

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ¹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Receita Líquida de Vendas e Serviços	479.638	406.878	374.425	434.683	455.033
Lucro Bruto	113.967	117.743	90.102	117.225	157.367
Margem Bruta Ajustada ¹	28,7%	32,8%	27,5%	30,5%	36,0%
EBITDA	39.819	43.843	43.177	58.083	133.830
Margem EBITDA	8,3%	10,8%	11,5%	13,4%	29,4%
Lucro Líquido	30.580	36.358	26.824	40.774	(89.273)
Margem Líquida antes					
Participação Minoritários	7,0%	10,9%	9,5%	12,9%	-18,1%
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,1457	0,1725	0,1298	0,1923	(0,4310)
ROE anualizado	7,3%	8,7%	6,4%	9,3%	-20,9%
ROE (últimos 12 meses)	7,2%	6,3%	6,6%	7,7%	0,9%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.540.206	1.541.124	1.647.356	1.616.224	1.683.888
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	500.728	495.527	511.677	494.164	549.040
Margem dos Resultados a Apropriar	32,5%	32,2%	31,1%	30,6%	32,6%
Dívida Líquida ²	465.480	434.965	304.398	(388.709)	(835.664)
Dívida Líquida (ex-SFH) ²	(402.406)	(490.163)	(579.193)	(1.126.664)	(1.157.283)
Patrimônio Líquido	1.877.442	1.937.000	1.944.440	2.560.125	2.481.417
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	24,8%	22,5%	15,7%	-15,2%	-33,7%
Ativos Totais	4.983.545	5.026.070	4.814.436	5.570.520	5.176.777
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	(95.375)	(30.515)	(155.315)	(723.107)	(446.955)
Lançamentos	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Empreendimentos Lançados	8	3	2	5	3
GVV Potencial dos Lançamentos (100%)	917.354	143.010	244.583	649.314	532.055
GVV Potencial dos Lançamentos (% Even)	807.850	95.469	171.096	621.744	481.772
Número de Unidades Lançadas	1.857	657	322	1.135	374
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	196.869	106.490	24.227	64.385	46.199
Preço Médio de Lançamento ³ (R\$/m²)	4.660	1.343	10.095	10.085	11.517
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	494	218	2.663	572	1.423
Vendas Líquidas	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Vendas Contratadas ⁴ (100%)	677.906	301.707	373.729	536.561	658.784
Vendas Contratadas ⁴ (% Even)	599.872	255.865	300.939	479.542	639.199
Número de Unidades Vendidas	1.815	634	600	1.111	988
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	167.417	82.315	29.816	90.752	113.368
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	9.287	6.885	12.918	8.901	8.945
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	374	476	623	483	667
VSO Consolidada (% Even)	22,7%	12,1%	14,4%	19,7%	26,6%
VSO de Lançamento (% Even)	48,0%	44,4%	61,0%	34,1%	35,6%
Entregas	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
GVV Entregue ⁵ (100%)	703.348	352.119	225.744	140.886	28.274
GVV Entregue ⁵ (% Even)	651.166	352.119	202.142	88.038	12.180
Número de Empreendimentos Entregues	4	2	2	2	1
Número de Unidades Entregues	1.380	630	327	705	77
Terrenos	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Land Bank (100%)	8.145.474	8.279.977	8.243.524	8.839.308	8.165.897
Land Bank (% Even)	8.145.473	6.782.563	6.776.210	7.311.377	5.996.050

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

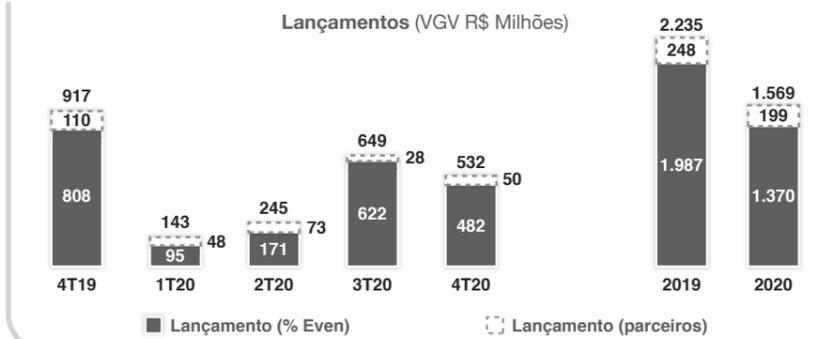
No 4T20, foram lançados 2 empreendimentos em São Paulo, com GVV de R\$ 444 milhões. No Rio Grande do Sul, o empreendimento Supreme Altos do Central Park foi lançado, com GVV de R\$ 38 milhões (% Even). Somando as duas unidades de negócio o GVV total de lançamento foi de R\$ 482 milhões (% Even).

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

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

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

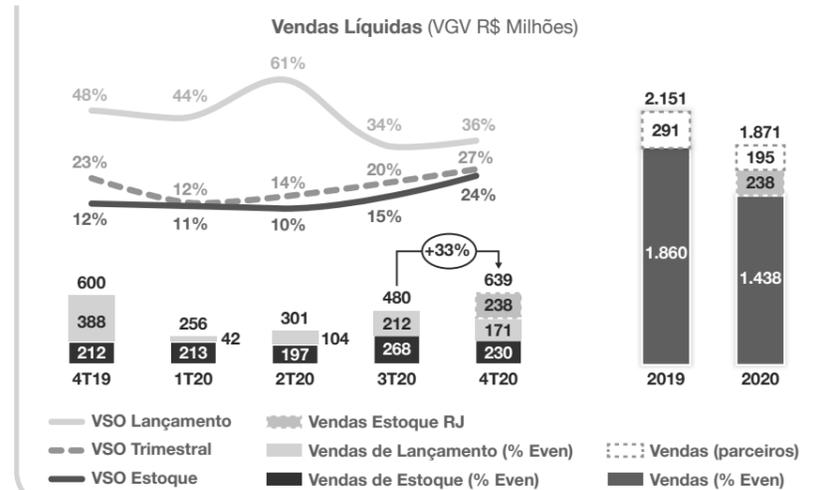
Empreendimento	Região	GVV Total (R\$ mil)	GVV Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T20		143.010	95.469	106.490	657	218	
2T20		244.583	171.096	24.227	322	760	
3T20		649.313	621.744	64.385	1.135	572	
4T20		532.055	481.772	46.199	374	1.423	
Plató Perdizes - Fase 1	SP	314.848	314.848	24.254	146	2.156	Alto
Balkon Campo Belo - Fase 1	SP	128.868	128.868	9.610	44	2.929	Alto
Supreme Altos do Central Park	RS	88.339	38.056	12.334	184	480	Médio
Total		1.568.961	1.370.081	241.301	2.488	631	



VENDAS LÍQUIDAS

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

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



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

Região	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidades	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
São Paulo	384.432	1.055.989	384.432	1.054.755	17.971	94.299	316	1.445
Rio de Janeiro	242.558	309.893	240.879	296.009	31.417	36.820	562	802
Rio Grande do Sul	18.460	429.757	7.953	292.628	22.912	69.451	21	654
Loteamento	12.996	73.387	5.599	30.400	41.173	115.682	89	430
Minas Gerais	337	1.754	337	1.754	(106)	-	-	2
Total	658.784	1.870.780	639.199	1.675.546	113.368	316.251	988	3.333

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

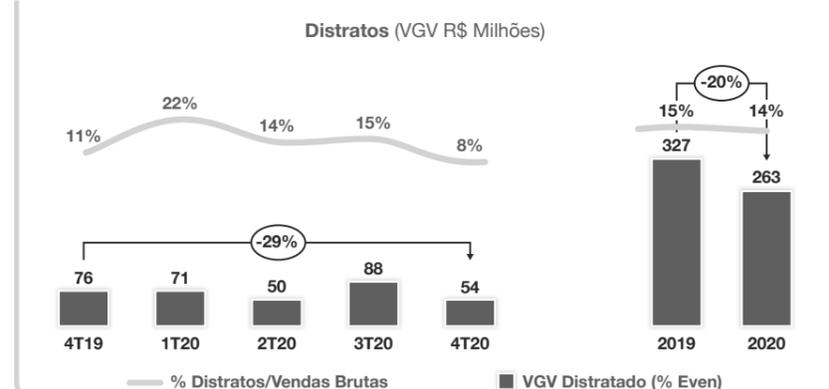
Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidades	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
2020	287.646	763.951	258.004	639.844	31.639	101.286	341	1.308
2019	102.203	453.934	95.204	403.209	17.557	81.709	86	658
2018	92.254	163.941	92.719	152.935	18.749	26.474	144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

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

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

DISTRATOS

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



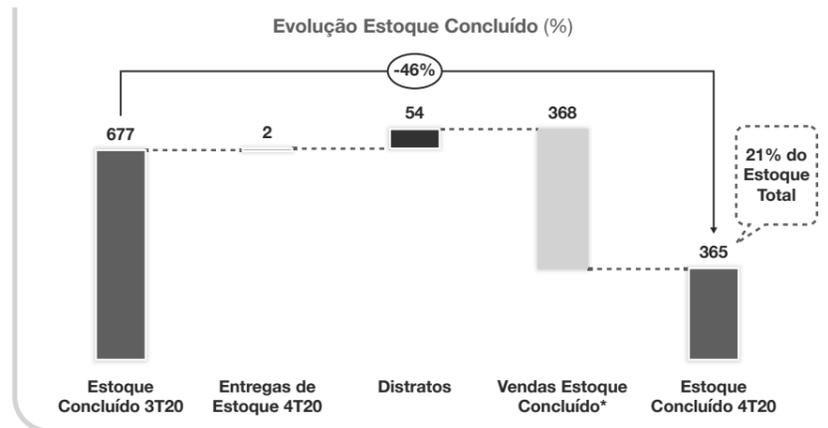
(% Even)	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Vendas Brutas	327.060	351.228	567.122	692.843	1.938.253
Distrato Total	71.195	50.289	87.580	53.643	262.707
Vendas Líquidas	255.865	300.939	479.542	639.199	1.675.546
Distratos/Vendas Brutas	21,8%				

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:



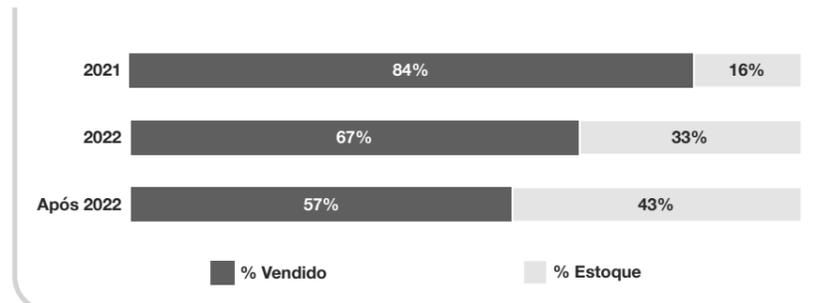
* Considerando vendas de estoque concluído, operação FII ERCCR11. (R\$ 238 milhões)

ESTOQUE

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

A posição do estoque de terrenos (% Even) e da dívida líquida de terrenos (lançados e não lançados) considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela companhia em 31 de dezembro de 2020 encontra-se a seguir:

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

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

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

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

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

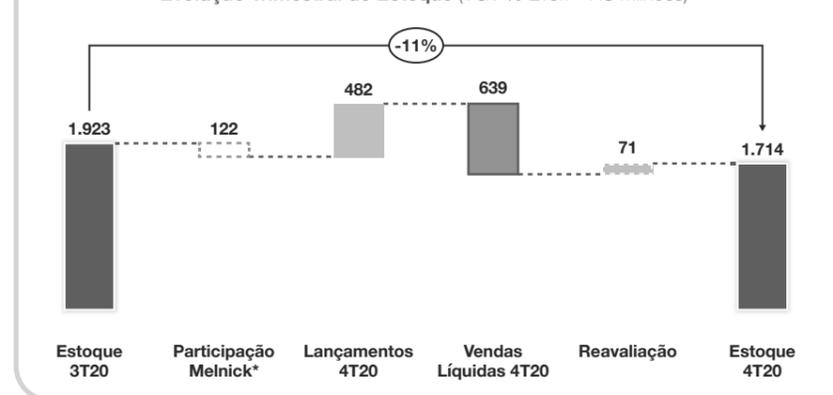
¹ Nota 25.2 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no item Land Bank).

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

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

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

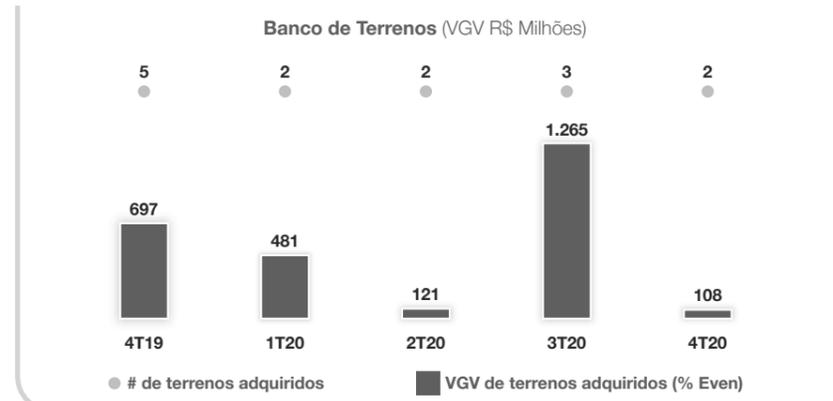
Evolução Trimestral do Estoque (VGV % Even – R\$ Milhões)



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

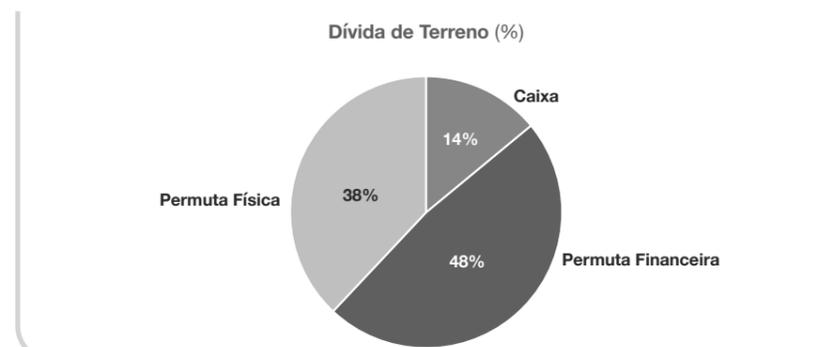
TERRENOS (LAND BANK)

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



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

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:

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

continua...

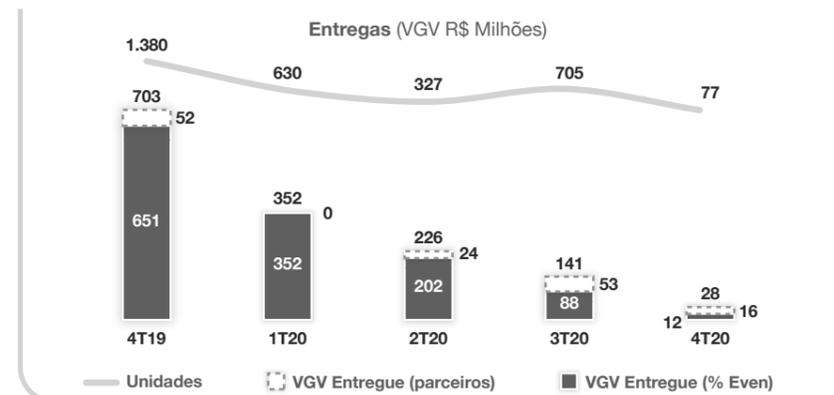
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS ¹

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



REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4º trimestre foi de R\$ 498,5 milhões.

