																																																																																																																																																																												
A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, consoante os termos contratuais.																																																																																																																																																																																																																												
d) Receita financeira																																																																																																																																																																																																																												
A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.																																																																																																																																																																																																																												
Sobre as contas a receber de unidades não concluídas, 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 da receita financeira.																																																																																																																																																																																																																												
2.17. Distribuição de dividendos																																																																																																																																																																																																																												
A obrigação distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.																																																																																																																																																																																																																												
2.18. Reservas de lucros																																																																																																																																																																																																																												
A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.																																																																																																																																																																																																																												
O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção de lucros, a fim de atender ao plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 22), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.																																																																																																																																																																																																																												
2.19. Resultado básico e diluído por ação																																																																																																																																																																																																																												
O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.																																																																																																																																																																																																																												
2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")																																																																																																																																																																																																																												
Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.																																																																																																																																																																																																																												
A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.																																																																																																																																																																																																																												
2.21. Instrumentos financeiros																																																																																																																																																																																																																												
Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:																																																																																																																																																																																																																												
<table><tr><th>Ativo/Passivo financeiro</th><th>Classificação pelo CPC 48</th></tr><tr><td>Aplicações financeiras</td><td>Custo amortizado</td></tr><tr><td>Aplicações financeiras</td><td>Valor justo por meio do resultado</td></tr><tr><td>Contas a receber (venda de imóveis)</td><td>Custo amortizado</td></tr><tr><td>Contas a receber (partes relacionadas)</td><td>Custo amortizado</td></tr><tr><td>Demas contas a receber</td><td>Custo amortizado</td></tr><tr><td>Fornecedores</td><td>Custo amortizado</td></tr><tr><td>Contas a pagar por aquisição de terrenos</td><td>Custo amortizado</td></tr><tr><td>Contas a pagar (partes relacionadas)</td><td>Custo amortizado</td></tr><tr><td>Derivativos</td><td>Valor justo por meio do resultado</td></tr></table>						Ativo/Passivo financeiro	Classificação pelo CPC 48	Aplicações financeiras	Custo amortizado	Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado	Contas a receber (partes relacionadas)	Custo amortizado	Demas contas a receber	Custo amortizado	Fornecedores	Custo amortizado	Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo amortizado	Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado	Derivativos	Valor justo por meio do resultado																																																																																																																																																																																																			
Ativo/Passivo financeiro	Classificação pelo CPC 48																																																																																																																																																																																																																											
Aplicações financeiras	Custo amortizado																																																																																																																																																																																																																											
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado																																																																																																																																																																																																																											
Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado																																																																																																																																																																																																																											
Contas a receber (partes relacionadas)	Custo amortizado																																																																																																																																																																																																																											
Demas contas a receber	Custo amortizado																																																																																																																																																																																																																											
Fornecedores	Custo amortizado																																																																																																																																																																																																																											
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo amortizado																																																																																																																																																																																																																											
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado																																																																																																																																																																																																																											
Derivativos	Valor justo por meio do resultado																																																																																																																																																																																																																											
As contas a receber pela venda de imóveis em construção, classificadas ao custo amortizado, correspondem a parcela da receita apropriada pela metodologia POC, que supera as parcelas já recebidas. Para essas contas a receber, a transferência da titularidade da unidade em construção apenas é efetuada por ocasião do recebimento integral do valor de venda, o que normalmente ocorre mediante o repasse do financiamento obtido pelo cliente junto às instituições financeiras, não tendo ocorrido aumento significativo de risco de crédito desde o reconhecimento inicial dos referidos créditos.																																																																																																																																																																																																																												
Para o cálculo da provisão para distritos, a Companhia incorpora a previsão de distritos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, conforme detalhamos na Nota 3.1.																																																																																																																																																																																																																												
2.22. Normas e interpretações novas e revisadas																																																																																																																																																																																																																												
As seguintes normas foram adotadas pela primeira vez pela Companhia.																																																																																																																																																																																																																												
CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil																																																																																																																																																																																																																												
Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019).																																																																																																																																																																																																																												
A Companhia optou pela adoção da abordagem retrospectiva com efeito cumulativo reconhecido em 1º de janeiro de 2019, com efeitos desde o início do primeiro período prático. A utilização desta abordagem impactou substancialmente os contratos de aluguel de imóveis administrativos das sedes da Companhia em São Paulo e no Rio Grande do Sul mantidos até a adoção da norma como arrendamento mercantil operacional. Os contratos possuem vigências superiores a 1 ano, com possibilidades de renovação. Sendo assim, o efeito reconhecido é um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento no balanço patrimonial consolidado da Companhia no montante de R\$ 4.088 na Controladora e R\$ 9.528 mil no Consolidado sem impactos relevantes no resultado. Devido à materialidade dos valores, o direito de uso segue contabilizado na rubrica de imobilizado, e o passivo de arrendamento está contabilizado em fornecedores conforme movimentação abaixo:																																																																																																																																																																																																																												
<table><tr><th></th><th>Controladora</th><th>Consolidado</th></tr><tr><th></th><th>2019</th><th>2019</th></tr><tr><td>Ativos</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Saldo inicial</td><td>4.088</td><td>9.528</td></tr><tr><td>Adição e remensuração</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Baixas</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Depreciação</td><td>(2.044)</td><td>(3.524)</td></tr><tr><td></td><td>2.044</td><td>5.701</td></tr></table>							Controladora	Consolidado		2019	2019	Ativos			Saldo inicial	4.088	9.528	Adição e remensuração	-	-	Baixas	-	-	Depreciação	(2.044)	(3.524)		2.044	5.701																																																																																																																																																																																															
	Controladora	Consolidado																																																																																																																																																																																																																										
	2019	2019																																																																																																																																																																																																																										
Ativos																																																																																																																																																																																																																												
Saldo inicial	4.088	9.528																																																																																																																																																																																																																										
Adição e remensuração	-	-																																																																																																																																																																																																																										
Baixas	-	-																																																																																																																																																																																																																										
Depreciação	(2.044)	(3.524)																																																																																																																																																																																																																										
	2.044	5.701																																																																																																																																																																																																																										
<table><tr><th></th><th>Controladora</th><th>Consolidado</th></tr><tr><th></th><th>2019</th><th>2019</th></tr><tr><td>Passivos</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Saldo inicial</td><td>4.088</td><td>9.528</td></tr><tr><td>Adição e remensuração</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Baixas</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Pagamentos</td><td>(2.044)</td><td>(3.524)</td></tr><tr><td></td><td>2.044</td><td>2.598</td></tr><tr><td>Passivo circulante</td><td>2.044</td><td>2.598</td></tr><tr><td>Passivo não circulante</td><td>2.044</td><td>2.087</td></tr><tr><td>Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento reconhecido no passivo não circulante:</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><th>Controladora</th><th>Consolidado</th></tr><tr><td></td><th>2019</th><th>2019</th></tr><tr><td>Ano</td><td>-</td><td>2.087</td></tr><tr><td>2021</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>							Controladora	Consolidado		2019	2019	Passivos			Saldo inicial	4.088	9.528	Adição e remensuração	-	-	Baixas	-	-	Pagamentos	(2.044)	(3.524)		2.044	2.598	Passivo circulante	2.044	2.598	Passivo não circulante	2.044	2.087	Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento reconhecido no passivo não circulante:				Controladora	Consolidado		2019	2019	Ano	-	2.087	2021	-	-																																																																																																																																																																										
	Controladora	Consolidado																																																																																																																																																																																																																										
	2019	2019																																																																																																																																																																																																																										
Passivos																																																																																																																																																																																																																												
Saldo inicial	4.088	9.528																																																																																																																																																																																																																										
Adição e remensuração	-	-																																																																																																																																																																																																																										
Baixas	-	-																																																																																																																																																																																																																										
Pagamentos	(2.044)	(3.524)																																																																																																																																																																																																																										
	2.044	2.598																																																																																																																																																																																																																										
Passivo circulante	2.044	2.598																																																																																																																																																																																																																										
Passivo não circulante	2.044	2.087																																																																																																																																																																																																																										
Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento reconhecido no passivo não circulante:																																																																																																																																																																																																																												
	Controladora	Consolidado																																																																																																																																																																																																																										
	2019	2019																																																																																																																																																																																																																										
Ano	-	2.087																																																																																																																																																																																																																										
2021	-	-																																																																																																																																																																																																																										
A taxa de desconto utilizada para calcular o direito de uso e o passivo de arrendamento foi determinada pela taxa nominal (sem desconsiderar os efeitos da inflação) utilizada pela Companhia em sua última captação de debêntures ao mercado, taxa que já contém a taxa incremental incluída, que é de 4,6875% a.a.																																																																																																																																																																																																																												
A Companhia não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.																																																																																																																																																																																																																												
IFRIC 23/CPC 22 - "Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre a Renda"																																																																																																																																																																																																																												
Essa interpretação esclarece como mensurar e reconhecer ativos e passivos de tributos sobre o lucro (IR/CS) correntes e diferidos, à luz do IAS 12/CPC 32, nos casos em que há incerteza sobre tratamentos aplicados nos cálculos dos respectivos tributos. A Administração avaliou os principais tratamentos fiscais adotados pela Companhia nos períodos em aberto sujeitos a questionamento pelas autoridades tributárias e concluiu que as incertezas existentes nos tratamentos dos tributos sobre o lucro, não causam impactos a serem registrados nas demonstrações financeiras.																																																																																																																																																																																																																												
Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que entraram em vigor 1º de janeiro de 2019 e que impactaram significativamente as demonstrações contábeis da Controladora e suas Controladas.																																																																																																																																																																																																																												
2.23. Representação das demonstrações contábeis																																																																																																																																																																																																																												
As demonstrações contábeis da controladora e do consolidado foram representadas, para o aprimoramento de certas divulgações nas notas explicativas, relativas, principalmente, ao registro das permutas físicas nas contas a receber de clientes e adiantamentos de clientes.																																																																																																																																																																																																																												