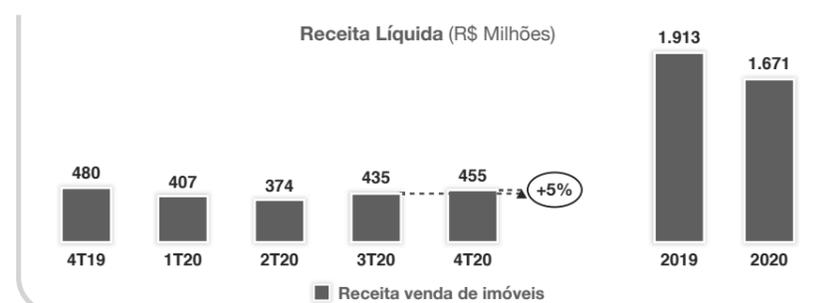
	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Unidades em obra	141.233	326.384	125.412	100.174	183.523	267.579	323.936	326.685
Unidades performadas (concluídas)	192.751	222.413	335.256	283.304	191.540	132.429	139.853	171.825
Total	333.984	548.796	460.668	383.478	375.063	400.008	463.789	498.510

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

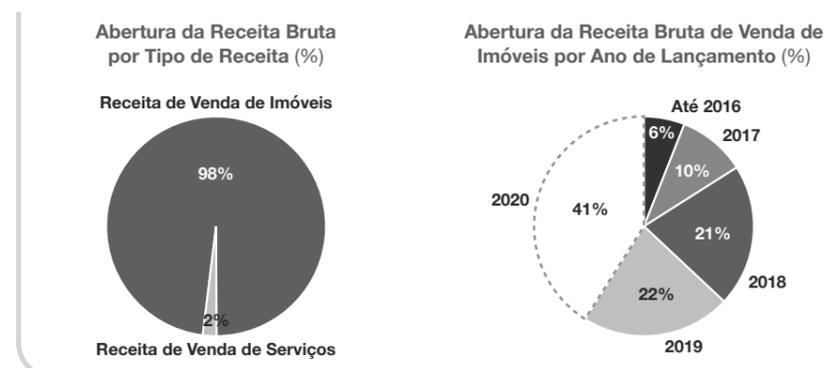
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

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

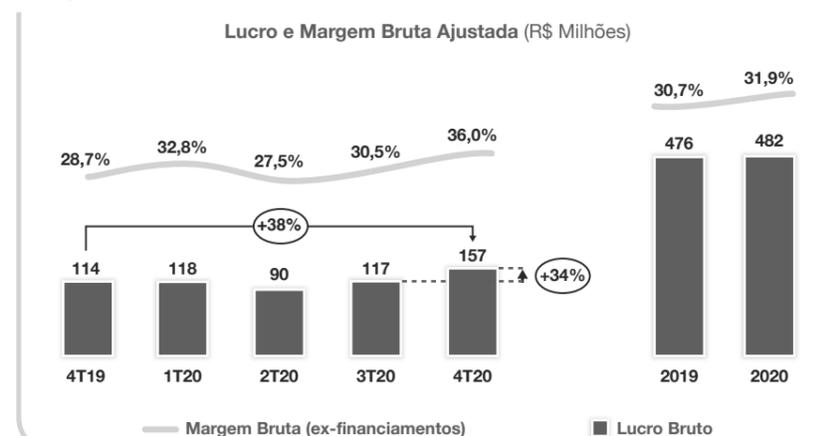


Abaixo segue a abertura da receita bruta:



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



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

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

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

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

É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas sim o custo efetivamente orçado atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Ano	Custo a Incorrer 4T20		
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total (R\$ milhões)
2021	596,8	292,3	889,1
2022	386,6	344,2	730,8
2023	139,8	154,2	294,0
2024	11,7	9,8	21,5
	1.134,8	800,5	1.935,4

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

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Comerciais	(49.760)	(39.075)	(21.670)	(36.138)	(17.924)	(118.807)
Gerais e Administrativas	(32.747)	(34.130)	(22.013)	(32.821)	(31.108)	(120.071)
Outras Despesas Operacionais	2.486	(2.343)	(6.175)	5.977	26.711	24.170
Despesas Operacionais	(80.021)	(75.548)	(49.858)	(62.982)	(26.321)	(214.708)
% da Receita Líquida	-16,7%	-18,6%	-13,3%	-14,5%	-5,8%	-12,8%

Despesas comerciais:

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

Despesas gerais e administrativas e remuneração da administração:

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

Outras receitas/despesas operacionais:

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

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

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

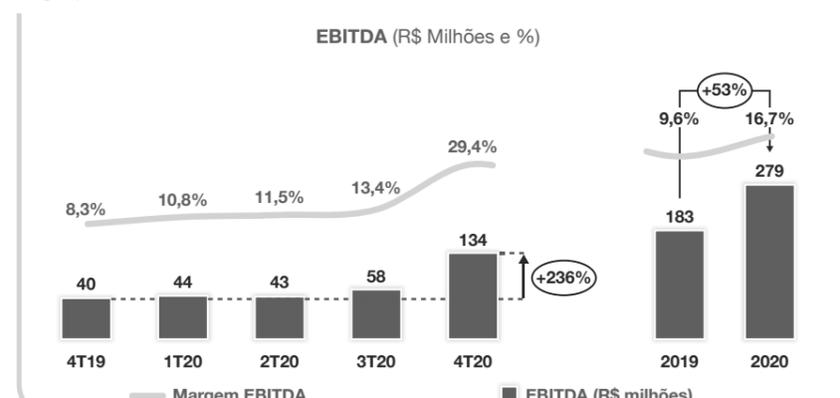
RESULTADO FINANCEIRO

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

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Despesas Financeiras	(43.478)	(24.391)	(28.727)	(31.888)	(17.388)	(102.389)
Juros e swap	(37.537)	(22.621)	(23.497)	(23.229)	(12.972)	(82.319)
Outras despesas financeiras	(5.941)	(1.770)	(5.230)	(8.660)	(4.411)	(20.070)
Receitas Financeiras	25.207	18.538	17.220	23.869	6.577	66.206
Juros com aplicações financeiras	8.897	7.154	6.582	5.981	3.540	23.258
Juros de clientes	13.472	5.379	3.802	7.716	(2.424)	14.473
Outras receitas financeiras	2.838	6.005	6.836	10.172	5.461	28.474
Despesas Financeiras Líquidas	(18.271)	(5.853)	(11.506)	(8.019)	(10.806)	(36.184)
Despesas apropriadas ao custo	23.674	15.595	12.795	15.312	6.392	50.094
Resultado Financeiro	5.403	9.742	1.289	7.292	(4.414)	13.909

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA ¹:

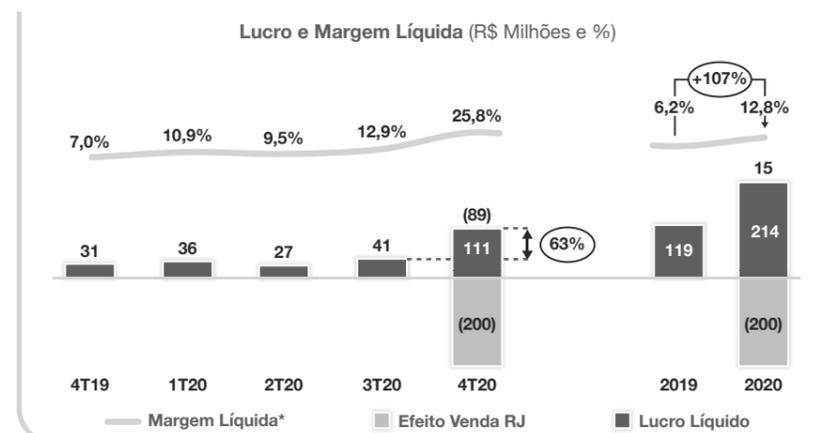


	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Conciliação EBITDA	42.895	51.761	42.758	63.509	127.941	285.968
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(5.403)	(9.742)	(1.289)	(7.292)	4.414	(13.909)
(+) Resultado Financeiro	2.327	1.824	1.708	1.867	1.476	6.875
(+) Depreciação e Amortização	39.819	43.843	43.177	58.083	133.830	278.934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

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

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

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



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

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ESTRUTURA FINANCEIRA

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

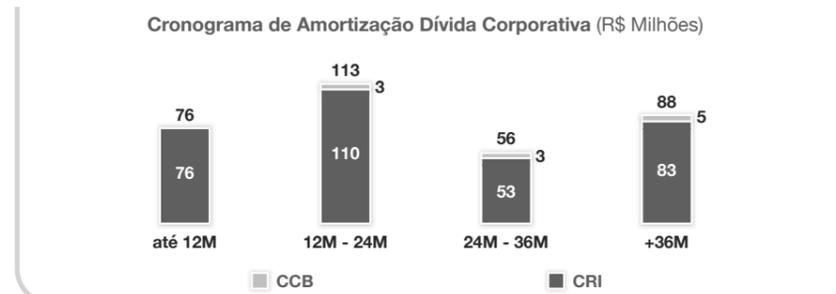
Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 453 milhões, sendo R\$ 321,6 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 131,6 milhões correspondente a dívidas corporativas.

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

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

* Ex-Financiamento à produção.

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



GERAÇÃO DE CAIXA/CASH BURN

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

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

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4T20 com R\$ 345 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O contas a receber apropriado (R\$ 1,3 bilhão) ficou estável em relação aos trimestres anteriores de 2020. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção. De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 2,7 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), possuem o seguinte cronograma de recebimento:

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

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

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

OUTRAS INFORMAÇÕES

EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

ANEXOS

ANEXO 1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

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

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

Demonstração de Resultado	Total		Ex-Melnick	
	2020	4T20	2020	4T20
Receita líquida de vendas e/ou serviços	1.671.020	455.033	1.089.571	309.935
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.188.582)	(297.666)	(737.200)	(175.639)
Lucro bruto	482.438	157.367	352.371	134.295
Margem bruta	28,9%	34,6%	32,3%	43,3%
Receitas (Despesas) Operacionais	(214.708)	(26.321)	(138.501)	(8.784)
Comerciais	(118.807)	(21.924)	(76.587)	(9.944)
Gerais e administrativas	(120.071)	(31.108)	(91.852)	(24.767)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	24.170	26.711	29.938	25.927
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	267.730	131.046	213.870	125.511
Resultado das Participações Societárias	4.331	1.308	4.331	1.308
Resultado financeiro	13.909	(4.414)	(2.214)	(10.642)
Despesas financeiras	(52.297)	(10.991)	(47.532)	(10.197)
Receitas financeiras	66.206	6.577	45.319	(445)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	285.970	127.941	215.988	116.178
IRPJ e CSLL	(32.839)	(10.691)	(20.024)	(7.369)
Corrente	(36.264)	(9.645)	(21.370)	(5.074)
Diferido	3.425	(1.046)	1.345	(2.295)
Lucro Líquido antes das operações descontinuadas	253.131	117.249	195.964	108.809
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	(199.782)	(199.782)	(199.782)	(199.782)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	53.349	(82.533)	(3.818)	(90.973)
Participação de minoritários	(38.665)	(6.740)	187	(1.321)
Lucro líquido do exercício	14.684	(89.273)	(3.631)	(92.294)
Margem líquida	0,9%	-19,6%	-0,3%	-29,8%
Margem líquida (sem minoritários)	3,2%	-18,1%	-0,4%	-29,4%

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

Ativo	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Disponibilidades	688.610	898.841	790.733	1.337.576	1.280.204
Caixa vinculado	242.782	99.673	20.697	7.561	8.700
Contas a receber	641.994	889.993	896.372	868.733	664.616
Imóveis a comercializar	1.885.639	1.903.624	1.919.278	1.878.050	1.724.136
Demais contas a receber	91.695	72.912	91.092	114.258	120.717
Ativo circulante	3.550.720	3.865.043	3.718.172	4.206.178	3.798.373
Aplicação financeira	8.926	8.926	8.926	1.803	-
Contas a receber	601.822	394.795	389.628	503.876	636.414
Imóveis a comercializar	658.657	609.548	556.763	713.108	562.391
Adiantamentos para futuro aumento de capital	4.268	1.093	-	-	12.279
Transações com partes relacionadas	71.683	67.577	68.379	64.540	99.281
Demais contas a receber	48.600	43.553	36.001	42.147	29.102
Investimentos	22.145	20.431	23.064	26.115	26.750
Imobilizado	15.682	14.496	13.039	12.406	11.918
Intangível	1.042	608	464	347	269
Ativo não circulante	1.432.825	1.161.027	1.096.266	1.364.342	

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

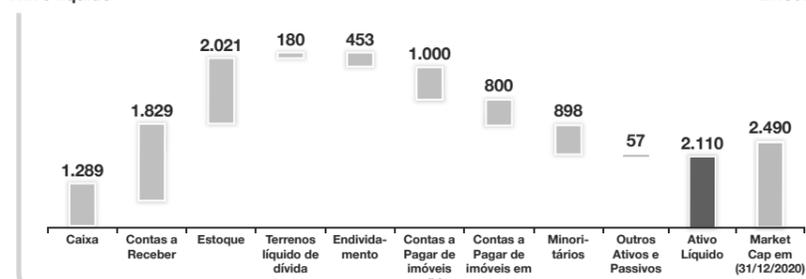
ANEXO 3 - DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de Fluxo de Caixa (em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais:				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	142.206	168.514	285.970	229.825
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(246.556)	(297.193)	(4.331)	(4.104)
Depreciações e amortizações	7.386	4.067	8.360	12.570
Provisões	(70.724)	(38.737)	(54.473)	(72.775)
Juros provisionados	40.841	78.046	118.696	136.327
Juros apropriados em aplicações financeiras	(9.550)	(14.520)	(23.259)	(37.752)
Valor de mercado swap	(661)	971	(661)	971
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	7.775	40.923	(57.214)	(32.029)
Imóveis a comercializar	(2.339)	(30.656)	207.790	112.518
Demais contas a receber	(8.640)	1.107	(9.524)	(47.817)
Fornecedores	(6.894)	(6.253)	(45.710)	(12.422)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	179.248	168.051
Adiantamentos de clientes	49.833	-	515.070	80.988
Demais passivos	1.343	13.023	(38.665)	(20.935)
Variações no patrimônio não afetam caixa				
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-
Concessões de ações - ILP	4.533	-	4.533	-
Variações na participação dos não controladores:				
Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA)	123.535	-	123.535	-
Perda na variação de participação em operações com parte relacionada	-	-	-	-
Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada	(34.676)	-	(34.676)	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(2.588)	(80.708)	1.174.689	513.416
Juros pagos	(72.247)	(48.482)	(99.985)	(97.111)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(34.303)	(39.325)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(74.835)	(129.190)	1.040.401	376.980
Fluxo de Caixa das Atividades não Operacionais:				
Alienação de investimentos descontinuados	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento:				
Aplicações financeiras	138.531	31.220	(455.602)	28.264
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.412)	(319)	(3.823)	(2.815)
Aumento dos investimentos	344.200	(193.990)	(2.562)	(1.943)
Lucros recebidos	296.562	319.221	2.288	4.563
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	299.227	(93.340)	(8.011)	(4.268)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	1.073.108	62.792	(467.710)	23.801
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento:				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	544.522	256.926	801.537
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(711.466)	(372.846)	(1.177.512)	(1.000.754)
Caixa restrito	232.373	(82.115)	234.082	(86.398)
	(479.093)	89.561	(686.504)	(285.615)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(105.699)	410	(14.056)	(1.850)
Dividendos pagos	(30.000)	-	(29.263)	-
Aquisições de ações em tesouraria	(27.246)	-	(27.246)	-
Concessões de ações - ILP	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	487.967	(44.452)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(642.038)	89.971	(269.102)	(331.917)
(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	228.713	(25.750)	103.807	19.541
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa				
No início do exercício	18.997	44.747	253.815	234.274
No final do exercício	247.710	18.997	357.622	253.815
(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	228.713	(25.750)	103.807	19.541

ANEXO 4 - NAV

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



ANEXO 5 - LAND BANK

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

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

ANEXO 6 - EVOLUÇÃO DA COMERCIALIZAÇÃO E EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO *

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

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

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

Sobre a Empresa

A Even atua há mais de 40 anos no setor imobiliário e é uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo. Está presente, prioritária e estrategicamente, nas cidades de São Paulo e Porto Alegre. A companhia atua de forma verticalizada, executando todas as etapas do desenvolvimento de seus empreendimentos, desde a prospecção do terreno, incorporação imobiliária e vendas, até a construção do empreendimento. A Even possui 2 empresas de vendas: a Even Vendas e a Even More, ambas atuam em 100% dos empreendimentos da companhia para a venda das unidades e prestam serviços exclusivamente para a Even. A Companhia objetiva ainda seguir os preceitos de sustentabilidade em seus ramos de negócio. A Even acredita que o emprego destas práticas possibilita a redução de resíduos nas construções, amplia a eficiência energética dos produtos, melhora sua imagem frente aos clientes e às comunidades vizinhas aos seus empreendimentos. Suas ações são negociadas no Novo Mercado, nível máximo de governança corporativa da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código EVEN3.

Aviso Legal

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2020 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$)

Ativos	Nota	Controladora		Consolidado		Passivos e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019			2020	2019		
Circulantes						Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	4	247.710	18.997	357.622	253.815	Fornecedores		5.176	12.070	40.947	86.657
Títulos e valores mobiliários	5	66.097	186.152	922.582	434.795	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	363.045	137.897
Caixa restrito	6	4.823	237.196	8.700	242.782	Empréstimos e financiamentos	12.a	84.299	393.879	142.878	471.940
Contas a receber	7.a	6.900	8.644	664.616	641.994	Impostos e contribuições a recolher		6.961	10.237	45.294	43.333
Imóveis a comercializar	8	13.408	11.069	1.724.136	1.885.639	Adiantamentos de clientes	13	49.833	-	810.190	295.120
Partes relacionadas	26.a	-	-	-	-	Provisão para perdas em sociedades controladas	9	58.677	28.683	-	-
Demais contas a receber		12.960	7.858	120.717	91.695	Dividendos propostos	16.d	3.487	30.000	4.224	30.000
		351.898	469.916	3.798.373	3.550.720	Provisões	14	51.657	38.148	129.371	154.207
Ativos não circulantes destinados a venda						Partes relacionadas	26.a	14.396	33.163	39.020	25.479
Ativos destinados a venda	9	-	-	181.034	-	Demais contas a pagar		18.482	17.138	75.700	96.801
Não circulantes								292.968	563.318	1.650.669	1.341.434
Títulos e valores mobiliários	5	-	8.926	-	8.926	Não circulantes					
Contas a receber	7.a	23.849	29.880	636.414	601.822	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	575.679	621.579
Imóveis a comercializar	8	-	-	381.357	658.657	Provisões	14	35.405	116.362	136.402	160.897
Adiantamentos para futuros investimentos de capital	10.d	105.595	404.822	12.279	4.268	Empréstimos e financiamentos	12.a	246.122	680.075	310.362	933.815
Partes relacionadas	26.a	170.009	83.076	99.281	71.683	Imposto de renda e contribuição social diferidos	15	-	-	22.248	30.815
Demais contas a receber		9.219	5.681	29.102	48.600	Demais contas a pagar		-	-	-	17.563
Investimentos	10	1.656.849	2.021.061	26.750	22.145			281.527	796.437	1.044.691	1.764.669
Imobilizado		2.944	4.597	11.918	15.682	Total do passivo		574.495	1.359.755	2.695.360	3.106.103
Intangível		90	411	269	1.042	Patrimônio líquido					
		1.968.555	2.558.454	1.197.370	1.432.825	Capital social	16	1.657.409	1.641.467	1.657.409	1.641.467
Total dos ativos		2.320.453	3.028.370	5.176.777	4.983.545	Ações restritas e em tesouraria	16.b	(31.522)	(36.055)	(31.522)	(36.055)
						Custos de transação	16.a	-	(15.775)	-	(15.775)
						Plano de opção de ações	16.a	-	31.717	-	31.717
						Reservas de lucros	16.d	6.693	47.261	6.693	47.261
						Dividendos adicionais propostos	16.e	113.378	-	113.378	-
								1.745.958	1.668.615	1.745.958	1.668.615
						Participação dos não controladores		-	-	735.459	208.827
						Total do patrimônio líquido		1.745.958	1.668.615	2.481.417	1.877.442
						Total dos passivos e patrimônio líquido		2.320.453	3.028.370	5.176.777	4.983.545