<table><tr><th></th><th>Originalmente apresentado</th><th>Ajuste</th><th>Consolidado</th><th>Valores reapresentados</th></tr><tr><td>31 de dezembro de 2018</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ativo</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Circulante</td><td>-</td><td>-</td><td>3.826.031</td><td>3.826.031</td></tr><tr><td>Total do ativo circulante</td><td>3.826.031</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Contas a receber (a)</td><td>200.938</td><td>100.250</td><td>-</td><td>301.188</td></tr><tr><td>Não circulante</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Total do ativo não circulante</td><td>914.940</td><td>100.250</td><td>1.015.190</td><td>-</td></tr><tr><td>Total do Ativo</td><td>4.740.971</td><td>100.250</td><td>4.841.221</td><td>-</td></tr><tr><td>Passivo</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Circulante</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Adiantamento de Clientes - (a)</td><td>64.111</td><td>100.250</td><td>164.361</td><td>-</td></tr><tr><td>Total do passivo circulante</td><td>1.399.971</td><td>100.250</td><td>1.500.221</td><td>-</td></tr><tr><td>Não circulante</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Total do passivo não circulante</td><td>1.533.501</td><td>100.250</td><td>1.633.751</td><td>-</td></tr><tr><td>Total do passivo e patrimônio líquido</td><td>4.740.971</td><td>100.250</td><td>4.841.221</td><td>-</td></tr></table>							Originalmente apresentado	Ajuste	Consolidado	Valores reapresentados	31 de dezembro de 2018					Ativo					Circulante	-	-	3.826.031	3.826.031	Total do ativo circulante	3.826.031	-	-	-	Contas a receber (a)	200.938	100.250	-	301.188	Não circulante	-	-	-	-	Total do ativo não circulante	914.940	100.250	1.015.190	-	Total do Ativo	4.740.971	100.250	4.841.221	-	Passivo					Circulante	-	-	-	-	Adiantamento de Clientes - (a)	64.111	100.250	164.361	-	Total do passivo circulante	1.399.971	100.250	1.500.221	-	Não circulante	-	-	-	-	Total do passivo não circulante	1.533.501	100.250	1.633.751	-	Total do passivo e patrimônio líquido	4.740.971	100.250	4.841.221	-																																																																																																																																							
	Originalmente apresentado	Ajuste	Consolidado	Valores reapresentados																																																																																																																																																																																																																								
31 de dezembro de 2018																																																																																																																																																																																																																												
Ativo																																																																																																																																																																																																																												
Circulante	-	-	3.826.031	3.826.031																																																																																																																																																																																																																								
Total do ativo circulante	3.826.031	-	-	-																																																																																																																																																																																																																								
Contas a receber (a)	200.938	100.250	-	301.188																																																																																																																																																																																																																								
Não circulante	-	-	-	-																																																																																																																																																																																																																								
Total do ativo não circulante	914.940	100.250	1.015.190	-																																																																																																																																																																																																																								
Total do Ativo	4.740.971	100.250	4.841.221	-																																																																																																																																																																																																																								
Passivo																																																																																																																																																																																																																												
Circulante	-	-	-	-																																																																																																																																																																																																																								
Adiantamento de Clientes - (a)	64.111	100.250	164.361	-																																																																																																																																																																																																																								
Total do passivo circulante	1.399.971	100.250	1.500.221	-																																																																																																																																																																																																																								
Não circulante	-	-	-	-																																																																																																																																																																																																																								
Total do passivo não circulante	1.533.501	100.250	1.633.751	-																																																																																																																																																																																																																								
Total do passivo e patrimônio líquido	4.740.971	100.250	4.841.221	-																																																																																																																																																																																																																								
(a) A Companhia revisou a contabilização das permutas físicas conforme o percentual de avanço das obras (POC), do Adiantamento de clientes para a rubrica de Contas a Receber de clientes nas Demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.																																																																																																																																																																																																																												
3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES																																																																																																																																																																																																																												
As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:																																																																																																																																																																																																																												
3.1. Reconhecimento de receita e "impairment" de contas a receber																																																																																																																																																																																																																												
O Grupo usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratuai a ser reconhecida.																																																																																																																																																																																																																												
"Impairment" de contas a receber - Provisão para distritos																																																																																																																																																																																																																												
As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final do qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distritos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face ao pagamento de contas firmadas de clientes:																																																																																																																																																																																																																												
(i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrito, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e																																																																																																																																																																																																																												
(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distritos 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 redução das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas (i) Imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado.																																																																																																																																																																																																																												
Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.																																																																																																																																																																																																																												
3.2. Provisões																																																																																																																																																																																																																												
A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outros. 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 retida tributária, 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 reconhecer o pagamento de impostos de renda e da contribuição social calculados sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias. A Administração da Companhia efetuou os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores.																																																																																																																																																																																																																												
3.3. Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar (Nota 8)																																																																																																																																																																																																																												
No mínimo, ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.																																																																																																																																																																																																																												
4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA																																																																																																																																																																																																																												
<table><tr><th></th><th>Controladora</th><th>Consolidado</th></tr><tr><th></th><th>2019</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2018</th></tr><tr><td>Caixa e contas correntes</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>17.075</td></tr><tr><td>Aplicações financeiras</td><td>18.997</td><td>44.747</td><td>253.815</td><td>217.199</td></tr><tr><td></td><td>18.997</td><td>44.747</td><td>253.815</td><td>234.274</td></tr></table>							Controladora	Consolidado		2019	2018	2019	2018	Caixa e contas correntes	-	-	-	17.075	Aplicações financeiras	18.997	44.747	253.815	217.199		18.997	44.747	253.815	234.274																																																																																																																																																																																																
	Controladora	Consolidado																																																																																																																																																																																																																										
	2019	2018	2019	2018																																																																																																																																																																																																																								
Caixa e contas correntes	-	-	-	17.075																																																																																																																																																																																																																								
Aplicações financeiras	18.997	44.747	253.815	217.199																																																																																																																																																																																																																								
	18.997	44.747	253.815	234.274																																																																																																																																																																																																																								
(*) As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 85,53% (2018 - 82,53%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício.																																																																																																																																																																																																																												
5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS																																																																																																																																																																																																																												
As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros e são compostas da seguinte forma:																																																																																																																																																																																																																												
<table><tr><th></th><th>Controladora</th><th>Consolidado</th></tr><tr><th></th><th>2019</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2018</th></tr><tr><td>Fundo exclusivo (Fundo Stone)</td><td>186.152</td><td>196.778</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Certificados de depósito bancário - CDBs (i)</td><td>8.926</td><td>15.000</td><td>9.582</td><td>35.831</td></tr><tr><td>Letras Financeiras (ii)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>4.157</td></tr><tr><td>Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)</td><td>-</td><td>-</td><td>434.139</td><td>394.245</td></tr><tr><td></td><td>195.078</td><td>211.778</td><td>443.721</td><td>434.233</td></tr><tr><td>Circulante</td><td>186.152</td><td>196.778</td><td>434.795</td><td>419.233</td></tr><tr><td>Não circulante</td><td>8.926</td><td>15.000</td><td>8.926</td><td>15.000</td></tr></table>							Controladora	Consolidado		2019	2018	2019	2018	Fundo exclusivo (Fundo Stone)	186.152	196.778	-	-	Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	8.926	15.000	9.582	35.831	Letras Financeiras (ii)	-	-	-	4.157	Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)	-	-	434.139	394.245		195.078	211.778	443.721	434.233	Circulante	186.152	196.778	434.795	419.233	Não circulante	8.926	15.000	8.926	15.000																																																																																																																																																																												
	Controladora	Consolidado																																																																																																																																																																																																																										
	2019	2018	2019	2018																																																																																																																																																																																																																								
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	186.152	196.778	-	-																																																																																																																																																																																																																								
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	8.926	15.000	9.582	35.831																																																																																																																																																																																																																								
Letras Financeiras (ii)	-	-	-	4.157																																																																																																																																																																																																																								
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)	-	-	434.139	394.245																																																																																																																																																																																																																								
	195.078	211.778	443.721	434.233																																																																																																																																																																																																																								
Circulante	186.152	196.778	434.795	419.233																																																																																																																																																																																																																								
Não circulante	8.926	15.000	8.926	15.000																																																																																																																																																																																																																								
(i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 96,32% (2018 - 99,74%) do CDI.																																																																																																																																																																																																																												
(ii) Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas a taxa média de 111% em 2018 do CDI.																																																																																																																																																																																																																												
(iii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.																																																																																																																																																																																																																												
A controladora e as sociedades controladas aplicam parcela substancial de seus recursos em Fundo exclusivo administrado pela controladora (Fundo Stone), o qual também é apresentado de forma consolidada. A gestão do Fundo leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalente, 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.																																																																																																																																																																																																																												
a) Principais informações das participações societárias em controladas																																																																																																																																																																																																																												
<table><tr><th></th><th>Participação - %</th><th>Patrimônio líquido</th><th>Lucro líquido</th><th>Investimento</th></tr><tr><th>Empresa</th><th>2019</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2018</th></tr><tr><td>Agaropne Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>18.577</td><td>26.082</td><td>4.693</td><td>(1.572)</td></tr><tr><td>Algle Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>60.729</td><td>53.424</td><td>7.305</td><td>4.197</td></tr><tr><td>Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td><td>486</td><td>(231)</td><td>40</td></tr><tr><td>Áquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>66.350</td><td>87.477</td><td>(8.568)</td><td>(11.905)</td></tr><tr><td>Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>4.714</td><td>-</td><td>(1)</td><td>-</td></tr><tr><td>Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td><td>48</td><td>1.733</td><td>-</td></tr><tr><td>Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>3.248</td><td>3.327</td><td>139</td><td>56</td></tr><tr><td>Bataates 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>2.741</td></tr><tr><td>Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>88.492</td><td>64.812</td><td>4.156</td><td>(2.618)</td></tr><tr><td>Bela Cintia 501 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td><td>845</td><td>4.663</td><td>-</td></tr><tr><td>Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>3.689</td><td>10.838</td><td>863</td><td>3.689</td></tr><tr><td>Cangrera Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>6.863</td><td>6.863</td><td>(189)</td><td>6.863</td></tr><tr><td>Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>670</td><td>2.417</td><td>(572)</td><td>(435)</td></tr><tr><td>Claralita Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>17.902</td><td>30.193</td><td>2.762</td><td>804</td></tr><tr><td>Corbeai Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>44.370</td><td>16.216</td><td>13.700</td><td>7.859</td></tr><tr><td>Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>20.673</td><td>39.395</td><td>4.977</td><td>6.928</td></tr><tr><td>Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>50</td><td>50</td><td>16.436</td><td>16.334</td><td>102</td><td>738</td></tr><tr><td>Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>24</td><td>721</td><td>(585)</td><td>(660)</td></tr><tr><td>ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td><td>-</td><td>(482)</td><td>(14.925)</td></tr><tr><td>ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>14.068</td><td>15.000</td><td>856</td><td>1.238</td></tr><tr><td>ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>7.326</td><td>17.110</td><td>429</td><td>(109)</td></tr><tr><td>ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>3.666</td><td>15.672</td><td>(569)</td><td>(2.094)</td></tr><tr><td>Even - SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>4.065</td><td>6.074</td><td>(1.514)</td><td>331</td></tr><tr><td>Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td><td>852</td><td>(184)</td><td>(107)</td></tr><tr><td>Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>1.258</td><td>3.266</td><td>207</td><td>1.022</td></tr><tr><td>Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>532</td><td>5.164</td><td>(822)</td><td>(620)</td></tr><tr><td>Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>(69)</td></tr><tr><td>Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>5.579</td><td>7.564</td><td>(1.073)</td><td>(242)</td></tr><tr><td>Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td><td>1.337</td><td>(148)</td><td>2.709</td></tr></table>							