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

Operações	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita	18	26.025	31.463	1.671.020	1.845.941
Custo incorrido das vendas realizadas	19.a	(21.107)	(28.663)	(1.188.582)	(1.354.091)
Lucro (Prejuízo) bruto		4.918	2.800	482.438	491.850
Despesas operacionais					
Comerciais	19.b	(3.390)	(2.262)	(118.807)	(149.621)
Gerais e administrativas	19.b	(76.856)	(72.231)	(103.804)	(96.347)
Remuneração da Administração	26.b	(16.267)	(8.010)	(16.267)	(8.010)
Provisões	14.e	9.976	13.606	12.205	(6.221)
Outras despesas operacionais, líquidas	22	2.910	(33.321)	11.965	2.437
		(83.627)	(102.218)	(214.708)	(257.762)
Lucro (Prejuízo) operacional		(78.709)	(99.418)	267.730	234.088
Resultado das participações societárias					
Equivalência patrimonial		246.556	346.516	4.331	4.104
		246.556	346.516	4.331	4.104
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	21	(45.106)	(101.820)	(52.297)	(80.938)
Receitas financeiras	21	19.465	23.236	66.206	72.571
		(25.641)	(78.584)	13.909	(8.367)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		142.206	168.514	285.970	229.825
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	24	-	-	(36.264)	(37.076)
Diferidos	15	-	-	3.425	(686)
Lucro líquido das operações continuadas		142.206	168.514	253.131	192.063
Operações descontinuadas					
Resultado descontinuado		(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas		(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Lucro dos exercícios		14.684	119.191	53.349	142.740
Lucro dos exercícios atribuível a					
Acionistas				14.684	119.191
Participação dos não controladores				38.665	23.549
				53.349	142.740
Lucro por ação atribuível aos acionistas da companhia durante os exercícios - R\$					
Prejuízo básico por ação	17.a	0,684	0,560	0,071	0,560
Prejuízo diluído por ação	17.b	0,684	0,560	0,071	0,560

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$)

Prejuízo líquido dos exercícios	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Outros resultados abrangentes	14.684	119.191	53.349	142.740
Resultado abrangente dos exercícios	14.684	119.191	53.349	142.740
Resultado abrangente dos exercícios atribuível a				
Acionistas			14.684	119.191
Participação dos não controladores			38.665	23.549
			53.349	142.740

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$)

Receita	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	29.943	36.191	1.763.195	1.964.778
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(21.107)	10.116	(1.388.364)	(1.398.442)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(128.165)	(104.298)	(115.829)	(231.566)
	(149.272)	(94.182)	(1.504.193)	(1.630.008)
Valor (Consumido) adicionado bruto	(119.329)	(57.991)	259.002	334.770
Retenções				
Depreciações e amortizações	(7.386)	(4.067)	(8.360)	(9.318)
	(7.386)	(4.067)	(8.360)	(9.318)
Valor (Consumido) adicionado produzido pela companhia	(126.715)	(62.058)	250.642	325.452
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	246.556	346.516	4.331	4.104
Provisão para perdas em controladas	-	620	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	19.465	23.237	66.206	93.557
	266.021	370.373	70.537	97.661
Valor adicionado total a distribuir	139.306	308.315	321.179	423.113
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(42.704)	(73.223)	(53.609)	(89.986)
Participação dos empregados nos lucros	(12.094)	(4.213)	(16.110)	(12.253)
ILP	(4.533)	916	(4.533)	812
Remuneração da Administração	(16.267)	(4.239)	(16.267)	(4.239)
Impostos, taxas e contribuições	(3.918)	(8.534)	(125.014)	(95.598)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(45.106)	(98.968)	(52.297)	(78.246)
Aluguéis	-	(863)	-	(863)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(38.665)	(23.549)
Dividendos	(3.487)	(31.288)	(3.487)	(31.288)
Lucros retidos	(11.197)	(87.903)	(11.197)	(87.903)
	(139.306)	(308.315)	(321.179)	(423.113)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais)

Saldos em 31 de dezembro de 2018	Nota	Atribuível aos acionistas da controladora										
		Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros			Dividendos adicionais propostos		Participação dos não controladores		Total do patrimônio líquido
		Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Custos de transação	Plano de opção de ações	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total	Total		
Operações com não controladores:		1.641.467	(22.514)	(15.196)	(15.775)	31.717	-	(41.930)	-	1.577.769	229.730	1.807.499
Aumento de capital	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.731)	(22.731)
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.035)	(25.035)
Venda de participação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.314	3.314
Outros movimentos de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria:												
Aquisições de ações em tesouraria	16.a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações - desbloqueio ILP	16.a	-	1.655	-	-	-	-	-	1.655	-	-	1.655
Cancelamento de ações restritas	16.a	-	(20.572)	(20.572)	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício								119.191	-	119.191	23.549	142.740
Destinação de lucros:												
Absorção da reserva legal	16.c	-	-	-	-	5.960	(5.960)	-	-	-	-	-
Dividendos propostos	16.d	-	-	-	-	-	(30.000)	-	(30.000)	-	-	(30.000)
Absorção da reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-	41.302	(41.302)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019		1.641.467	(287)	(35.768)	(15.775)	31.717	5.960	41.302	-	1.668.614	208.827	1.877.442
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	16.a	-	-	2.035	-	-	-	-	-	2.035	-	2.035
Aquisições de ações em tesouraria	16.a	-	-	(24.748)	-	-	-	-	-	(24.748)	-	(24.748)
Cancelamento de ações restritas	16.a	-	-	27.246	-	-	(27.					

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 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019		2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais:					Fluxo de caixa das atividades operacionais das operações descontinuadas	-	-	-	-
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	142.206	168.514	285.970	229.825	Alienação de investimentos descontinuados	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:					Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Equivalência patrimonial	(246.556)	(297.193)	(4.331)	(4.104)	Fluxo de caixa das atividades de investimento:				
Depreciações e amortizações	7.386	4.067	8.360	12.570	Aplicações financeiras	138.531	31.220	(455.602)	28.264
Provisões	(70.724)	(38.737)	(54.473)	(72.775)	Aquisição (Baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.412)	(319)	(3.823)	(2.815)
Juros provisionados	40.841	78.046	118.696	136.327	Aumento dos investimentos	344.200	(193.990)	(2.562)	(1.943)
Juros apropriados em aplicações financeiras	(9.550)	(14.520)	(23.259)	(37.752)	Lucros recebidos	296.562	319.221	2.288	4.563
Valor de mercado SWAP	(661)	971	(661)	971	Aumento (Redução) de adiantamento para futuro aumento de capital	299.227	(93.340)	(8.011)	(4.268)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	1.073.108	62.792	(467.710)	23.801
Contas a receber	7.775	40.923	(57.214)	(32.029)	Fluxo de caixa das atividades de financiamento:				
Imóveis a comercializar	(2.339)	(30.656)	207.790	112.518	De terceiros:				
Demais contas a receber	(8.640)	1.107	(9.524)	(47.817)	Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	544.522	256.926	801.537
Fornecedores	(6.894)	(6.253)	(45.710)	(12.422)	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(711.466)	(372.846)	(1.177.512)	(1.000.754)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	179.248	168.051	Caixa restrito	232.373	(82.115)	234.082	(86.398)
Adiantamentos de clientes	49.833	-	515.070	80.988	(479.093)	89.561	(686.504)	(285.615)	
Demais passivos	1.343	13.023	(38.665)	(20.935)	De acionistas/partes relacionadas:				
Concessões de ações - ILP	4.533	-	4.533	-	Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(105.699)	410	(14.056)	(1.850)
Variações na participação dos não controladores:					Dividendos pagos	(30.000)	-	(29.263)	-
Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA)	123.535	-	123.535	-	Aquisições de ações em tesouraria	(27.246)	-	(27.246)	-
Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada	(34.676)	-	(34.676)	-	Movimentos de acionistas não controladores	-	-	487.967	(44.452)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(2.588)	(80.708)	1.174.689	513.416	Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(642.008)	89.971	(269.072)	(331.917)
Juros pagos	(72.247)	(48.482)	(99.985)	(97.111)	(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	228.713	(25.750)	103.807	19.541
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(34.303)	(39.325)	Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(74.835)	(129.190)	1.040.401	376.980	No início do exercício	18.997	44.747	253.815	234.274
					No final do exercício	247.710	18.997	357.622	253.815
					(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	228.713	(25.750)	103.807	19.541

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 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 pertencentes ao segmento São Paulo compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia; as atividades do segmento sul estão centralizadas na sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., a qual possui estrutura administrativa e de governança independente.

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, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 18 de março de 2021.

1.1. Impactos da COVID-19 nas operações

Em 4 de fevereiro de 2020 o Governo Federal decretou emergência sanitária com medidas contra a epidemia do COVID-19. O Grupo possui empreendimentos em construção em São Paulo e Rio Grande do Sul. O Governo do Estado de São Paulo instituiu uma escala de níveis de abertura econômica, não tendo nenhuma delas afetado as atividades de construção civil no município de São Paulo. Todavia, a Prefeitura de Porto Alegre decretou a paralisação também da construção civil, a qual ficou proibida de operar nos períodos de 23 de março a 23 de abril de 2020 e de 29 de junho a 10 de agosto de 2020.

O Grupo implementou um comitê de gestão de crises, reunindo os principais executivos e gestores da organização, o qual se reúne periodicamente, tendo adotado algumas flexibilizações nas Leis Trabalhistas anunciadas pelo Governo em função do COVID-19, como redução da jornada de trabalho com redução de salário, aviso de férias, postergação no pagamento de FGTS e trabalho dos funcionários administrativos em *home office*.

Os principais aspectos relacionados com a COVID-19 e seus reflexos e julgamentos relevantes utilizados na elaboração das informações, estão detalhados na Nota 3.

1.2. Oferta pública de ações de sociedade controlada

Em 24 de setembro de 2020 foi concretizada a Oferta Pública de Ações (OPA ou IPO, em inglês) de sua controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.(MED), a qual foi concluída em 29 de outubro de 2020, conforme Comunicado ao Mercado por ela publicado. As principais informações sobre as movimentações no investimento mantido nessa sociedade controlada, estão descritas na Nota 10.

1.3. Descontinuidade das operações no segmento Rio de Janeiro

No último trimestre de 2020 a administração da Companhia decidiu descontinuar as operações do segmento Rio de Janeiro, alienando parcela substancial de seus ativos nesse segmento a um Fundo de Investimentos, tendo apurado prejuízo na operação de R\$ 116.418, conforme demonstrado na Nota 23.

Adicionalmente, efetuou revisão do valor recuperável dos ativos remanescentes desse segmento, representados, substancialmente, por fases de 2 empreendimentos imobiliários a serem lançadas, tendo constituído provisão para ajuste ao valor recuperável no montante de R\$ 49.840 conforme demonstrados na Nota 9.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas 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 Financeiras, 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 Accounting Standards Board* (IASB), 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 - IASB 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. Adicionalmente, mantém Fundo exclusivo para aplicações financeiras do Grupo (Nota 5), o qual também é consolidado. 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.

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 previstas nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) (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 mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

2.4. Moeda funcional

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

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 desconhecidos 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.

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.

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 CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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).

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação de Índices Contratuais 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.

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 ativos destinados à venda, substancialmente representados por imóveis em construção, 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 de venda menos custos para vender. Os terrenos são classificados como circulantes conforme previsão de lançamentos dos respectivos projetos.

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

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

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

2.10. Empréstimos, financiamentos

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.

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.

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

A Companhia monitora mensalmente a evolução das margens de seus respectivos projetos e constitui provisão para perdas cuja margem acumulada apresenta negativas ao final de cada exercício.

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.

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 sobre o reconhecimento da receita vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia dos 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 16), 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
Títulos e valores mobiliários	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	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
Empréstimos e financiamentos	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.

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

Não existem novos Pronunciamentos, interpretações ou Orientações emitidos pelo CPC ou pelo IASB que entraram em vigor 01 de janeiro de 2020 e que impactaram significativamente as demonstrações financeiras da Controladora e suas Controladas.

2.23. Apresentação das operações descontinuadas nas cifras comparativa

Conforme descrito na nota 1.3, no último trimestre de 2020 a administração da Companhia decidiu descontinuar as operações do segmento Rio de Janeiro. Os requisitos de apresentação para ativos (dentro do balanço) classificados como mantidos para venda no final do período não se aplicam retrospectivamente. Assim, os ativos mantidos para venda em 31 de dezembro de 2021, correspondentes a 2 empreendimentos imobiliários ainda a serem lançados, foram destacados no balanço como mantidos para venda apenas em 2020, enquanto que as reclassificações abaixo foram efetuadas nos saldos comparativos da demonstração do resultado para apresentar as operações descontinuadas de forma segregada, como requerido pelo CPC 31 - "Ativo Circulante mantido para venda e operação descontinuada".

A operação descontinuada corresponde a participação nas sociedades controladas abaixo e relacionadas com todos os empreendimentos no segmento Rio de Janeiro conforme apresentado abaixo:

	Originalmente apresentado	Ajuste	Valores reapresentados
Demonstrativo de resultado			
Receita bruta operacional	1.964.778	(69.849)	1.894.929
Deduções da receita bruta	(51.781)	2.793	(48.988)
Receita líquida operacional	1.912.997	(67.056)	1.845.941
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.437.221)	83.130	(1.354.091)
Lucro bruto	475.776	16.074	491.850
Despesas comerciais	(176.299)	26.678	(149.621)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	299.477	42.752	342.229
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	299.477	42.752	342.229
Despesas administrativas	(118.368)	14.011	(104.357)
Despesas financeiras, líquidas	12.460	(20.827)	(8.367)
Provisões e outras despesas, líquidas	(10.818)	11.138	320
Imposto de renda e contribuição social	(40.011)	2.249	(37.762)
Operações descontinuada	-	(49.323)	(49.323)
Lucro das operações continuadas	142.740	-	142.740

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 CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Principais informações das participações societárias (RJ - descontinuadas)

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(677)	(339)	(1)	(297)	(677)	(339)
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	36.145	34.285	(808)	(760)	36.145	34.285
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.870)	(1.635)	(1.891)	(2.264)	(1.870)	(1.635)
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	91	20	(74)	(302)	91	20
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19	19	-	3	19	19
Disa Catisa Even Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	50,00	10.501	16.436	(49)	172	5.251	8.253
Gama Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.612	2.713	34	60	2.612	2.713
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	4.153	-	(955)	-	4.153
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	76	172	(215)	(188)	76	172
Even-Rj 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.348	13.232	(981)	(582)	13.348	13.232
Evenmob Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00	100,00	3.833	3.463	(5.830)	(17.263)	3.833	3.463
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.730	12.048	(302)	283	12.730	12.048
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	96.194	93.794	(4.115)	(4.165)	96.194	93.794
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29.848	87.567	(45.504)	(14.320)	29.848	87.567
Andromeda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	71	71	1	(7)	71	71
Omega Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2	(1)	(1)	-	2	(1)
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.831	6.575	(106)	(751)	4.831	6.575
Aquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.206	66.350	(9.478)	(8.568)	43.206	66.350
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.313	3.506	(106)	88	3.313	3.506
Aquarius Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	(1)	-	-	(0)
Even-Rio 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16	16	-	-	16	16
Even-Rio 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18	4	-	4	18	4
Even-Rio 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	1	-	-	-	1
Even-Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.955	18.147	(778)	(1.034)	16.955	18.147
Tres Rios Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.123	2.622	(397)	(77)	2.123	2.622
Even-Rj 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	79.065	38.045	(1.006)	(2.033)	79.065	38.045
Even-Rj 10/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	(1)	-	-	(0)
Even-Rj 14/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Even-Rj 15/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	49	(1)	(390)	559	49
Erj 19/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	(1)	-	-	(0)
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	49	43	(1)	-	49	43
Baleine Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4	(1)	1	-	4	(1)
Orque Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3	(1)	-	-	3	(1)
Raie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	86.331	41.070	(3.114)	4.019	86.331	41.070
Erj 23/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3	(1)	1	-	3	(1)
Requin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	95	3	1	4	95	3
Herisson Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	(0)
Cougar Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2	(2)	-	-	2	(2)
Louve Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2	(1)	(1)	-	2	(1)
Total			439.497	442.422	(74.724)	(49.323)	434.247	434.240

† Saldos apresentados de novembro de 2020.

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 os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, 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.

Impactos dos efeitos da COVID-19 na estimativa dos custos a serem incorridos até o término da construção: (i) **Custos fixos:** a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão de obra própria não é significativa; (ii) **Custos adicionais:** as obras adotaram uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. O dispêndio mais relevante no período aconteceu no quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos e, dentro das medidas de flexibilização nos contratos de trabalho, estas equipes foram colocadas em férias temporárias. Efetuamos a revisão do custo a incorrer de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afetam o custo orçado de maneira significativa. (iii) **Custos incorridos no período de paralização das obras:** as obras localizadas no município de Porto Alegre ficaram paralisadas em dois momentos, por Decreto Municipal, totalizando aproximadamente dois meses e meio. Como mencionado anteriormente, os custos fixos das obras não são significativos e os custos com quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos, foram amenizados dentro das medidas de flexibilização dos contratos de trabalho, com redução de jornada e/ou férias temporárias/banco de horas. Desde o mês de setembro de 2020, não há mais colaboradores com contratos de trabalho suspensos ou com redução de jornada de trabalho; (iv) Durante o período de paralização das obras do Rio Grande do Sul, não tivemos casos de prestadores de serviço que ficaram insolventes em função da interrupção, bem como não temos expectativas que eventuais renegociações de contratos com prestadores de serviços afetem o custo orçado de forma significativa.

"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 vêm 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, são provisões 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 pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

Impactos dos efeitos da COVID-19 na provisão para distratos: (i) **evidências objetivas de impairment:** até o presente momento, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeira a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita; (ii) **expectativa de distratos para os próximos 12 meses (IFRS9):** O Comitê de Crise discute, entre outros fatores, o acompanhamento da carteira de contas a receber, incluindo repasse e a inadimplência. O Grupo reforçou as equipes de cobrança e elegeu uma equipe com viés comercial para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos. Houve um aumento expressivo no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento, mas o Grupo tem obtido sucesso em controlar a inadimplência, que até o momento não apresentou crescimento. No entanto, existe a ciência que caso a crise em função do COVID-19 se estenda ao longo dos próximos meses, pode ocorrer uma deterioração da carteira, sem possibilidade ainda de mensuração da sua extensão e do impacto nos próximos exercícios.

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.