Participação - %	Patrimônio líquido	Lucro líquido	Investimento	Empresa	2019	2018	2019	2018	2019	2018	Agaropne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.577	26.082	4.693	(1.572)	Algle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	60.729	53.424	7.305	4.197	Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	486	(231)	40	Áquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	66.350	87.477	(8.568)	(11.905)	Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.714	-	(1)	-	Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	48	1.733	-	Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.248	3.327	139	56	Bataates 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	2.741	Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	88.492	64.812	4.156	(2.618)	Bela Cintia 501 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	845	4.663	-	Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.689	10.838	863	3.689	Cangrera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.863	6.863	(189)	6.863	Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	670	2.417	(572)	(435)	Claralita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	17.902	30.193	2.762	804	Corbeai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	44.370	16.216	13.700	7.859	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	20.673	39.395	4.977	6.928	Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	16.436	16.334	102	738	Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	24	721	(585)	(660)	ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	(482)	(14.925)	ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	14.068	15.000	856	1.238	ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	7.326	17.110	429	(109)	ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.666	15.672	(569)	(2.094)	Even - SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.065	6.074	(1.514)	331	Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	852	(184)	(107)	Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.258	3.266	207	1.022	Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	532	5.164	(822)	(620)	Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	(69)	Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.579	7.564	(1.073)	(242)	Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	1.337	(148)	2.709
	Participação - %	Patrimônio líquido	Lucro líquido	Investimento																																																																																																																																																																																																																								
Empresa	2019	2018	2019	2018	2019	2018																																																																																																																																																																																																																						
Agaropne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.577	26.082	4.693	(1.572)																																																																																																																																																																																																																						
Algle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	60.729	53.424	7.305	4.197																																																																																																																																																																																																																						
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	486	(231)	40																																																																																																																																																																																																																						
Áquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	66.350	87.477	(8.568)	(11.905)																																																																																																																																																																																																																						
Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.714	-	(1)	-																																																																																																																																																																																																																						
Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	48	1.733	-																																																																																																																																																																																																																						
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.248	3.327	139	56																																																																																																																																																																																																																						
Bataates 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	2.741																																																																																																																																																																																																																						
Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	88.492	64.812	4.156	(2.618)																																																																																																																																																																																																																						
Bela Cintia 501 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	845	4.663	-																																																																																																																																																																																																																						
Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.689	10.838	863	3.689																																																																																																																																																																																																																						
Cangrera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.863	6.863	(189)	6.863																																																																																																																																																																																																																						
Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	670	2.417	(572)	(435)																																																																																																																																																																																																																						
Claralita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	17.902	30.193	2.762	804																																																																																																																																																																																																																						
Corbeai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	44.370	16.216	13.700	7.859																																																																																																																																																																																																																						
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	20.673	39.395	4.977	6.928																																																																																																																																																																																																																						
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	16.436	16.334	102	738																																																																																																																																																																																																																						
Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	24	721	(585)	(660)																																																																																																																																																																																																																						
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	(482)	(14.925)																																																																																																																																																																																																																						
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	14.068	15.000	856	1.238																																																																																																																																																																																																																						
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	7.326	17.110	429	(109)																																																																																																																																																																																																																						
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.666	15.672	(569)	(2.094)																																																																																																																																																																																																																						
Even - SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.065	6.074	(1.514)	331																																																																																																																																																																																																																						
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	852	(184)	(107)																																																																																																																																																																																																																						
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.258	3.266	207	1.022																																																																																																																																																																																																																						
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	532	5.164	(822)	(620)																																																																																																																																																																																																																						
Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	(69)																																																																																																																																																																																																																						
Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.579	7.564	(1.073)	(242)																																																																																																																																																																																																																						
Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	1.337	(148)	2.709																																																																																																																																																																																																																						
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:																																																																																																																																																																																																																												
<table><tr><th></th><th>Controladora</th><th>Consolidado</th></tr><tr><th></th><th>2019</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2018</th></tr><tr><td>Adiantamentos para aquisição de terrenos</td><td>251</td><td>251</td><td>32.992</td><td>8.994</td></tr><tr><td>Terrenos</td><td>10.482</td><td>9.706</td><td>1.061.925</td><td>1.043.778</td></tr><tr><td>Imóveis em construção</td><td>-</td><td>-</td><td>608.719</td><td>578.479</td></tr><tr><td>Adiantamento a fornecedores</td><td>-</td><td>-</td><td>8.473</td><td>11.001</td></tr><tr><td>Imóveis concluídos</td><td>326</td><td>326</td><td>874.696</td><td>1.068.031</td></tr><tr><td></td><td>11.069</td><td>10.293</td><td>2.586.805</td><td>2.710.273</td></tr><tr><td></td><td>-</td><td>-</td><td>(42.509)</td><td>(53.459)</td></tr><tr><td>Provisão para ajuste de valor de mercado</td><td>11.069</td><td>10.293</td><td>2.544.296</td><td>2.656.814</td></tr><tr><td>Circulante</td><td>11.069</td><td>10.293</td><td>1.885.639</td><td>2.113.529</td></tr><tr><td>Não circulante</td><td>-</td><td>-</td><td>658.657</td><td>543.285</td></tr></table>							Controladora	Consolidado		2019	2018	2019	2018	Adiantamentos para aquisição de terrenos	251	251	32.992	8.994	Terrenos	10.482	9.706	1.061.925	1.043.778	Imóveis em construção	-	-	608.719	578.479	Adiantamento a fornecedores	-	-	8.473	11.001	Imóveis concluídos	326	326	874.696	1.068.031		11.069	10.293	2.586.805	2.710.273		-	-	(42.509)	(53.459)	Provisão para ajuste de valor de mercado	11.069	10.293	2.544.296	2.656.814	Circulante	11.069	10.293	1.885.639	2.113.529	Não circulante	-	-	658.657	543.285																																																																																																																																																													
	Controladora	Consolidado																																																																																																																																																																																																																										
	2019	2018	2019	2018																																																																																																																																																																																																																								
Adiantamentos para aquisição de terrenos	251	251	32.992	8.994																																																																																																																																																																																																																								
Terrenos	10.482	9.706	1.061.925	1.043.778																																																																																																																																																																																																																								
Imóveis em construção	-	-	608.719	578.479																																																																																																																																																																																																																								
Adiantamento a fornecedores	-	-	8.473	11.001																																																																																																																																																																																																																								
Imóveis concluídos	326	326	874.696	1.068.031																																																																																																																																																																																																																								
	11.069	10.293	2.586.805	2.710.273																																																																																																																																																																																																																								
	-	-	(42.509)	(53.459)																																																																																																																																																																																																																								
Provisão para ajuste de valor de mercado	11.069	10.293	2.544.296	2.656.814																																																																																																																																																																																																																								
Circulante	11.069	10.293	1.885.639	2.113.529																																																																																																																																																																																																																								
Não circulante	-	-	658.657	543.285																																																																																																																																																																																																																								
Demonstrado a seguir:																																																																																																																																																																																																																												
A parcela classificada no não circulante corresponde a: (i) terrenos para incorporação e (ii) terrenos adquiridos para incorporação e posteriormente destinados a venda no valor de R\$ 712 (custo de aquisição: R\$ 33.078, deduzido da provisão de R\$ 32.366).																																																																																																																																																																																																																												
Em 31 de dezembro de 2019, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas (nota explicativa nº 3), no total de R\$ 91.241 e R\$ 231.673, respectivamente (R\$ 147.027 e R\$ 254.258 em 31 de dezembro de 2018). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrito).																																																																																																																																																																																																																												
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 nºs 2.9 e 2.10), pode ser demonstrada como segue:																																																																																																																																																																																																																												
<table><tr><th></th><th>Controladora</th><th>Consolidado</th></tr><tr><th></th><th>2019</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2018</th></tr><tr><td>Saldo nos estoques no início do período/exercício</td><td>-</td><td>-</td><td>187.257</td><td>186.263</td></tr><tr><td>Encargos financeiros incorridos no período (*)</td><td>-</td><td>-</td><td>95.873</td><td>131.600</td></tr><tr><td>Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas</td><td>-</td><td>-</td><td>(112.783)</td><td>(130.606)</td></tr><tr><td>Saldo nos estoques no fim do período/exercício</td><td>-</td><td>-</td><td>170.347</td><td>187.257</td></tr></table>							Controladora	Consolidado		2019	2018	2019	2018	Saldo nos estoques no início do período/exercício	-	-	187.257	186.263	Encargos financeiros incorridos no período (*)	-	-	95.873	131.600	Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	-	-	(112.783)	(130.606)	Saldo nos estoques no fim do período/exercício	-	-	170.347	187.257																																																																																																																																																																																											
	Controladora	Consolidado																																																																																																																																																																																																																										
	2019	2018	2019	2018																																																																																																																																																																																																																								
Saldo nos estoques no início do período/exercício	-	-	187.257	186.263																																																																																																																																																																																																																								
Encargos financeiros incorridos no período (*)	-	-	95.873	131.600																																																																																																																																																																																																																								
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	-	-	(112.783)	(130.606)																																																																																																																																																																																																																								
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	-	-	170.347	187.257																																																																																																																																																																																																																								
(*) Encargos sobre: (i) empréstimos bancários obtidos com essa destinação específica; (ii) financiamento imobiliário; e (iii) debêntures da controladora.																																																																																																																																																																																																																												
9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS																																																																																																																																																																																																																												
<table><tr><th></th><th>Controladora</th><th>Consolidado</th></tr><tr><th></th><th>2019</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2018</th></tr><tr><td>Em sociedades controladas</td><td>1.998.916</td><td>1.829.058</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Em sociedades não controladas</td><td>22.145</td><td>20.661</td><td>22.145</td><td>20.661</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>							Controladora	Consolidado		2019	2018	2019	2018	Em sociedades controladas	1.998.916	1.829.058	-	-	Em sociedades não controladas	22.145	20.661	22.145	20.661																																																																																																																																																																																																					
	Controladora	Consolidado																																																																																																																																																																																																																										
	2019	2018	2019	2018																																																																																																																																																																																																																								
Em sociedades controladas	1.998.916	1.829.058	-	-																																																																																																																																																																																																																								
Em sociedades não controladas	22.145	20.661	22.145	20.661																																																																																																																																																																																																																								