Impactos dos efeitos da COVID-19 nas provisões: (i) **atrasos na entrega de obras:** em virtude da paralização das obras do Rio Grande do Sul, como anteriormente informado, poderão ocorrer atrasos na entrega de empreendimentos em relação ao previsto nessa praça, contudo a expectativa é que o atraso fique dentro dos prazos de carências contratuais (180 dias), não gerando obrigações financeiras adicionais ao Grupo que requeira reflexo nas demonstrações financeiras; (ii) **processos administrativos e judiciais:** com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistentes em cada período de elaboração das demonstrações financeiras.

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

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. 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.

No último trimestre de 2020, a Companhia decidiu pela descontinuidade do segmento de negócios no Rio de Janeiro, conforme apresentado na nota explicativa 23 e assim contabilizou ajustes para trazer os ativos ao valor recuperável. Em relação aos demais negócios, são as seguintes as considerações em relação aos impactos dos efeitos da COVID19 na classificação e no valor recuperável dos estoques: (i) **imóveis concluídos e em construção:** Até o presente momento o Grupo não alterou a sua política de preços; apesar da redução expressiva no volume de vendas nos meses abril e maio, o volume de vendas recuperou rapidamente a partir de junho e já se encontram em patamares equivalentes ao pré-COVID-19. Portanto, a Companhia não se vê pressionada para a realização do estoque de imóveis e, consequentemente, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques. A revisão do valor de recuperação poderá ocorrer nos próximos trimestres, caso se observe reflexos negativos importantes nos preços e mercado ou a crise tome proporções superiores do projetado nas análises de cenário. (ii) **terrenos para novos lançamentos:** A Companhia retomou os lançamentos de novos empreendimentos em São Paulo, à partir do mês de abril de 2020 e também efetuou seis lançamentos no Rio Grande do Sul deste o início da pandemia até dezembro de 2020. Neste momento, não existe nenhum indicador que demonstre a inviabilidade de lançamento dos projetos de empreendimento imobiliário planejados e que requeira o redirecionamento dos terrenos e a análise do valor recuperável dos terrenos levando em consideração outro cenário que não a sua destinação aos empreendimentos imobiliários planejados. Adicionalmente, uma eventual deterioração futura do valor de venda pode afetar o valor recuperável dos estoques concluídos, em construção e dos terrenos para futura incorporação, podendo ser requerida a constituição de provisão, nos exercícios subsequentes.

3.4. Julgamentos críticos na interpretação de legislação tributária

As sociedades controladas 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 adotadas no Brasil, a qual considera o método de percentual de conclusão da Obra (PoC) para seu reconhecimento, bem como são determinadas com base em legislação específica, uma vez que não adotam o Lucro Real. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e contas correntes	-	-	5.683	-
Aplicações financeiras	247.710	18.997	351.939	253.815
	247.710	18.997	357.622	253.815

(*) As aplicações financeiras referem-se à aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 85,99% (2019 - 85,53%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

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	
	2020	2019	2020	2019
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	62.303	186.152	-	-
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	3.794	8.926	405.023	9.582
Letras financeiras do tesouro (LFTs) (ii)	-	-	517.559	434.139
	66.097	195.078	922.582	443.721
Circulante	66.097	186.152	922.582	434.795
Não circulante	-	8.926	-	8.926

(i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 96,23% (2019 - 96,32%) do CDI.

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

A controladora e determinadas sociedades controladas aplicam parcela 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 e dessas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalentes 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 em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e o Fundo exclusivo a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 20), na demonstração do resultado.

6. CAIXA RESTRITO

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Operações de dívidas - CRI	4.823	237.196	4.822	237.196
Securitização de recebíveis (i)	-	-	3.878	5.586
	4.823	237.196	8.700	242.782

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

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 CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

7. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Em repasse bancário	-	-	253.497	517.237
Financiamento próprio	-	-	163.902	220.151
Provisão para distratos	-	-	(72.020)	(269.903)
Empreendimentos concluídos	-	-	345.379	467.485
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	993.789	824.950
Provisão para distratos	-	-	(44.264)	(15.594)
Ajuste a valor presente	-	-	(23.523)	(13.650)
Empreendimentos em construção	-	-	926.002	795.706
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(29.247)	(58.529)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.242.134	1.204.662
Venda de terrenos	30.749	38.524	39.242	39.154
Outras contas a receber	-	-	19.653	-
Contas a receber	30.749	38.524	1.301.030	1.243.816
Circulante	6.900	8.644	664.616	641.994
Não circulante	23.849	29.880	636.414	601.822

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 da provisão para distratos e de ajuste a valor presente (nota explicativa nº 2.16.a), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Vencidas	-	-	270.556	52.275
A vencer:				
2020	-	8.644	-	1.376.645
2021	6.900	19.967	816.792	567.840
2022	15.937	9.913	1.174.325	732.171
2023 em diante	7.912	-	430.531	68.921
Contas a receber apropriado	30.749	38.524	2.692.203	2.797.852
Contas a receber a apropriar	30.749	38.524	1.301.030	1.243.816
	-	-	1.391.173	1.554.036

O saldo de contas a receber apresentado no ativo circulante corresponde às parcelas cuja expectativa de recebimento irá ocorrer nos próximos 12 meses, sendo a parcela remanescente da receita apropriada classificada no ativo não circulante.

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Vencidas:				
Até três meses	-	-	52.440	30.432
De três a seis meses	-	-	22.260	10.140
Acima de seis meses	-	-	117.823	-
Imóveis concluídos	-	-	192.523	40.572
Vencidas:				
Até três meses	-	-	61.245	8.877
De três a seis meses	-	-	6.973	2.826
Acima de seis meses	-	-	9.814	-
Imóveis em construção	-	-	78.032	11.703
	-	-	270.556	52.275

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes. As unidades são entregues aos clientes apenas após a quitação do saldo devedor, normalmente por meio de repasse de financiamento bancário. As contas a receber de financiamento próprio são garantidas por alienação fiduciária dos próprios imóveis vendidos.

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

	Sociedades controladas		Sociedades não controladas		Provisão para perdas em sociedades controladas	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Saldo em 31/12/18			1.829.058	20.661		(29.304)
Subscrição (redução de capital)	-	-	123.087	1.109	-	-
Lucros recebidos	-	-	(298.702)	(4.563)	-	-
Equivalência patrimonial	-	-	346.516	4.104	-	-
Demais	-	-	(1.043)	834	-	621
Saldo em 31/12/19			1.998.916	22.145		(28.683)
Subscrição (redução de capital)	-	-	(16.283)	2.562	-	-
Lucros recebidos	-	-	(294.274)	(2.288)	-	-
Equivalência patrimonial	-	-	250.867	4.331	-	(8.642)
Perda na alienação de participação societária	-	-	(330.479)	-	-	-
Reclassificação	-	-	21.352	-	-	(21.352)
Saldo em 31/12/20			630.099	26.750		(58.677)

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Luiz Migliano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	156.850	156.066	(2.937)	4.924	156.850	156.066
Tapereba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	95.895	65.383	30.512	94.277	95.895	65.383
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	86.515	88.492	1.336	4.156	86.515	88.492
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	52.553	90.350	29.193	28.638	52.553	90.350
Abeille Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	42.522	15.614	17.247	22.365	42.522	15.614
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	36.180	32.862	(67)	(5.707)	36.180	32.862
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33.890	44.370	10.224	13.700	33.890	44.370
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	30.017	-	(3)	(482)	30.017	28.754
Carricero Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.792	8.210	27.755	17.391	27.792	8.210
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.497	48.825	4.346	(799)	27.497	48.825
Medyz Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	27.158	4.074	38.293	(9.081)	27.158	4.074
Valarta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	25.681	-	-	-	25.681	-
Valdespino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.973	53.497	19.186	18.966	24.973	53.497
Catuai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.591	-	(1)	-	21.591	-
Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.090	33.887	8.612	24.077	20.090	33.887
RT 025 Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	100,00	18.743	18.624	(1.862)	11.859	18.743	18.624
Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.975	35.222	2.977	1.914	17.975	35.222
Esperer Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.230	17.297	6.367	3.499	17.230	17.297
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.660	16.627	(38)	(80)	16.660	16.627
Prestigie Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.332	9.722	11.950	8.767	16.332	954
Remigio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.423	26.954	16.965	(4.516)	15.423	26.954
Cygne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.538	247	14.291	298	14.538	247
Privilege Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.150	14.727	(1.176)	(21)	14.150	14.727
Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.135	-	60	-	13.135	-
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.023	14.068	115	856	12.023	14.068
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.312	60.729	29.563	7.305	11.312	60.729
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.894	10.400	1.659	1.231	10.894	10.400
KE 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.704	(1.964)	3.275	(1.966)	9.704	(1.964)
Jaracatiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.192	9.089	6.065	2	9.192	9.089
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.962	6.863	1.542	-	8.962	6.863
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	17.326	14.526	1.800	4.462	8.663	7.263
Vilosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.122	50.564	4.027	30.795	7.122	50.564
Ambra Vidal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.824	1.343	1.452	(1.393)	6.824	1.343
Agarpono Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.473	18.577	2.257	4.693	6.473	18.577
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.416	20.673	1.721	4.977	6.416	20.673
Tricity Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	11.379	12.674	(1.803)	(904)	5.690	6.337
Ophiuchus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.624	1.932	752	(263)	5.624	1.669
Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.818	5.579	789	(1.073)	4.818	5.579
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.844	3.666	(113)	(569)	3.844	3.666
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.542	7.326	848	429	3.542	7.326
Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.232	4.065	131	(1.514)	3.232	4.065
Macauva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.521	22.194	733	16.747	2.521	22.194
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.463	17.902	361	2.762	2.463	17.902
Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.846	2.138	388	(26)	1.846	2.138
Adelfo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.471	838	(1)	(25)	1.471	838

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 CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.201	3.248	3	139	1.201	3.248
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	520	21.512	15	5.849	520	21.512
Outras investidas	-	-	73.811	105.630	7.132	2.015	48.944	99.472
Em sociedades controladas - segmento São Paulo			1.075.911	1.194.622	295.943	308.674	1.036.694	1.194.587
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	43,08	80,00	1.162.779	458.050	42.513	44.888	500.925	366.440
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	-	50,00	981	14.224	-	2.838	490	7.112
Em sociedades controladas - segmento Sul			1.163.760	472.274	42.513	47.726	501.415	373.552
Em sociedades controladas de segmento descontinuado			98.730	439.030	(63.619)	(32.060)	93.479	430.777
Provisão para perdas em sociedades controladas			(56.129)	(26.701)	(6.761)	(18.077)	(56.128)	(26.701)
Provisão para perdas em sociedades controladas de segmento			(2.548)	(1.982)	(1.892)	(2.562)	(2.549)	(1.982)
Provisão para perdas controladas segmentos São Paulo e Sul			(58.677)	(28.683)	(8.653)	(20.639)	(58.677)	(28.683)
Total			2.279.724	2.077.243	266.184	303.701	1.572.909	1.970.233

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50	50	558	360	(40)	(100)	279	180
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	15	530	1.920	339	-	80	288
Veiga Filho Empreendimentos Imobiliários	50	50	249	1.152	(914)	-	125	576
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários	50	50	21.282	20.206	42	-	10.641	10.103
Ponta da Figueira Empreendimentos	5	5	13.881	16.580	1.811	-	694	829
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	1.066	586	(57)	(42)	533	293
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	1.620	856	(40)	(44)	810	428
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35	35	160	766	(918)	128	56	268
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50	50	198	62	(131)	(353)	99	31
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45	45	(533)	(158)	489	(537)	(240)	(71)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	14.018	7.624	5.727	3.431	7.009	3.812
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.	20	20	24.522	24.619	9.980	12.537	4.904	4.924
Melnick Even Volans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	40	684	1.210	-	-	273	484
Sociedades não controladas			78.235	75.783	16.288	15.020	26.750	22.145
Total investimento							1.598.172	1.992.378

d) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2020, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 105.595 (R\$ 404.822 em 31 de dezembro de 2019). 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 realizável a longo prazo.

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2020	2019
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira (*)	852.676	646.450
Variação do INCC	71.318	58.663
Variação do IGPM	14.730	54.363
	938.724	759.476
Circulante	363.045	137.897
Não circulante	575.679	621.579

(*) Os saldos de permuta financeiras, adicionalmente a variação do INCC, são também afetados pelo efetivo valor de comercialização das unidades imobiliárias, cujo contrato está vinculado. Os saldos de operações realizadas com Partes Relacionadas estão detalhados na Nota 26(c).

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Saldo inicial	759.476	591.425
Aquisições	430.053	836.940
Pagamento do principal	(250.805)	(668.890)
Saldo final	938.724	759.476

a) As parcelas têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	2020	2019
2020	-	137.897
2021	99.282	165.736
2022	218.633	258.700
2023	251.818	78.857
2024	180.817	53.229
2025 em diante	188.174	65.057
	938.724	759.476

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Em moeda nacional:				
Crédito imobiliário (i)	-	4	122.819	331.805
Cédula de crédito bancário - CCB (ii)	11.433	112.017	11.433	112.017
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI (iii)	318.988	958.071	318.988	958.071
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	-	3.862	-	3.862
	330.421	1.073.954	453.240	1.405.755
Circulante	84.299	393.879	142.878	471.940
Não Circulante	246.122	680.075	310.362	933.815

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 5,9% a 7,8% a.a.
(ii) As operações de CCB estão sujeitas à variação de 130% da taxa do CDI ao mês acrescidos de 1% a.a.
(iii) As operações de CRI estão sujeitas à variação do CDI acrescido de 1,5% a 3% a.a. e à variação do IPCA, acrescido 8% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	Consolidado	
	2020	2019
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	591.999	506.500

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 vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	393.879	-	471.940
2021	84.299	101.000	142.878	311.579
2022	112.513	152.924	165.108	195.071
2023	56.096	275.261	67.741	276.273
2024	56.080	150.890	56.080	150.892
2025 em diante	21.433	-	21.433	-
	330.421	1.073.954	453.240	1.405.755

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) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	1.073.954	871.743	1.405.755	1.567.034
Captações	-	544.522	256.926	801.537
Encargos financeiros incorridos	40.841	78.046	68.717	136.327
Marcação a mercado do swap	(661)	971	(661)	971
Pagamento do principal	(711.466)	(372.846)	(1.177.512)	(1.000.754)
Pagamento de juros	(72.247)	(48.482)	(99.985)	(99.360)
Saldo final	330.421	1.073.954	453.240	1.405.755

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (*)	-	-	666.032	179.786
Valores recebidos por venda de empreendimento cuja receita ainda não vem sendo apropriada	-	-	94.325	115.334
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	49.833	-	49.833	-
Saldo final	49.833	-	810.190	295.120

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

14. PROVISÕES

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas civis e tributários	Provisão para distratos	Total
Em 31 de dezembro de 2018	17.781	16.954	158.512	-	193.247
Provisão (Reversão) constituída, líquida	16.017	1.953	(20.036)	-	(2.066)
Pagamento de provisão para garantias	(10.490)	-	-	-	(10.490)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(31.483)	-	(31.483)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.067)	-	-	(4.067)
Atualização monetária e juros	-	-	9.369	-	9.369
Em 31 de dezembro de 2019	23.308	14.840	116.362	-	154.510
Provisão (Reversão) constituída, líquida (*)	10.041	17.861	(85.565)	15.491	(42.172)
Pagamento de provisão para garantia	(8.671)	-	-	-	(8.671)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(11.235)	-	(11.235)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.956)	-	-	(4.956)
Atualização monetária e juros	-	-	(414)	-	(414)
Em 31 de dezembro 2020	24.678	27.744	19.148	15.491	87.062
Circulante					51.657
Não circulante					35.405

(*) A controladora descentralizou suas provisões para contingências para cada CNPJ (SPEs) e assumiu a provisão de distrato das sociedades controladas vendidas para o Fundo (Nota 10).

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas civis e tributários	Provisão para distratos	Total
Em 31 de dezembro de 2018	68.152	27.575	176.129	116.023	387.879
Provisão (Reversão) constituída, líquida	11.847	9.828	23.534	-	45.209
Pagamento de provisão para garantias	(10.490)	-	-	-	(10.490)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(78.689)	-	(78.689)
Pagamento de bônus e PLR	-	(9.641)	-	-	(9.641)
Atualização monetária e juros	-	-	11.600	-	11.600
Reversão do contas a pagar, líquida	-	-	-	(30.764)	(30.764)
Em 31 de dezembro de 2019	69.509	27.762	132.574	85.259	315.104
Provisão (Reversão) constituída, líquida	5.072	22.965	(403)	(3.525)	24.109
Pagamento de provisão para garantias	(8.672)	-	-	-	(8.672)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(36.972)	-	(36.972)
Pagamento de bônus e PLR	-	(12.470)	-	-	(12.470)
Atualização monetária e juros	-	-	(414)	-	(414)
Reversão do contas a pagar, líquida	-	-	-	(14.912)	(14.912)
Em 31 de dezembro 2020	65.910	38.257	94.785	66.822	265.773
Circulante					129.371
Não circulante					136.402

(a) Garantias

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

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas e coligadas e ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica dos empreendimentos do segmento São Paulo é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado da controladora, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas", vide Nota 22 e apresentado no custo dos imóveis vendidos na demonstração do resultado consolidado.

(b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2020 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 18.b).

(c) Riscos trabalhistas e civis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 55.078 (R\$ 105.352 em 31 de dezembro de 2019), as quais a Administração da Companhia,

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 CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019

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

conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 18.564 (R\$ 26.820 em 31 de dezembro de 2019), possível de R\$ 23.706 (R\$ 45.175 em 31 de dezembro de 2019) e remota de R\$ 12.807 (R\$ 33.357 em 31 de dezembro de 2019).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 297.628 (R\$ 242.726 em 31 de dezembro de 2019), são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$ 76.221 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 105.754 em 31 de dezembro de 2019), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 124.753 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 61.405 em 31 de dezembro de 2019) e remota de R\$ 96.654 (R\$ 75.566 em 31 de dezembro de 2019).

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2020 totaliza R\$ 65.694 (R\$ 85.259 em 2019). O resumo dos impactos da provisão de distrato são como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Provisão para distrato nas contas a receber	(116.284)	(285.497)
Constituição de adiamento de clientes	-	(9.522)
Adição a imóveis a comercializar	145.129	323.004
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(65.694)	(85.259)
Efeito líquido da provisão	(36.849)	(57.274)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão de Distrato:				
- Na despesa	-	-	10.684	(10.169)
Contingência trabalhista e cíveis "Impairment"	(85.565)	20.036	(402)	11.988
	-	(6.430)	(4.601)	(5.578)
	(85.565)	13.606	5.681	(3.759)
Outras reversões de provisões	75.589	-	6.524	(2.462)
	9.976	13.606	12.205	(6.221)

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar, em decorrência de processo de incorporação. O imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; sendo assim, anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET, cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Em 1º de janeiro	18.823	31.501
Despesa (Receita) no resultado	3.425	(686)
No fim do exercício	22.248	30.815

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

	Consolidado	
	2020	2019
No exercício seguinte	13.219	25.889
Em exercícios subsequentes	9.029	4.926
	22.248	30.815

16. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 212.000.000 (duzentas e doze milhões) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 1.657.409.994,31 (um bilhão seiscentos e cinquenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e quatro reais e trinta e um centavos).

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 2.500.000.000, (dois bilhões e quinhentos milhões de reais) mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

a) Movimentação do capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária em 13 de maio de 2020, foi aprovada a alteração do capital social através da absorção das rubricas contábeis relativas aos custos de transação incorridos na emissão de títulos e valores mobiliários emitidos no exercício de 2010 no valor de R\$ 15.775 e da absorção das rubricas do Patrimônio Líquido relativas à apropriação de planos de opções de compra de ações nos exercícios de 2007 a 2012 não exercidos pelos respectivos titulares no valor de R\$ 31.717.

b) 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 2018	3.124.467	22.514	15.196
Cancelamento de ações restritas por desligamento	3.965.592	(20.572)	20.572
Desbloqueio de tranche ILP	-	(1.655)	-
Em 31 de dezembro de 2019	7.090.059	287	35.768
Desbloqueio de tranche ILP	(1.357.053)	-	(2.035)
Recuperação de ações	4.139.300	-	24.748
Cancelamento de ações em tesouraria	(5.000.000)	-	(27.246)
Em 31 de dezembro de 2020	4.872.306	287	31.235

Para o plano de opções concedido em 2019, aprovado em 30 de abril de 2020 junto ao Conselho de Administração, assim como no plano anterior, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutários, definidos como elegíveis 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 na Companhia 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 Incentivo de Longo Prazo - ILP, será calculado e apurado três anos após o exercício de competência das metas corporativas, da seguinte forma:

- 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.
- 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.
- 1/3 (um terço) restante das ações é relativo à 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 os beneficiários 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 2020.

O Conselho de Administração aprovou em assembleia geral o programa de recompra de ações de 4.139.300 (quatro milhões, cento e trinta e nove mil e trezentas) ações ordinárias divulgado em fato relevante em 01 de abril de 2020 e o cancelamento de 5.000.000 (Cinco milhões de ações) conforme divulgado em fato relevante no dia 03 de junho.

A Companhia revisa anualmente o valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período, determinado com base no modelo de avaliação *Black-Scholes*, que, em 31 de dezembro de 2020, 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.

c) Lucros acumulados - ganho da variação de participação em controlada

Resultados obtidos mediante a equivalência patrimonial das operações, listadas abaixo, realizadas por investida controlada:

	Efeito no Patrimônio Líquido
Reorganização societária (a)	(34.676)
Oferta pública de ações de sociedade controlada (b)	142.757
Custas de transação (b)	(19.222)
Ganho na Transação	88.859

a) Em 10 de julho de 2020, foi aprovado o aumento do capital social da controlada Melnick Even Incorporações e Construções S.A. no montante total de R\$ 43.144, com a emissão de 20.245.401 ações ordinárias, mediante conferência, avaliados a valor justo por empresa especializada:

- participações detidas pela MPAR em sociedades que desenvolvem empreendimentos imobiliários; e
- direito de participar nos futuros empreendimentos da Companhia com uma participação de até 15% (quinze por cento), e que poderia atingir, futuramente, até 30% (trinta por cento), nos termos do acordo de investimentos celebrado entre a Companhia, a MPAR e outros.

Em razão da conferência de bens, a participação da EVEN na controlada passou de 80% para 68%.

b) Oferta pública de ações (OPA)

A OPA consistiu em uma oferta primária, da companhia controlada, onde foram emitidas 73.000.000 de novas ações ordinárias ao valor de R\$ 8,50 cada ação, totalizando uma captação de R\$ 620.500. Os custos com bancos, advogados, consultores e outros custos relacionados ao IPO totalizaram R\$ 40.021, classificados na Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido como "Custo para emissão de ações", conforme CPC 08 - Custo de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. Com a OPA, a participação da Even na companhia passou a ser 44,1%, da MPAR 20,8% e o mercado 35,1%. Além do descrito acima, a OPA teve um lote suplementar de 10.950.000 ações (15% da oferta inicial) em caráter de oferta secundária, as quais foram destinadas exclusivamente para prestação de serviços de estabilização de preços das ações. Os vendedores deste lote foram a Even e MPAR, na proporção de 68% e 32%, respectivamente. Em 30 de outubro de 2020, a Companhia, através de comunicado ao mercado, comunicou o encerramento da OPA, e consequentemente, o encerramento do serviço de estabilização. Resultando assim, nos seguintes percentuais de participação na companhia mantendo o controle: Even 43,08%, MPAR 20,27% e o mercado 36,65%.

c) Reservas de lucros

Reserva 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.

d) 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 2020 foi calculado como indicado abaixo:

	2020	2019
Lucro líquido do exercício	14.684	119.191
Reserva legal	(734)	(5.960)
Base de cálculo para dividendos	13.950	113.231
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	3.487	28.308
Dividendos adicionais propostos	10.463	1.692
Total de dividendos	13.950	30.000

17. LUCRO POR AÇÃO

a) Básico

O lucro 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.

	2020	2019
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares):	208.233	212.527
Resultado do exercício:		
Das operações continuadas	142.206	168.514
Das operações descontinuadas	(127.522)	(49.323)
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	14.684	119.191
Resultado básico por ação		
Das operações continuadas	0,683	0,793
Das operações descontinuadas	(0,612)	(0,232)
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,071	0,560

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.

	2020	2019
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	14.684	119.191
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	207.389	212.527
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	11,65	11,65
Lucro básico por ação	0,071	0,560

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não havia opções em aberto.

18. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	(63)	1.685.483	1.802.876
Prestação de serviços	29.943	36.254	50.677	65.995
Provisão para distratos	-	-	(3.248)	28.851
Deduções da receita bruta	(3.918)	(4.728)	(61.893)	(51.781)
Receita líquida operacional	26.025	31.463	1.671.020	1.845.941

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Terrenos	-	-	(623.416)	(636.546)
Obra	-	-	(442.999)	(505.883)
Incorporação	-	-	(55.461)	(64.668)
Manutenção em garantia	-	-	(8.762)	(10.215)
Gerenciamento	(21.107)	(28.663)	(19.618)	(30.174)
Despesa financeira incorrida (Nota 8)	-	-	(57.833)	(95.873)
	(21.107)	(28.663)	(1.208.089)	(1.343.359)
Provisão para distratos	(21.107)	(28.663)	19.507	(10.732)
	(21.107)	(28.663)	(1.188.582)	(1.354.091)

b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Benefícios a administradores e empregados	(42.704)	(44.535)	(53.609)	(53.624)
Viagens e deslocamentos	(567)	(1.148)	(745)	(1.375)
Plano de incentivo de longo prazo	(9.253)	916	(9.253)	812
Consultoria	(17.974)	(19.822)	(25.473)	(24.459)
Consumo diversos	(10.531)	(11.439)	(14.881)	(13.458)
PLR e bônus	(12.094)	(4.213)	(16.110)	(12.253)
Despesas com vendas	(1.465)	(2.169)	(59.916)	(62.425)
Despesas com estandes de venda	(1.919)	-	(56.479)	(47.332)
Outras despesas comerciais	(6)	(93)	(2.412)	(39.864)
	(96.513)	(82.503)	(238.878)	(253.978)
Despesas comerciais	(3.390)	(2.262)	(118.807)	(149.621)
Despesas gerais e administrativas	(76.856)	(72.231)	(103.804)	(96.347)
Remuneração da Administração	(16.267)	(8.010)	(16.267)	(8.010)
	(96.513)	(82.503)	(238.878)	(253.978)

20. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Salários	(27.760)	(27.543)	(37.039)	(30.121)
Encargos	(9.295)	(11.032)	(8.948)	(14.303)
Treinamentos	(29)	(37)	(8)	(57)
Outros benefícios	(5.620)	(5.923)	(7.614)	(9.143)
	(42.704)	(44.535)	(53.609)	(53.624)

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 CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas financeiras				
Juros	(31.598)	(69.988)	(32.779)	(38.292)
Juros sobre as provisões para riscos	414	(9.369)	412	(11.600)
Ganho/Perdas - SWAP - taxa de juros	1.423	(4.336)	1.423	(4.336)
Valor justo do SWAP	(705)	(971)	(705)	(971)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(13.569)	(16.191)	(14.198)	(21.653)
Outras despesas financeiras	(1.071)	(965)	(2.606)	(4.110)
Descontos concedidos	-	-	(3.844)	24
	(45.106)	(101.820)	(52.297)	(80.938)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	9.550	14.520	23.259	40.428
Atualização monetária de contas a receber	248	-	31.483	38.872
Outras receitas despesas financeiras	5.126	1.220	6.924	(15.388)
Receitas de mútuo	4.541	7.496	4.540	8.659
	19.465	23.236	66.206	72.571
Resultado financeiro	(25.641)	(78.584)	13.909	(8.367)

22. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas de garantias	-	(33.042)	-	-
Outras despesas e receitas	2.910	(279)	11.965	2.437
	2.910	(33.321)	11.965	2.437

23. OPERAÇÃO DESCONTINUADAS

Em linha com o planejamento estratégico decidido para a Even, de descontinuidade das nossas operações no Estado do Rio de Janeiro, a Companhia alienou ao Fundo FII EFCR11 a totalidade das ações da Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade titular da totalidade das quotas das sociedades de propósito específico desenvolvedoras de 8 (oito) empreendimentos imobiliários da Companhia na Cidade do Rio de Janeiro (vide detalhes dessas investidas na nota 2.23), cujos ativos estão representado por imóveis concluídos e à venda.

O preço de venda pago pelo FII à Companhia no âmbito da Operação foi composto por (a) uma parcela fixa de R\$ 237.600 e (b) parcela condicional e contingente, devida pelo FII caso as vendas dos imóveis e correspondentes distribuições e pagamentos realizados pela Viedma RJ ao FII gerem um retorno aos cotistas do FII equivalente ao preço de emissão das cotas do FII acrescido da variação acumulada do IPCA e de uma taxa de rentabilidade prevista no Regulamento do FII (disponível pública e gratuitamente no site da CVM).

Em função da Operação de venda da Viedma ao FII, a Companhia reconheceu uma perda em suas demonstrações financeiras no valor de R\$ 116.418. Esta perda deve-se, principalmente a três fatores: (a) a contabilização da parcela condicional e contingente se dará a partir do cumprimento de obrigação de performance e desde que atingidas as condições estabelecidas em contrato; (b) desconto em relação ao preço de vendas praticado, em função do pagamento à vista e sem direito de regresso (true-sale); e (c) despesas futuras como marketing, impostos, despesas de condomínio e IPTU, que a Companhia incorreria caso estivesse com as unidades para venda, e que serão de responsabilidade do FII.

Ademais, em linha com a estratégia de desmobilização das suas atividades operacionais na Cidade do Rio de Janeiro, a Companhia busca potenciais compradores para 2 (dois) terrenos na região do Recreio dos Bandeirantes, ainda não concluídos. A mudança de estratégia e, portanto, não intenção do desenvolvimento imobiliário destes terrenos e, de uma potencial oferta pela alienação destes, motivou um ajuste contábil em seu valor patrimonial de R\$ 49.840 de forma a refletir o seu valor realizável líquido, conforme Nota 3.3.

Abaixo o resultado gerado destas operações descontinuadas:

	Consolidado	
	2020	2019
Receita	14.188	67.056
Custo incorrido das vendas realizadas	(18.536)	(83.130)
Lucro bruto	(4.348)	(16.074)
Despesas operacionais		
Comerciais	(4.350)	(26.678)
Gerais e administrativas	(6.940)	(14.011)
Provisões	(6.463)	(5.991)
Outras despesas operacionais, líquidas	(15.418)	(5.147)
Perda na alienação do controle de Sociedades controladas(i)	(116.418)	-
Provisão para perda de ativos remanescentes do segmento Rio de Janeiro (Nota 9)	(49.840)	-
	(199.429)	(51.827)
Lucro/Prejuízo Operacional	(203.777)	(67.901)
Despesas financeiras	(614)	(159)
Receitas financeiras	3.277	20.986
Resultado Financeiro	2.663	20.827
Efeitos de Imposto de Renda e Contribuição Social	1.332	(2.249)
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	(199.782)	(49.323)

26. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
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	1.216	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	-	692	692	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	-	-	3.517	3.517	-	-	-	-
Ccisa 53 Incorporadora Ltda.	-	-	-	-	8.631	-	-	-
Melnick Even Volans	-	-	-	-	6.866	-	-	-
Merlot Even Melnick	-	-	-	-	2.400	-	-	-
Mútuo Even x Rossi (Consórcios)	591	-	-	-	591	-	-	-
Entidades controladas com participação de terceiros (i)	591	-	11.335	11.335	18.488	-	-	-
Sociedades controladas de forma integral (ii)	90.590	2.193	3.062	5.431	-	-	10.854	-
	91.181	2.193	14.397	16.397	20.453	-	10.854	-
Demais partes relacionadas controladas:								
Melnick Participações Ltda. (iii)	78.828	80.883	-	14.789	78.828	71.683	-	-
Melnick Even Incorporações	-	-	-	1.608	-	-	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários (iv)	-	-	-	-	-	-	28.167	25.479
	78.828	80.883	-	16.766	78.828	71.683	28.167	25.479
	170.009	83.076	14.397	33.163	99.281	71.683	39.021	25.479
Não circulante de partes relacionadas	170.009	83.076	-	33.163	99.281	71.683	-	-
Circulante como partes relacionadas	-	-	14.397	-	-	-	39.021	25.479

(i) Referem-se às transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs, cuja regularização dos saldos se dará mediante redução do capital social, ainda sem previsão para sua efetivação, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

(ii) O saldo de mútuo mantido com as sociedades controladas com vistas ao financiamento da construção de seus empreendimentos, sobre os quais não incidem encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os saldos passivos se referem a retorno de excedentes de caixa das subsidiárias integrais.

(iii) O saldo de mútuo mantido com a parte relacionada Melnick Participações Ltda. (MPAR) estava 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. ("MED"), com atuação no mercado imobiliário do Rio Grande do Sul, onde a Companhia efetuava empréstimos à MPAR para aplicação nas sociedades em que possuíam participação conjunta para desenvolvimento de empreendimento imobiliários. O parceiro MPAR 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 2020, o cargo de Diretor Presidente. Com a Oferta Pública de Ações da MED, um novo acordo de acionistas foi firmado, extinguindo o acordo anterior, deixando de existir o compromisso, pela Companhia, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos (Nota 9). O saldo existente será liquidado na forma disposta no acordo então vigente, segundo o qual prevê como garantia, as ações pertencentes à MPAR. Adicionalmente, as distribuições de dividendos pagos pela Melnick (MELK3) para seus acionistas, fruto dos lucros gerados pelas sociedades anteriormente investidas pela MPAR, a participação correspondente à MPAR deverá ser repassada prioritariamente à Even, até a liquidação integral do mútuo. O saldo de mútuo está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros 4% ao ano. Em 31 de dezembro de 2020, houve receita financeira de R\$ 4.541.

(iv) O saldo de mútuo mantido pela sociedade controlada Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Melnick Limoeiro) com a Companhia Zaffari Comércio e Indústria, a qual não possui participação societária na SPE vinculado à realização de empreendimento comercial, e é recebido conforme o andamento, proporcionalmente à evolução da obra. Seu vencimento está previsto para 30 de setembro de 2022, ou 12 meses após a data de obtenção do Habite-se, o que ocorrer primeiro. Sobre o saldo incide encargos financeiros correspondentes a variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.

A movimentação do saldo de partes relacionadas para os períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é:

	Ativo		Passivo	
	2020	2019	2020	2019
Em 31 de dezembro de 2019	71.683	25.479	-	-
Empréstimos	21.611	-	-	-
Amortizações	(21.390)	-	-	-
Encargos financeiros	6.924	2.688	-	-
Em 31 de dezembro de 2020	78.828	28.167	-	-

(b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração incluiu os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2020, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$ 19.880 (R\$ 8.009 em 2019) incluindo bônus, para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2020.

Na demonstração do resultado da controladora, a perda apurada foi de R\$ 127.522 (R\$ 49.323 em 31 de dezembro de 2019).

24. 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	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	142.206	119.191	285.970	229.825
Prejuízo das operações descontinuadas	(127.522)	-	(199.782)	(49.323)
Base tributária	14.684	119.191	86.188	180.502
Alíquota - 34%	(4.993)	(40.525)	(29.304)	(61.371)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	246.556	297.193	4.331	4.104
Efeito sobre adições	9.976	13.606	12.204	(6.221)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/regime especial de tributação	-	-	260.837	534.382
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(280.907)	(508.656)	(280.907)	(508.656)
Total dos impostos	-	-	(32.839)	(37.762)
Imposto de renda e contribuição social correntes			(36.264)	(37.076)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos			3.425	(686)

(a) A controladora e as imobiliárias controladas 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.

25. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	Consolidado	
	2020	2019
Receita de vendas a apropriar	1.480.251	1.419.271
Permuta por terrenos a apropriar	229.495	220.183
Receita bruta de vendas a apropriar (a)	1.709.746	1.639.454
Impostos	(30.789)	(29.085)
Receita de vendas a apropriar	1.678.957	1.610.369
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.134.848)	(1.039.478)
Projetos descontinuados RJ	4.931	-
Resultado a apropriar	549.040	570.891

(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	
	2020	2019
Custo incorrido das unidades em estoque	1.102.335	1.479.998
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	708.428	633.578
Projetos descontinuados RJ	310.048	-
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.120.811	2.113.576

(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.843.276 (R\$ 1.673.056 em 31 de dezembro de 2019).