...continuação															
EVEN															
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades 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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)															
Participação - %Patrimônio líquidoLucro líquidoInvestimentoConsolidado															
Empresa	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para distratos	Total	
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.321	6.228	(907)	244	5.321	6.228			(a)	(b)	(c)	(d)	
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	16.627	16.618	(80)	(24)	16.627	16.618			68.152	27.575	176.129	116.023	
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	10.400	9.169	1.231	(235)	10.400	9.169						387.879	
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.147	19.181	(1.034)	(707)	18.147	19.181							
Even - RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	(2.033)	7.353	38.045	43.194							
Even - RJ 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	13.232	13.954	(582)	(2.351)	13.232	13.954			11.847	9.828	23.534	-	
Extraordinário Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	35.222	30.696	1.914	(1.175)	35.222	30.696						45.209	
Galestia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	2.138	5.949	(26)	(392)	2.138	5.949			(10.490)	-	-	(10.490)	
Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	33.887	22.168	24.077	9.780	33.887	22.168							
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	93.794	111.005	(4.165)	(35.131)	93.794	111.005					(78.689)	(78.689)	
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.048	12.145	283	665	12.048	12.145			(9.641)	-	-	(9.641)	
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43	43	-	9	43	43					11.600	11.600	
Luis Miglano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	156.066	131.750	4.924	18.274	156.066	131.750					(30.764)	(30.764)	
Macaíva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	22.194	53.821	16.747	6.217	22.194	53.821							
Maria Daffre 235 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	2.159	(35)	1.418	-	2.159							
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80	80	458.050	435.074	44.888	54.969	366.440	348.059							
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50	50	14.224	13.944	2.838	(880)	7.112	6.972							
Molarenj 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	32.862	33.667	(5.707)	(31)	32.862	33.667							
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	48.825	18.075	(799)	4.174	48.825	18.075							
Neiberfluss Empreendimentos Ltda.	50	50	14.526	60.642	4.462	(20.640)	7.263	30.327							
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.575	7.727	(751)	(1.107)	6.575	7.727							
Ordinário 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	225	1.173	402	(189)	225	1.173							
Pacari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	241	6.987	(934)	-	1.273	241							
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	1.059	-	-							
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	87.567	126.186	(14.320)	(25.009)	87.567	126.186							
Quadacity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	7.212	9.614	598	3.748	3.606	4.807							
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	981	1.048	(67)	(6.507)	981	1.048							
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	90.350	68.028	28.638	21.462	90.350	68.028							
Raimundo 817 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	629	1.058	-	-							
Reie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	41.070	29.965	4.019	1.312	41.070	29.965							
Tentilhão Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	241	1.511	-	-							
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50	50	12.674	13.600	(904)	628	6.337	6.800							
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	21.512	30.963	5.849	11.231	21.512	30.963							
Vilosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	50.564	33.857	30.795	15.611	50.564	33.857							
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	34.285	34.283	(760)	(4.411)	34.285	34.283							
Outras investidas			347.150	101.401	138.806	(3.506)	326.169	105.704							
			2.077.243	1.896.407	303.701	68.813	1.998.916	1.829.058							
b) Principais informações das participações societárias indiretas, controladas pelas investidas Tricity Empreendimento e Participações Ltda., Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Melnick Even Incorporações e Construções S.A.:															
Empresa	Participação - %	Patrimônio líquido	Lucro líquido	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Fine Reserva da Mata	-	68	4.038	3.974	-	1	-	-	-	331.805	695.291	-	-	(335.594)	(417.685)
Fine Reserva do Lago	50	50	12.766	11.542	1.224	1.062	-	-	-	112.017	150.433	-	-	(9.522)	(7.874)
Melnick Even Adicia Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	27.384	30.389	(1.778)	5.030	-	-	-	958.071	631.245	-	-	323.004	401.285
Melnick Even Âmbar Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	7.269	6.898	(634)	(2.120)	-	-	-	3.862	2.936	-	-	(85.259)	(116.023)
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	8.035	7.259	1.057	914	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	107.371	140.297
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	2.756	4.271	6.451	4.270	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Basalto Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	218	632	186	249	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	11.624	13.747	(474)	415	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	6.030	5.421	2.417	2.426	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	5.931	9.419	(1.511)	4.045	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Brita Empreendimentos Imobiliário Ltda.	48	48	6.056	11.728	1.528	1.504	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliários Ltda.	68	68	15.593	16.698	(609)	6.354	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Camélia Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	6.481	7.371	(742)	4.525	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	18.759	15.088	4.069	7.950	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Carreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	19.165	15.573	4.886	1.481	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	7.126	12.179	8.700	2.196	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Fuchsia Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	8.624	5.274	865	1.293	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	3.277	4.034	244	2.262	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	8.087	16.907	3.461	6.022	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	29.955	22.151	8.220	9.556	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	7.023	8.284	(371)	(2.093)	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Linoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	16.030	17.698	9.218	15.623	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	13.979	12.457	2.075	2.710	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Mangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48	48	6.442	6.220	2	4	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	22.407	22.525	(1.697)	892	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	12.087	13.000	780	1.097	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda.	40	40	1.204	2.127	(422)	(122)	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	40.785	44.698	2.787	735	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Palmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.987	4.984	3	5	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	7.848	14.073	1.350	5.929	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	22.644	36.862	2.288	1.699	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Peônia Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	10.011	8.901	(619)	6.910	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.739	6.839	(1.239)	244	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Melnick Even Salira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	10.782	12.834	358	554	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	13.119	13.762	3.157	(297)	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	2.702	4.660	(158)	2.370	-	-	-	393.879	275.619	-	-	-	-
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	13	13	16.570	23.114	3.456	1.807	-	-	-	680.075	508.595	-	-	-	-
Outras investidas			81.193	26.051	53.012	8.573	-	-	-	1.073.954	784.614	-	-	-	-
			503.726	499.644	103.710	106.075	-	-	-			-	-	-	-
c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas															
Sociedades não controladas com participação de terceiros	Participação - %	Patrimônio líquido	Investimento	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Alco Investimento Imobiliário Ltda.	50	50	360	462	180	231	-	-	-	179.786	118.261	-	-	-	-
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	15	1.920	1.840	288	276	-	-	-	363.865	(295.605)	-	-	-	-
Veiga Filho Empreendimentos Imobiliários	50	50	1.152	3.120	576	1.560	-	-	-	469.677	333.831	-	-	-	-
Piedade de Paula Empreendimentos Imobiliários	50	50	20.206	22.800	10.103	11.400	-	-	-	5.922	7.874	-	-	-	-
Ponta da Figueira Empreendimentos	5	5	16.580	33.320	829	1.666	-	-	-	295.120	164.361	-	-	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	586	438	293	219	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	856	1.140	428	570	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Ernesto Igl SPE Ltda.	35	35	766	637	268	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50	50	62	414	31	207	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45	45	(158)	(158)	(71)	(71)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	7.624	360	3.812	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.	20	20	24.619	20.645	4.924	4.129	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Melnick Even Volans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	-	1.210	-	484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			75.783	85.018	22.145	20.590	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d) Movimentação dos investimentos e provisão para perdas em sociedades controladas no exercício															
Sociedades controladas	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Sociedades não controladas	1.829.058	177.134	(299.702)	292.469	(1.004)	1.999.915	894	22.1							

continua...



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Sociedades 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 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
d) 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 2019	SP	RS	RJ (*)	Outros	Total
Receita bruta operacional	1.299.350	601.480	61.035	2.933	1.964.778
Deduções da receita bruta	(33.722)	(15.622)	(2.346)	(91)	(51.781)
Receita líquida operacional	1.265.628	585.838	58.689	2.842	1.912.997
Custo incorrido das vendas realizadas	(894.942)	(450.290)	(85.933)	(6.056)	(1.437.221)
Lucro bruto	370.686	135.548	(27.244)	(3.214)	475.776
Despesas comerciais	(109.067)	(48.991)	(17.363)	(605)	(176.299)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	261.619	86.557	(44.880)	(3.819)	299.477

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)
Receita líquida operacional	842.696	629.358	847	1.702	1.474.652
Custo incorrido das vendas realizadas	(716.335)	(483.881)	(66.833)	(1.748)	(1.272.995)
Lucro bruto	126.410	145.477	(66.086)	(3.044)	202.757
Despesas comerciais	(81.318)	(39.932)	(24.855)	(606)	(146.711)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	45.092	105.545	(90.941)	(3.650)	56.046

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

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

	Consolidado
	2019
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	299.477
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(116.368)
Despesas financeiras, líquidas	12.460
Provisões e outras despesas, líquidas	(10.818)
Imposto de renda e contribuição social	(40.011)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	142.740

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

	2019	2018
Segmento SP	2.376.401	2.018.662
Segmento RS	1.174.186	1.124.683
Segmento RJ	746.651	811.219
Outros	52.643	59.321
Corporativo	633.664	729.092
Ativo total, conforme balanço patrimonial	4.983.545	4.741.977
	2019	2018
Segmento SP	1.197.170	1.122.939
Segmento RS	638.800	624.689
Segmento RJ	307.795	390.908
Outros	7.307	10.967
Corporativo	2.157.072	2.149.503
Passivo total, conforme balanço patrimonial	3.107.390	2.933.472

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

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

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

Escritório: Adotamos o trabalho remoto, *home office*, para a totalidade dos trabalhadores, respeitando o Decreto de quarentena de cada Estado que atuamos. Nossas ferramentas de TI provaram-se de extrema eficácia e, juntamente com a disciplina de gestão, os colaboradores **EVEN** continuam a trabalhar com excelente nível de produtividade. Estamos confiantes que estamos tomando todas as medidas adequadas para prevenir a disseminação do COVID-19, bem como assegurar a continuidade de nossos negócios durante o período de pandemia.

A DIRETORIA
Contador - Diogo Sandoval Fernandes - CRC - MG 108410

PARECER DO CONSELHO FISCAL

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

São Paulo, 30 de março de 2020

Jose Carlos Wollenweber Filho - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

São Paulo, 30 de março de 2020

Jose Carlos Wollenweber Filho

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

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

São Paulo, 30 de março de 2020

Jose Carlos Wollenweber Filho

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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

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

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 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 ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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

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



Porque é um PAA

Reconhecimento de receita (notas 2.16 e 7)

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

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

Eletamos 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 para o 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.

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

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

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

Provisão para distratos (notas 3.1 e 13)

Em razão das condições do mercado imobiliário, tem ocorrido dissidências 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 relevante nas demonstrações financeiras. Dessa forma, consideramos essa como uma das áreas de foco de auditoria.

Realização do saído de imóveis a comercializar (notas 3.3 e 6)

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

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

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

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

Elfetamos entendimento dos principais controles internos relevantes associados à análise de mercado 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 aqueles praticados no mercado e efetuamos análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos apresentados pela administração. Para uma amostra de terrenos a incorporar, inspecionamos e discutimos com a administração o estudo de viabilidade preparado pela área de Estudos Econômicos e os laudos de avaliação preparados por terceiros contratados pela administração.

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

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

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

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.

controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor para a 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 planejamos 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.

• 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

• Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para emitir uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

pwc
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

São Paulo, 30 de março de 2020

Valdir Renato Coscoladi
Contador CRC 1SP165875/O-6