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Referidos compromissos totalizam R\$ 2.186.302 (R\$ 2.137.564 em 31 de dezembro de 2019), dos quais R\$ 1.061.959 (R\$ 1.090.415 em 31 de dezembro de 2019) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 1.124.343 (R\$ 1.047.149 em 31 de dezembro de 2019) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

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

	Controladora	
	2020	2019
Conselho de Administração	648	959
Diretoria:		
Salários e encargos	4.888	3.081
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	-	20
Demais benefícios	321	179
	5.857	4.239
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 13 parcela dos administradores) (*)	809	3.598
ILP a apropriar (nota explicativa nº 18.b)	9.253	173
	10.062	3.771

(*) O bônus refere-se à apropriação do plano de incentivo a longo prazo - ILP concedido em 2019 (nota 15.1).

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 CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas

As transações efetivadas pela Even com as Sociedades em Conta de Participação destacadas abaixo possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação, exploração e comercialização de empreendimento imobiliário. Os acordos de sócios preveem a remuneração de uma parcela determinável do resultado da Sociedade aos demais sócios participantes, correspondente a um percentual da receita bruta auferida com a comercialização das Unidades Autônomas dos Empreendimentos, à medida que as receitas sejam recebidas, sob regime de caixa, pela sociedade, a ser paga aos sócios participantes mediante distribuição de dividendos. Em caso de não cumprimento desta e demais obrigações assumidas, as transações possuem instrumento particular de fiança, que prevê como garantia fidejussória a eventual alienação das quotas sociais de participação da Even nas SCPs. Os valores divulgados abaixo estão registrados no Consolidado na rubrica de Contas a pagar por aquisição de imóveis.

(i) Transações com saldos em aberto em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019:

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	2020	2019
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV						
19/12/2016	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Miguel Yunes	-	8.184	23.594
13/02/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Pedrosa Alvarenga	-	90.389	109.281
28/07/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Harmonia	-	42.781	38.288
20/12/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jorge Americano	-	12.010	11.594
01/09/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arbo Casas Verticais	-	17.577	42.924
18/11/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Neto Araújo	18.035	20.354	-
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuino Maciel	6.854	6.854	-
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	7.300	7.300	-
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Stella Marina	50.385	70.172	-
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	56.979	-
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	53.000	-
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	5.300	-
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	18.440	18.440	-
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.750	2.750	-
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	700	700	-
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	15.310	31.100
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda	10.000	10.000	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Nota 11 - Permuta Financeira					438.100	256.781
Dação em pagamento em forma de permuta física						
14/04/2018			Melnick Even Jaborandi		-	1.737
Adiantamento de clientes - Nota 13						1.737
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI						
21/11/2016	novembro/20	CDI + 3%	Even S.A.	Operação liquidada em 2020	-	44.385
Empréstimos e financiamentos - Nota 12						44.385

(ii) Transações realizadas no período:

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário				
30/07/2019			Even S.A.	5% sobre os planos de saúde, odontológico e vida
Distribuição de dividendos				
			SPEs Even e Melnick	2.147
Prestações de serviços				
			SPEs Melnick	6.552
Aluguel da sede de Porto Alegre				
			SPEs Even e Melnick	5.610
Indeterminado				
			Melnick Even Desenvolvimento	1.194

Transações sob cláusulas resolutivas

Data	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação
Compra de terreno			
12/05/2016	INCC	Melnick Even Angelim	74.810
07/11/2017	INCC	Melnick Even Urbanizadora	5.608
17/12/2017	INCC	Melnick Even Coqueiro	35.617
08/12/2018	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário	6.423

(*) Referem-se a transações de compra de terrenos com partes relacionadas que ainda possuem cláusulas resolutivas para efetivação do registro cartório.

27. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) 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, para 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.

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(b).

c) Risco de liquidez

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

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

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

Dados consolidados	2020	Provável
ATIVOS		
Ativos ao custo amortizado		
Contas a receber de clientes (Nota 7.a)	1.242.134	1.361.328
Partes relacionadas (Nota 26.a)	99.281	101.336
PASSIVOS		
Passivos ao custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	(453.240)	(460.080)
Contas a pagar de terrenos (Nota 11)	(938.725)	(1.002.334)
Partes relacionadas (Nota 26.a)	(39.021)	(39.829)

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações dos seguintes indicadores (i) INCC e IGP-M para contas a receber e contas a pagar de terrenos em 25%; e (ii) CDI, IPCA e TR para empréstimos e financiamentos e parte relacionadas em 25%.

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.

b) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e beneficiários 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 2020 e 2019, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumarizados:

	Consolidado	
	2020	2019
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12.(a) e nº 12.(b))	453.240	1.412.521
Caixa e equivalentes de caixa	(768.180)	(253.815)
Aplicações financeiras	(512.025)	(443.721)
Caixa restrito	(8.700)	(242.782)
Dívida líquida	(835.665)	472.203
Total do patrimônio líquido	2.384.904	1.876.154
Total do capital próprio e de terceiros	1.549.239	2.348.357
Índice de alavancagem financeira - %	-	25,17

c) 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.
- Qualidade do crédito dos ativos financeiros.

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2020 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Consolidado
CDBs	AA+	444.564
Letras financeiras	AA+	828.536
		1.273.100

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.

28. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2020, os seguintes contratos de seguros:

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

29. 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 e Rio Grande do Sul.

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

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 CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019

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

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

	SP	RS	Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2020:			
Receita bruta operacional	1.137.891	595.021	1.732.912
Deduções da receita bruta	(48.320)	(13.572)	(61.892)
Receita líquida operacional	1.089.571	581.449	1.671.020
Custo incorrido das vendas realizadas	(737.200)	(446.586)	(1.183.786)
Lucro bruto	352.370	134.863	487.233
Despesas comerciais	(76.587)	(42.220)	(118.807)
Despesas administrativas	(91.852)	(28.220)	(120.071)
(Prejuízo) Lucro bruto líquido de despesas comerciais	183.932	64.423	248.355

	SP	RS	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:			
Receita bruta operacional	1.299.350	601.460	1.900.810
Deduções da receita bruta	(33.722)	(15.622)	(49.344)
Receita líquida operacional	1.265.628	585.838	1.851.466
Custo incorrido das vendas realizadas	(894.942)	(450.290)	(1.345.232)
Lucro bruto	370.686	135.548	506.234
Despesas comerciais	(109.067)	(48.991)	(158.058)
Despesas administrativas	(82.966)	(35.402)	(118.368)
(Prejuízo) Lucro bruto líquido de despesas comerciais	178.653	51.155	229.808

(*) Conforme mencionado na Nota 1, em 2020 o segmento Rio de Janeiro foi descontinuado e o resultado está sendo apresentado em linha específica da demonstração do resultado. Consequentemente, as cifras correspondentes a 31 de dezembro de 2019 da demonstração por segmento de negócio estão sendo reapresentadas.

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 2020 e de 2019:

	2020	2019
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	248.355	229.808
Resultado financeiros, líquidos	13.910	12.460
Provisões e outras despesas, líquidas	23.706	(10.194)
Imposto de renda e contribuição social	(32.839)	(40.011)
Lucro (Prejuízo) líquido do trimestre	253.131	192.063

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 2020 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 18 de março de 2021

José 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 2020, da Even Construtora e Incorporadora S.A., refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 18 de março de 2021

José 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 às Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 18 de março de 2021

José 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 2020 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 2020 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 2020, 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 2020, 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).

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, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, emitido pela CVM. 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, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.

Provisão para distratos (notas 3.1 e 14)

Em razão de aspectos econômicos ou de alterações nas condições do mercado imobiliário, determinados compradores optam por desistir da compra do imóvel 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.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 2020 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 selecionados 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.



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**Porque é um PAA****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 que impacta o acesso ao crédito e os preços dos imóveis, leva a administração a estabelecer estimativas e julgamentos relevantes para determinar a necessidade, ou não, de redução dos ativos ao valor realizável, líquido dos custos de alienação, a partir de informações disponíveis de transações de venda de ativos similares e outras referências de mercado.

Esse assunto foi considerado como uma área de foco de nossa auditoria pois a utilização de diferentes estimativas e pressupostos nas circunstâncias descritas podem causar impactos relevantes nas demonstrações financeiras

Provisão para riscos cíveis e trabalhistas (notas 3.2 e 14(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, cujos prognósticos de desfechos 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 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e 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 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 o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

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

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

Efetuamos 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 e 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.

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 financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e 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 e da época dos trabalhos de auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 18 de março de 2021

 PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

Durante o trimestre, continuamos a ter uma boa absorção dos nossos produtos. As vendas líquidas do trimestre totalizaram R\$ 639 milhões (% Even). As vendas de lançamento representaram R\$ 171 milhões (VSO de 36%), entretanto a venda do estoque remanescente representou R\$ 436 milhões, impulsionada pela alienação do estoque concluído do Rio de Janeiro para o Fundo Imobiliário ERCR11, pelo valor de R\$ 238 milhões. Com isto, encerramos o ano com um volume de estoque concluído de R\$ 365 milhões, representando 21% do nosso estoque total.

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

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

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

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

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

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.

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

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Receita Líquida de Vendas e Serviços	479.638	406.878	374.425	434.683	455.033
Lucro Bruto	113.967	117.743	90.102	117.225	157.367
Margem Bruta Ajustada ¹	28,7%	32,8%	27,5%	30,5%	36,0%
EBITDA	39.819	43.843	43.177	58.083	133.830
Margem EBITDA	8,3%	10,8%	11,5%	13,4%	29,4%
Lucro Líquido	30.580	36.358	26.824	40.774	(89.273)
Margem Líquida antes Participação					
Minoritários	7,0%	10,9%	9,5%	12,9%	-18,1%
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,1457	0,1725	0,1298	0,1923	(0,4310)
ROE anualizado	7,3%	8,7%	6,4%	9,3%	-20,9%
ROE (últimos 12 meses)	7,2%	6,3%	6,6%	7,7%	0,9%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.540.206	1.541.124	1.647.356	1.616.224	1.683.888
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	500.728	495.527	511.677	494.164	549.040
Margem dos Resultados a Apropriar	32,5%	32,2%	31,1%	30,6%	32,6%
Dívida Líquida ²	468.480	434.965	304.398	(388.709)	(835.664)
Dívida Líquida (ex-SFH) ²	(402.406)	(490.163)	(579.193)	(1.126.664)	(1.157.283)
Patrimônio Líquido	1.877.442	1.937.000	1.944.440	2.560.125	2.481.417
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	24,8%	22,5%	15,7%	-15,2%	-33,7%
Ativos Totais	4.983.545	5.026.070	4.814.436	5.570.520	5.176.777
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	(95.375)	(30.515)	(155.315)	(723.107)	(446.955)

Lançamentos

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Empreendimentos Lançados	8	3	2	5	3
GVV Potencial dos Lançamentos (100%)	917.354	143.010	244.583	649.314	532.055
GVV Potencial dos Lançamentos (% Even)	807.850	95.469	171.096	621.744	481.772
Número de Unidades Lançadas	1.857	657	322	1.135	374
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	196.889	106.490	24.227	64.385	46.199
Preço Médio de Lançamento ³ (R\$/m²)	4.660	1.343	10.095	10.085	11.517
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/unidade)	494	218	2.663	572	1.423
Vendas Líquidas	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Vendas Contratadas ⁴ (100%)	677.906	301.707	373.729	536.561	658.784
Vendas Contratadas (% Even)	599.872	255.865	300.939	479.542	639.199
Número de Unidades Vendidas	1.815	634	600	1.111	988
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	167.417	82.315	29.816	90.752	113.368
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	9.287	6.885	12.918	8.901	8.945
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/unidade)	374	476	623	483	667
VSO Consolidada (% Even)	22,7%	12,1%	14,4%	19,7%	26,6%
VSO de Lançamento (% Even)	48,0%	44,4%	61,0%	34,1%	35,6%
Entregas	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
GVV Entregue ⁵ (100%)	703.348	352.119	225.744	140.886	28.274
GVV Entregue (% Even)	651.166	352.119	202.142	88.038	12.180
Número de Empreendimentos Entregues	4	2	2	2	1
Número de Unidades Entregues	1.380	630	327	705	77

Terrenos	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Land Bank (100%)	8.145.474	8.279.977	8.243.524	8.839.308	8.165.897
Land Bank (% Even)	8.145.473	6.782.563	6.776.210	7.311.377	5.996.050

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 à exclusão da rubrica "Cessão de Receiváveis", 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

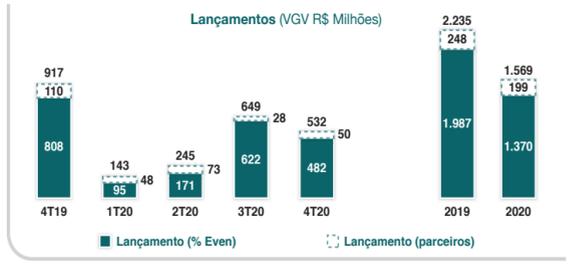
LANÇAMENTOS

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

Em 2020, foram lançados 13 empreendimentos/fases totalizando R\$ 1,4 bilhão (% Even). Ressaltando que os lançamentos em São Paulo foram retomados no 3T20, após percebermos a retomada de confiança do consumidor com a flexibilização das regras de confinamento provocados pela pandemia do Covid-19. Diante a esse fator, continuamos otimistas em relação a demanda do mercado para 2021.

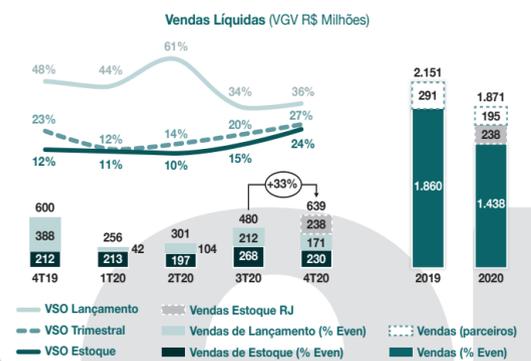
A tabela abaixo consolida as informações para o 4T20 e 2020:

Empreendimento	Região	GVV Total (R\$ mil)	GVV Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T20		143.010	95.469	106.490	657	218	
2T20		244.583	171.096	24.227	322	760	
3T20		649.313	621.744	64.385	1.135	572	
4T20		532.055	481.772	46.199	374	1.423	
Platô Perdizes - Fase 1	SP	314.848	314.848	24.254	146	2.156	Alto
Balkon Campo Belo - Fase 1	SP	128.868	128.868	9.610	44	2.929	Alto
Supreme Altos do Central Park	RS	88.339	38.056	12.334	184	480	Médio
Total		1.568.961	1.370.081	241.301	2.488	631	



VENDAS LÍQUIDAS

As vendas do 4T20 totalizaram R\$ 639 milhões (% Even), volume 33% maior do que o trimestre anterior (% Even), representando uma VSO consolidada de 27%. As vendas de estoque totalizaram R\$ 468 milhões com uma VSO de 24%, incluindo a venda de estoque da operação FII ERCR11 de R\$ 238 milhões (% Even). Dos empreendimentos lançados no trimestre, foram vendidos R\$ 171 milhões (VSO de 36%). Em 2020, as vendas totalizaram R\$ 1,7 bilhão (% Even).

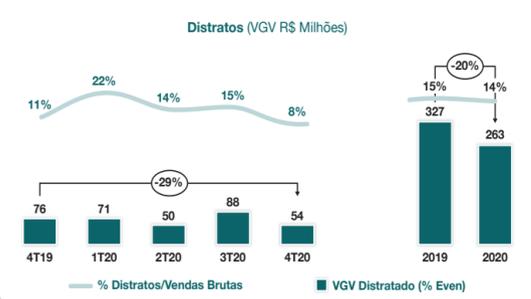


Região	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidades	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
São Paulo	384.432	1.055.989	384.432	1.054.755	17.971	94.299	316	1.445
Rio de Janeiro	242.558	309.893	240.879	296.009	31.417	36.820	562	802
Rio Grande do Sul	18.460	429.757	7.953	292.628	22.912	69.451	21	654
Loteamento	12.996	73.387	5.599	30.400	41.173	115.682	89	430
Minas Gerais	337	1.754	337	1.754	(106)	-	-	-
Total	658.784	1.870.780	639.199	1.675.546	113.368	316.251	988	3.333

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidades	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
2020	287.646	763.951	258.004	639.844	31.639	101.286	341	1.308
2019	102.203	453.934	95.204	403.209	17.557	81.709	86	658
2018	92.254	163.941	92.719	152.935	18.749	25.474	144	226
2017	131.179	218.574	136.169	221.355	30.817	48.779	311	478
Até 2016	45.502	270.380	57.102	258.203	14.606	58.004	106	663
Total	658.784	1.870.780	639.199	1.675.546	113.368	316.251	988	3.333

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

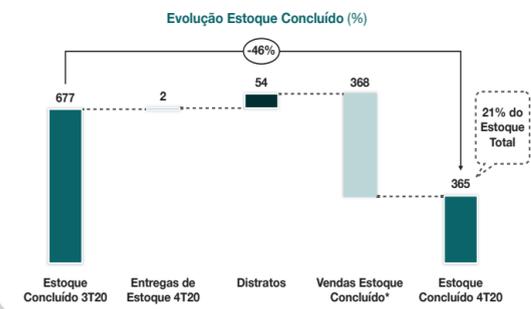
Abaixo, segue a abertura das vendas líquidas por ano de lançamento do produto:



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

VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

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



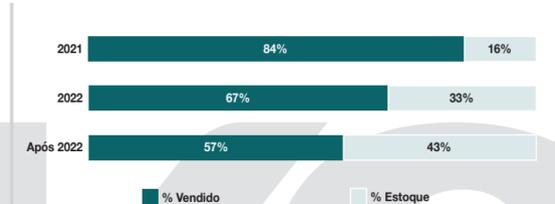
¹ Considerando vendas de estoque concluído, operação FII ERCR11. (R\$ 238 milhões)

ESTOQUE

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

Ano de Conclusão Previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Even (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Unidades já concluídas	503.538	365.071	21%	1.445	40%
2021	189.076	152.571	9%	397	11%
2022	945.965	836.781	49%	1.213	34%
Após 2022	466.187	399.563	21%	555	15%
Total	2.104.766	1.713.985	100%	3.610	100%

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



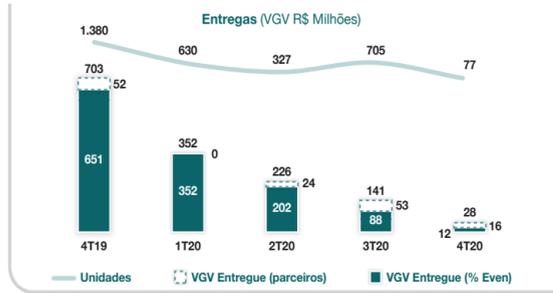
A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

Lançamento	GVV Total (R\$ mil)	GVV Even (R\$ mil)	Projetos	Unidades	% Unidades
Alé 2014	224.286	170.354	42	541	20%
2015	91.955	43.841	4	202	8%
2016	85.317	56.886	15	364	14%
2017	143.190	111.942	8	429	11%
2018	158.400	139.355	8	367	9%
2019	590.515	507.105	18	707	20%
2020	811.103	684.700	12	1.000	18%
Total	2.104.766	1.713.985	107 </		



ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS¹

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



REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4º trimestre foi de R\$ 498,5 milhões.

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

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

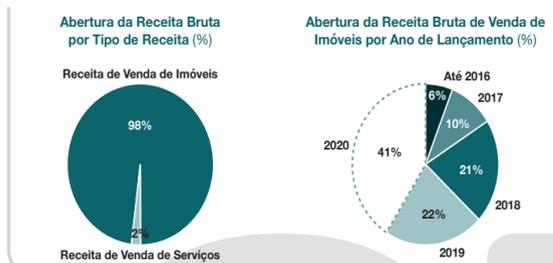
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

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

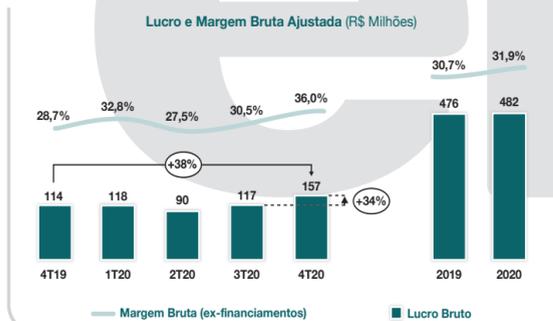


Abaixo segue a abertura da receita bruta:



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



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

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

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

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

É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas sim o custo efetivamente orçado atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Ano	Custo a incorrer 4T20		
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total (R\$ milhões)
2021	596,8	292,3	889,1
2022	386,6	344,2	730,8
2023	139,8	154,2	294,0
2024	11,7	9,8	21,5
	1.134,8	800,5	1.935,4

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

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

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

Despesas gerais e administrativas e remuneração da administração:

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

Outras receitas/despesas operacionais:

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

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Acordos Judiciais	(22.624)	(3.094)	-	(16.548)	29.479	9.838
Provisão para Contingências	15.897	(6.877)	(8.160)	24.692	16.300	25.955
Impairment	(6.014)	-	-	-	-	-
Outras Receitas (Despesas)	968	(8.342)	5.583	(2.169)	(17.380)	(22.308)
Provisão de Distrato IFRS 9	14.259	15.970	(3.598)	-	(1.688)	10.684
Outras despesas operacionais	2.486	(2.343)	(6.175)	5.977	26.711	24.170

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

RESULTADO FINANCEIRO

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

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

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:



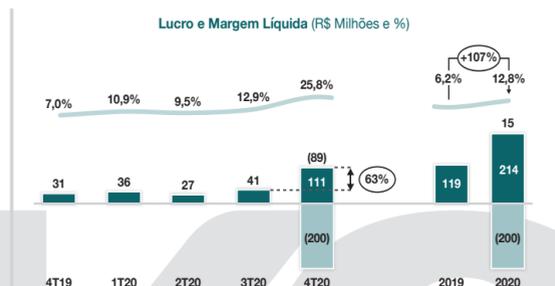
Conciliação EBITDA

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	42.895	51.761	42.758	63.509	127.941	285.968
(+) Resultado Financeiro	(5.403)	(9.742)	(1.289)	(7.292)	4.414	(13.909)
(-) Depreciação e Amortização	2.327	1.824	1.708	1.867	1.476	6.875
EBITDA	39.819	43.843	43.177	58.083	133.830	278.934
Margem EBITDA (%)	8,3%	10,8%	11,5%	13,4%	29,4%	16,7%
EBITDA LTM	182.964	164.201	154.035	184.923	278.934	278.934
Margem EBITDA LTM (%)	9,6%	8,9%	9,5%	10,9%	16,7%	16,7%
EBITDA	39.819	43.843	43.177	58.083	133.830	278.934
(+) Despesas Apropriadas ao Custo	23.674	15.595	12.795	15.312	6.392	50.094
EBITDA ajustado¹	63.493	59.438	55.972	73.395	140.222	329.028
Margem EBITDA ajustado ¹ (%)	13,2%	14,6%	14,9%	16,9%	30,8%	19,7%
EBITDA LTM ajustado¹	295.322	256.395	227.466	252.299	329.028	329.028
Margem EBITDA LTM ajustado ¹ (%)	15,4%	14,0%	14,1%	14,9%	19,7%	19,7%

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

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

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



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

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

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

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

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

* Ex-Financiamento à produção.

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



GERAÇÃO DE CAIXA/CASH BURN

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

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

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4T20 com R\$ 345 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O contas a receber apropriado (R\$ 1,3 bilhão) ficou estável em relação aos trimestres anteriores de 2020. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção. De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 2,7 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	Durante o período de obras (R\$ milhões)	Após o período de obras (R\$ milhões)	Contas a Receber Total (R\$ milhões)
2021	492,2	595,2	1.087,3



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

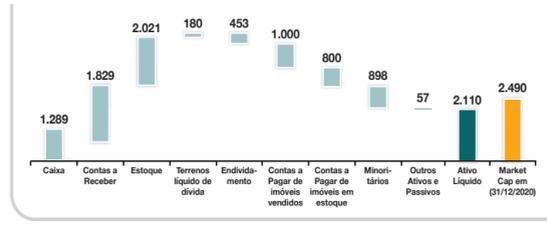
ANEXO 3 - DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de Fluxo de Caixa (em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais:				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	142.206	168.514	285.970	229.825
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(246.556)	(297.193)	(4.331)	(4.104)
Depreciações e amortizações	7.386	4.067	8.360	12.570
Provisões	(70.724)	(38.737)	(54.473)	(72.775)
Juros provisionados	40.841	78.046	118.696	136.327
Juros apropriados em aplicações financeiras	(9.550)	(14.520)	(23.259)	(37.752)
Valor de mercado swap	(661)	971	(661)	971
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	7.775	40.923	(57.214)	(32.029)
Imóveis a comercializar	(2.339)	(30.656)	207.790	112.518
Demais contas a receber	(8.640)	1.107	(9.524)	(47.817)
Fornecedores	(6.894)	(6.253)	(45.710)	(12.422)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	179.248	168.051
Adiantamentos de clientes	49.833	-	515.070	80.988
Demais passivos	1.343	13.023	(38.665)	(20.935)
Variações no patrimônio não afetam caixa				
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-
Concessões de ações - ILP	4.533	-	4.533	-
Variações na participação dos não controladores:				
Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA)	123.535	-	123.535	-
Perda na variação de participação em operações com parte relacionada	-	-	-	-
Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada	(34.676)	-	(34.676)	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(2.588)	(80.708)	1.174.689	513.416
Juros pagos	(72.247)	(48.482)	(99.985)	(97.111)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(34.303)	(39.325)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(74.835)	(129.190)	1.040.401	376.980
Fluxo de Caixa das Atividades não Operacionais:				
Alienação de investimentos descontinuados	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento:				
Aplicações financeiras	138.531	31.220	(455.602)	28.264
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.412)	(319)	(3.823)	(2.815)
Aumento dos investimentos	344.200	(193.990)	(2.562)	(1.943)
Lucros recebidos	296.562	319.221	2.288	4.563
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	299.227	(93.340)	(8.011)	(4.268)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	1.073.108	62.792	(467.710)	23.801
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento:				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	544.522	256.926	801.537
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(711.466)	(372.846)	(1.177.512)	(1.000.754)
Caixa restrito	232.373	(82.115)	234.802	(86.398)
	(479.093)	89.561	(886.504)	(285.615)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(105.699)	410	(14.056)	(1.850)
Dividendos pagos	(30.000)	-	(29.263)	-
Aquisições de ações em tesouraria	(27.246)	-	(27.246)	-
Concessões de ações - ILP	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	487.967	(44.452)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(642.038)	89.971	(269.102)	(331.917)
(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	228.713	(25.750)	103.807	19.541
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa				
No início do exercício	18.997	44.747	253.815	234.274
No final do exercício	247.710	18.997	357.622	253.815
(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	228.713	(25.750)	103.807	19.541

ANEXO 4 - NAV

	31/12/2020
Ativo Líquido	2.109.516
Disponibilidade e aplicações financeiras	1.288.904
Empréstimos, financiamentos e debêntures a pagar	(453.240)
835.664	
Contas a receber de clientes <i>on-balance</i>	1.301.030
Contas a receber de clientes <i>off-balance</i>	1.391.174
Adiantamento de clientes	(810.190)
Reversão ajuste a valor presente	23.523
Impostos sobre contas a receber de clientes	(76.221)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(1.134.848)
Ajuste de custo a incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	135.137
829.504	
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	2.104.766
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(84.191)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(800.482)
Ajuste de custo a incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	-
1.220.093	
Estoque líquido	1.118.248
Estoque de terrenos <i>on-balance</i>	2.186.302
Estoque de terrenos <i>off-balance</i>	(297.783)
Divida de terrenos <i>on-balance</i>	(2.186.302)
Divida de terrenos <i>off-balance</i>	(640.942)
Divida de terrenos já lançados	179.523
Terrenos	(735.459)
Participação de minoritários <i>on-balance</i>	(162.728)
Participação de minoritários <i>off-balance</i>	(898.187)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial <i>on-balance</i>	26.750
Projetos consolidados por equivalência patrimonial <i>off-balance</i>	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	26.750
Outros ativos	261.287
Outros passivos	(345.219)
Outros ativos (passivos)	(83.932)
Ativo líquido	2.109.516



ANEXO 5 - LAND BANK

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

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)	Unidade	GVG Esperado	
Compra	Terreno	Terreno	Util	des	Total	
Terreno I	Minas Gerais	mar-07	9.511	20.094	178	16.731
Terreno II	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	120.970
Terreno III	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	56	146.556
Terreno IV	São Paulo	jan-13	6.229	7.660	84	66.190
Terreno V	São Paulo	jan-13	19.145	23.544	336	203.443
Terreno VI	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937
Terreno VII	Rio de Janeiro	mar-14	14.375	18.413	420	72.715
Terreno VIII	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608
Terreno IX	São Paulo	fev-17	4.691	6.943	110	135.501
Terreno X	São Paulo	mar-17	5.193	23.052	381	152.802
Terreno XI	São Paulo	ago-17	2.500	8.361	33	73.297
Terreno XII	São Paulo	jan-19	1.990	12.180	194	135.432
Terreno XIII	São Paulo	ago-19	4.087	20.434	456	153.368
Terreno XIV	São Paulo	ago-19	711	3.741	59	43.491
Terreno XV	São Paulo	out-19	2.853	18.075	463	144.873
Terreno XVI	São Paulo	dez-19	6.114	32.033	497	397.598
Terreno XVII	São Paulo	jan-20	3.104	13.995	302	164.896
Terreno XVIII	São Paulo	fev-20	8.278	27.740	75	315.645
Terreno XIX	São Paulo	jun-20	1.404	8.146	312	101.464
Terreno XX	São Paulo	jul-20	5.024	27.812	394	351.161
Terreno XXI	São Paulo	jul-20	14.121	79.853	506	737.759
Terreno XXII	São Paulo	ago-20	3.500	16.349	329	176.353
22 terrenos ou fases			173.905	459.830	6.234	4.164.790

ANEXO 6 - EVOLUÇÃO DA COMERCIALIZAÇÃO E EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO *

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

Empreendimento	Estado	Lancamento	Ano	% Vendido	POC
São Paulo	São Paulo	4720	2020	25,66%	47%
Platô Perdizes	São Paulo	4720	2020	36,16%	43%
Balkon Campo Belo	São Paulo	3720	2020	40,93%	46%
Clári Pinheiros	São Paulo	3720	2020	45,95%	38%
Open Marajoara	São Paulo	3720	2020	45,63%	40%
Modo Saúde	São Paulo	4719	2019	58,92%	55%
VM 303	São Paulo	4719	2019	97,97%	57%
Arbo Casas Verticais	São Paulo	4719	2019	65,27%	58%
Stella Campo Belo	São Paulo	3719	2019	65,22%	49%
Lume Alto da Boa Vista	São Paulo	2719	2019	64,65%	64%
Misce Vila Madalena	São Paulo	1719	2019	56,26%	66%
Fasano Itaim	São Paulo	4718	2018	65,73%	78%
Facto Paulista	São Paulo	4718	2018	74,59%	89%
Vista Alto da Lapa	São Paulo	2718	2018	99,73%	88%
Alto - Vila Madalena	São Paulo	4717	2017	86,60%	100%
Rios Miguel Yunes	São Paulo	1717	2017	37,29%	56%
Monumento SP	São Paulo	1717	2017	98,78%	100%
Loaa	São Paulo	4716	2016	84,57%	100%
Mirada Tatuapé	São Paulo	3716	2016	99,45%	100%
Praça Butantã	São Paulo	3716	2016	94,21%	100%
E Vila Madalena	São Paulo	2716	2016	91,27%	100%
Boulevard Vila Maria	São Paulo	4715	2015	99,66%	100%
Quadra Vila Mascote	São Paulo	2715	2015	92,63%	100%
Clube Jagan	São Paulo	4714	2014	29,62%	100%
Hotel Ibis	São Paulo	3713	2013	99,81%	100%
Diseno Alto de Pinheiros	São Paulo	2713	2013	99,52%	100%
Verdi Spazio	São Paulo	4712	2012	98,46%	100%
Torre Pinheiros	São Paulo	4712	2012	91,99%	100%
Haddock Offices	São Paulo	4711	2011	97,55%	100%
Spot Office Moema	São Paulo	2711	2011	99,95%	100%
Panorama Vila Mariana	São Paulo	2711	2011	91,35%	100%
EOffice Vila da Serra	Belo Horizonte	1711	2011	90,62%	100%
Airport Offices	São Paulo	3710	2010	99,80%	100%
Park Club Bairro Jardim	São Paulo	2710	2010	99,93%	100%
Concept	São Paulo	1710	2010	99,31%	100%
Tribeca Soho	São Paulo	4709	2009	99,88%	100%
The One	São Paulo	3709	2009	99,40%	100%
Terra Nature F1 - Nogueira	São Paulo	1709	2009	99,00%	100%
Terra Nature F1 - Ipe	Belo Horizonte	3708	2008	99,60%	100%
Cinecitta	São Paulo	3708	2008	99,27%	100%
Incontro	São Paulo	2708	2008	99,47%	100%
Plaza Mayor Ipiranga	São Paulo	2708	2008	99,92%	100%
Magnifique	São Paulo	2708	2008	49,84%	100%
Jardim das Orquídeas	Belo Horizonte	2708	2008	98,98%	100%
Icon BH	São Paulo	4707	2007	99,50%	100%
Vida Viva Santana	São Paulo	4707	2007	99,93%	100%
Veranda	São Paulo	4706	2006	99,23%	100%
Boulevard São Francisco	São Paulo	4705	2005	99,63%	100%
Club Park Santana	São Paulo	4705	2005	99,63%	100%

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

Sobre a Empresa

A Even atua há mais de 40 anos no setor imobiliário e é uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo. Está presente, prioritária e estrategicamente, nas cidades de São Paulo e Porto Alegre. A companhia atua de forma verticalizada, executando todas as etapas do desenvolvimento de seus empreendimentos, desde a prospecção do terreno, incorporação imobiliária e vendas, até a construção do empreendimento. A Even possui 2 empresas de vendas: a Even Vendas e a Even More, ambas atuam em 100% dos empreendimentos da companhia para a venda das unidades e prestam serviços exclusivamente para a Even. A Companhia objetiva ainda seguir os preceitos de sustentabilidade em seus ramos de negócio. A Even acredita que o emprego destas práticas possibilita a redução de resíduos nas construções, amplia a eficiência energética dos produtos, melhora sua imagem frente aos clientes e às comunidades vizinhas aos seus empreendimentos. Suas ações são negociadas no Novo Mercado, nível máximo de governança corporativa da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código EVEN3.

Aviso Legal

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Companhia, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2020 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019		2020	2019	2020	2019
Ativos					Passivos e patrimônio líquido				
C									



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 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	142.206	168.514	285.970	229.825
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(246.556)	(297.193)	(4.331)	(4.104)
Depreciações e amortizações	7.386	4.067	8.360	12.570
Provisões	(70.724)	(38.737)	(54.473)	(72.775)
Juros provisionados	40.841	78.046	118.696	136.327
Juros apropriados em aplicações financeiras	(9.550)	(14.520)	(23.259)	(37.752)
Valor de mercado SWAP	(661)	971	(661)	971
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber:	7.775	40.923	(57.214)	(32.029)
Imóveis a comercializar	(2.339)	(30.656)	207.790	112.518
Demais contas a receber	(8.640)	1.107	(9.524)	(47.817)
Fornecedores	(6.894)	(6.253)	(45.710)	(12.422)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	179.248	168.051
Adiantamentos de clientes	49.833	-	515.070	80.988
Demais passivos	1.343	13.023	(38.665)	(20.935)
Concessões de ações - ILP	4.533	-	4.533	-
Variações na participação dos não controladores:				
Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA)	123.535	-	123.535	-
Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada	(34.676)	-	(34.676)	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(2.588)	(80.708)	1.174.689	513.416
Juros pagos	(72.247)	(48.482)	(99.985)	(97.111)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(34.303)	(39.325)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(74.835)	(129.190)	1.040.401	376.980
Fluxo de caixa das atividades operacionais das operações descontinuadas	-	-	-	-
Alienação de investimentos descontinuados	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
Fluxo de caixa das atividades de investimento:				
Aplicações financeiras	138.531	31.220	(455.602)	28.264
Aquisição (Baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.412)	(319)	(3.823)	(2.815)
Aumento dos investimentos	344.200	(193.990)	(2.562)	(1.943)
Lucros recebidos	296.526	319.221	2.288	4.563
Aumento (Redução) de adiantamento para futuro aumento de capital	299.227	(93.340)	(8.011)	(4.268)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	1.073.108	62.792	(467.710)	23.801
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	544.522	256.926	801.537
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(711.466)	(372.846)	(1.177.512)	(1.000.754)
Caixa restrito	232.373	(82.115)	234.082	(86.398)
	(49.093)	89.561	(686.504)	(285.615)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(105.699)	410	(14.056)	(1.850)
Dividendos pagos	(30.000)	-	(29.263)	-
Aquisições de ações em tesouraria	(27.246)	-	(27.246)	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	487.967	(44.452)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(642.008)	89.971	(269.072)	(331.917)
(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	228.713	(25.750)	103.807	19.541
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	18.997	44.747	253.815	234.274
No final do exercício	247.710	18.997	357.622	253.815
(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	247.710	18.997	357.622	253.815

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 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 EVENS3.

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 pertencentes ao segmento São Paulo compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia, as atividades do segmento sul estão centralizadas na sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., a qual possui estrutura administrativa e de governança independente.

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, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 18 de março de 2021.

1.1. Impactos da COVID-19 nas operações

Em 4 de fevereiro de 2020 o Governo Federal decretou emergência sanitária com medidas contra a epidemia do COVID-19. O Grupo possui empreendimentos em construção em São Paulo e Rio Grande do Sul. O Governo do Estado de São Paulo instituiu uma escala de níveis de abertura econômica, não tendo nenhuma delas afetado as atividades de construção civil no município de São Paulo. Todavia, a Prefeitura de Porto Alegre decretou a paralisação também da construção civil, a qual ficou proibida de operar nos períodos de 23 de março a 23 de abril de 2020 e de 29 de junho a 10 de agosto de 2020.

O Grupo implementou um comitê de gestão de crises, reunindo os principais executivos e gestores da organização, o qual se reúne periodicamente, tendo adotado algumas flexibilizações nas Leis Trabalhistas anunciadas pelo Governo em função da COVID-19, como redução da jornada de trabalho com redução de salário, aviso de férias, postergação no pagamento de FGTS e trabalho dos funcionários administrativos em home office.

Os principais aspectos relacionados com a COVID-19 e seus reflexos e julgamentos relevantes utilizados na elaboração das informações, estão detalhados na Nota 3.

1.2. Oferta pública de ações de sociedade controlada

Em 24 de setembro de 2020 foi concretizada a Oferta Pública de Ações (OPA ou IPO, em inglês) de sua controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.(MED), a qual foi concluída em 29 de outubro de 2020, conforme Comunicado ao Mercado por ela publicado. As principais informações sobre as movimentações no investimento mantido nessa sociedade controlada, estão descritas na Nota 10.

1.3. Descontinuidade das operações no segmento Rio de Janeiro

No último trimestre de 2020 a administração da Companhia decidiu descontinuar as operações do segmento Rio de Janeiro, alienando parcela substancial de seus ativos nesse segmento a um Fundo de Investimentos, tendo apurado prejuízo na operação de R\$ 118.418, conforme demonstrado na Nota 23.

Adicionalmente, efetuou revisão do valor recuperável dos ativos remanescentes desse segmento, representados, substancialmente, por fases de 2 empreendimentos imobiliários a serem lançadas, tendo constituído provisão para ajuste ao valor recuperável no montante de R\$ 49.840 conforme demonstrado na Nota 9.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas 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 Financeiras, 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 Accounting Standards Board (IASB), 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 - IASB 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. Adicionalmente, mantém Fundo exclusivo para aplicações financeiras do Grupo (Nota 5), o qual também é consolidado. 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.

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 atribuído 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 previstas nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) (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 convertíveis 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 desconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa 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.

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, o valor contábil do ativo "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 conclusão 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).

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação de Índices Contratuais 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.

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 conta 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, e seu reconhecimento nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os ativos destinados à venda, substancialmente representados por imóveis em construção, 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 de venda menos custos para vender. Os terrenos são classificados como circulantes conforme previsão de lançamentos dos respectivos projetos.

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 contratada correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.10. Empréstimos, financiamentos

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.

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 liquida-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

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

A Companhia monitora mensalmente a evolução das margens de seus respectivos projetos e constitui provisão para perdas cuja margem acumulada apresenta negativas ao final de cada exercício.

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 (IFRS).

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 concebido 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.

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 passa 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 reacquiridos, 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



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento		Consolidado
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Aquarius Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	(1)	-	-	(0)	
Even-Rio 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16	16	-	-	16	16	
Even-Rio 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18	4	-	4	18	4	
Even-Rio 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	1	-	-	-	1	
Even-Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.955	18.147	(778)	(1.034)	16.955	18.147	
Tres Rios Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.123	2.622	(397)	(77)	2.123	2.622	
Even-Rj 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	79.065	38.045	(1.006)	(2.033)	79.065	38.045	
Even-Rj 10/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	(1)	-	-	(0)	
Even-Rj 14/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)	
Even-Rj 15/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	49	-	(390)	559	49	
Erj 19/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	(1)	-	-	(0)	
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	49	43	(1)	-	49	43	
Baleine Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4	(1)	1	-	4	(1)	
Orque Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3	(1)	-	-	3	(1)	
Raie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	86.331	41.070	(3.114)	4.019	86.331	41.070	
Erj 23/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3	(1)	1	-	3	(1)	
Requin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	95	3	1	4	95	3	
Herisson Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	(0)	
Coguar Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2	(2)	-	-	2	(2)	
Louve Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2	(1)	(1)	-	2	(1)	
Total			439.497	442.422	(74.724)	(49.323)	434.247	434.240	

i) Saldos apresentados de novembro de 2020.

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 os próximos trimestres e de dois próximos exercícios sociais, 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.

Impactos dos efeitos da COVID-19 na estimativa dos custos a serem incorridos até o término da construção: (i) Custos fixos: a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão de obra própria não é significativa; (ii) Custos adicionais: as obras adotaram uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. O dispêndio mais relevante no período aconteceu no quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos e, dentro das flexibilizações nos contratos de trabalho, estas equipes foram colocadas em férias temporárias. Efetuamos a revisão do custo a incorrer de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afetam o custo orçado de maneira significativa. (iii) Custos incorridos no período de paralisação das obras: as obras localizadas no município de Porto Alegre ficaram paralisadas em dois momentos, por Decreto Municipal, totalizando aproximadamente dois meses e meio. Como mencionado anteriormente, os custos fixos das obras não são significativos e os custos com quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos, foram amenizados dentro das medidas de flexibilização dos contratos de trabalho, com redução de jornada e/ou férias temporárias/banco de horas. Desde o mês de setembro de 2020, não há mais colaboradores com contratos de trabalho suspensos ou com redução de jornada de trabalho; (iv) Durante o período de paralisação das obras do Rio Grande do Sul, não tivemos casos de prestadores de serviço que ficaram insolventes em função da interrupção, bem como não temos expectativas que eventuais renegociações de contratos com prestadores de serviços afetem o custo orçado de forma significativa.

"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, dentro de 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.

Impactos dos efeitos da COVID-19 na provisão para distratos: (i) evidências objetivas de impairment: até o presente momento, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeira a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita; (ii) expectativa de distratos para os próximos 12 meses (IFRS9): O Comitê de Risco discute, entre outros fatores, o acompanhamento da carteira de contas a receber, incluindo repasse e a inadimplência. O Grupo reforçou as equipes de cobrança e elegeu uma equipe com viés comercial para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos. Houve um aumento expressivo no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento, mas o Grupo não obteve sucesso em reduzir a inadimplência, que até o momento não apresentou crescimento. No entanto, existe a crença que caso a crise em função do COVID-19 se estenda ao longo dos próximos meses, pode ocorrer uma deterioração da carteira, sem possibilidade ainda de mensuração da sua extensão e do impacto nos próximos exercícios.

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 cíveis, 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.

Impactos dos efeitos da COVID-19 nas provisões: (i) atrasos na entrega de obras: em virtude da paralisação das obras do Rio Grande do Sul, como anteriormente informado, poderão ocorrer atrasos na entrega de empreendimentos em relação ao previsto nessa praça, contudo a expectativa é que o atraso fique dentro dos prazos de carências contratuais (180 dias), não gerando obrigações financeiras adicionais ao Grupo que requeira reflexo nas demonstrações financeiras; (ii) processos administrativos e judiciais: com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistente em cada período de elaboração das demonstrações financeiras.

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

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. 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.

No último trimestre de 2020, a Companhia decidiu pela descontinuidade do segmento de negócios no Rio de Janeiro, conforme apresentado na nota explicativa 23 e assim contabilizou ajustes para trazer os ativos ao valor recuperável. Em relação aos demais negócios, são as seguintes as considerações em relação aos impactos dos efeitos da COVID-19 na classificação e no valor recuperável dos estoques: (i) imóveis concluídos e em construção: Até o presente momento o Grupo não alterou a sua política de preços; apesar da redução expressiva no volume de vendas nos meses abril e maio, o volume de vendas recuperou rapidamente a partir de junho e já se encontram em patamares equivalentes ao pré-COVID-19. Portanto, a Companhia não se vê pressionada para a realização do estoque de imóveis e, consequentemente, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques. A revisão do valor de recuperação poderá ocorrer nos próximos trimestres, caso se observe reflexos negativos importantes nos preços e mercado ou a crise tome proporções superiores do projetado nas análises de cenário. (ii) terrenos para novos lançamentos: A Companhia retomou os lançamentos de novos empreendimentos em São Paulo, a partir do mês de abril de 2020 e também efetuiu seis lançamentos no Rio Grande do Sul deste o início da pandemia até dezembro de 2020. Neste momento, não existe nenhum indicador que demonstre a inviabilidade de lançamento dos projetos de empreendimento imobiliário planejados e que requeira o redirecionamento dos terrenos e a análise do valor recuperável dos terrenos levando em consideração outro cenário que não a sua destinação aos empreendimentos imobiliários planejados. Adicionalmente, uma eventual deterioração futura do valor de venda pode afetar o valor recuperável dos estoques concluídos, em construção e dos terrenos para futura incorporação, podendo ser requerida a constituição de provisão, nos exercícios subsequentes.

3.4. Julgamentos críticos na interpretação de legislação tributária

As sociedades controladas 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 adotadas no Brasil, a qual considera o método de percentual de conclusão da Obra (PoC) para seu reconhecimento, bem como são determinadas com base em legislação específica, uma vez que não adotam o Lucro Real. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e contas correntes	-	-	5.683	-
Aplicações financeiras	247.710	18.997	351.939	253.815
	247.710	18.997	357.622	253.815

(*) As aplicações financeiras referem-se à aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 85,99% (2019 - 85,53%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

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	
	2020	2019	2020	2019
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	62.303	186.152	-	-
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	3.794	8.926	405.023	9.582
Letras financeiras do tesouro (LFTs) (ii)	-	-	517.559	434.139
	66.097	195.078	922.582	443.721
Circulante	66.097	186.152	922.582	434.795
Não circulante	-	8.926	-	8.926

(i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 96,23% (2019 - 96,32%) do CDI.
(ii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

A controladora e determinadas sociedades controladas aplicam parcela 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 e dessas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalentes 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 em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e o Fundo exclusivo a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 20), na demonstração do resultado.

6. CAIXA RESTRITO

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Operações de dívidas - CRI	4.823	237.196	4.822	237.196
Sertificação de recebíveis (i)	-	-	3.878	5.586
	4.823	237.196	8.700	242.782

(i) Refere-se à sertificação de recebimentos de clientes, com a cessão dos créditos correspondentes, os quais são liberados para utilização pela Companhia conforme evolução da obra.

7. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Em repasse bancário	-	-	253.497	517.237
Financiamento próprio	-	-	163.902	220.151
Provisão para distratos	-	-	(72.020)	(269.903)
Empreendimentos concluídos	-	-	345.379	467.485
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	993.789	824.950
Provisão para distratos	-	-	(44.264)	(15.594)
Ajuste a valor presente	-	-	(23.523)	(13.650)
Empreendimentos em construção	-	-	926.002	795.706
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(29.247)	(58.529)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.242.134	1.204.662
Venda de terrenos	30.749	38.524	39.242	39.154
Outras contas a receber	-	-	19.653	-
Contas a receber	30.749	38.524	1.301.030	1.243.816
Circulante	6.900	8.644	664.616	641.994
Não circulante	23.849	29.880	636.414	601.822

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 da provisão para distratos e de ajuste a valor presente (nota explicativa nº 2.16.a), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Vencidas	-	-	270.556	52.275
A vencer:				
2020	-	8.644	-	1.376.645
2021	6.900	19.967	816.792	567.840
2022	15.837	9.913	1.174.325	732.171
2023	7.912	-	429.531	68.921
	30.749	38.524	2.692.203	2.797.852
Contas a receber apropriado	30.749	38.524	1.301.000	1.243.816
Contas a receber a apropriar	-	-	1.391.173	1.554.036

O saldo de contas a receber apresentado no ativo circulante corresponde às parcelas cuja expectativa de recebimento irá ocorrer nos próximos 12 meses, sendo a parcela remanescente da receita apropriada classificada no ativo não circulante.

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

	Sociedades controladas		Sociedades não controladas	
	2020	2019	2020	2019
Saldo em 31/12/18	-	-	1.829.058	-
Subscrição (redução de capital)	-	-	123.087	1.109
Lucros recebidos	-	-	(298.702)	(4.563)
Equivalência patrimonial	-	-	346.516	4.104
Demais	-	-	(1.043)	834
Saldo em 31/12/19	-	-	1.998.916	22.145
Subscrição (redução de capital)	-	-	(16.283)	2.562
Lucros recebidos	-	-	(294.274)	(2.288)
Equivalência patrimonial	-	-	250.867	4.331
Perda na alienação de participação societária	-	-	(330.479)	-
Reclassificação	-	-	21.352	-
Saldo em 31/12/20	-	-	630.099	26.750

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Luiz Migliano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	156.850	156.066	(2.937)	4.924	156.850	156.066
Tapereba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	95.895	65.383	30.512	94.277	95.895	65.383
Baveta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	86.515	88.492	1.336	4.156	86.515	88.492
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	52.553	90.350	29.193	28.638	52.553	90.350
Abelle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	42.522	15.614	17.247	22.365	42.522	15.614
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	36.180	32.862	(67)	(5.707)	36.180	32.862
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33.890	44.370	10.224	13.700	33.890	44.370
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	30.017	-	(3)	(482)	30.017	28.754
Caricero Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.792	8.210	27.755	17.391	27.792	8.210
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.487	48.825	4.346	(799)	27.487	48.825
Malyz Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	27.158	4.074	38.293	(9.081)	27.158	4.074
Valarta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.661	-	-	-	25.661	-
Valdespino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100						



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

d) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2020, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 105.595 (R\$ 404.822 em 31 de dezembro de 2019). 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 realizável a longo prazo.

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2020	2019
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira (*)	852.676	646.450
Variação do INCC	71.318	58.663
Variação do IGPIM	14.730	54.363
	938.724	759.476
Circulante	363.045	137.897
Não circulante	575.679	621.579

(*) Os saldos de permuta financeiras, adicionalmente a variação do INCC, são também afetados pelo efetivo valor de comercialização das unidades imobiliárias, cujo contrato está vinculado. Os saldos de operações realizadas com Partes Relacionadas estão detalhados na Nota 26(c).

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Saldo inicial	759.476	591.425
Aquisições	430.053	836.940
Pagamento do principal	(250.805)	(668.890)
Saldo final	938.724	759.476

a) As parcelas têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	2020	2019
2020	-	137.897
2021	99.282	165.736
2022	218.633	258.700
2023	251.818	78.857
2024	180.817	53.229
2025 em diante	188.174	65.057
	938.724	759.476

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Em moeda nacional:				
Crédito imobiliário (i)	-	4	122.819	331.805
Cédula de crédito bancário - CCB (ii)	11.433	112.017	11.433	112.017
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI (iii)	318.988	958.071	318.988	958.071
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	-	3.862	-	3.862
	330.421	1.073.954	453.240	1.405.755
Circulante	84.299	383.879	84.299	383.879
Não Circulante	246.122	680.075	310.362	933.815

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 5,9% a 7,8% a.a.
 (ii) As operações de CCB estão sujeitas à variação de 130% da taxa do CDI ao mês acrescidas de 1% a.a.
 (iii) As operações de CRI estão sujeitas à variação do CDI acrescido de 1,5% a 3% a.a. e à variação do IPCA, acrescido 8% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	Consolidado	
	2020	2019
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	591.999	506.500

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 vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	393.879	-	471.940
2021	84.299	101.000	142.878	311.579
2022	112.513	152.924	165.109	195.071
2023	56.096	275.261	67.741	276.273
2024	56.080	150.890	56.080	150.892
2025 em diante	21.433	-	21.433	-
	330.421	1.073.954	453.240	1.405.755

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, verificadas 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) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	1.073.954	871.743	1.405.755	1.567.034
Captações	-	544.522	256.926	801.537
Encargos financeiros incorridos	40.841	78.046	68.717	136.327
Marcação a mercado do swap	(661)	971	(661)	971
Pagamento do principal	(711.466)	(372.846)	(1.177.512)	(1.000.754)
Pagamento de juros	(72.247)	(48.482)	(99.985)	(99.360)
Saldo final	330.421	1.073.954	453.240	1.405.755

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (*)	-	-	666.032	179.786
Valores recebidos por venda de empreendimento cuja receita ainda não vem sendo apropriada	-	-	94.325	115.334
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	49.833	-	49.833	-
Saldo final	49.833	-	810.190	295.120

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

14. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e civis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
Em 31 de dezembro de 2018	17.781	16.954	158.512	-	193.247
Provisão (Reversão) constituída, líquida	16.017	1.953	(20.036)	-	(2.066)
Pagamento de provisão para garantias	(10.490)	-	-	-	(10.490)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(31.483)	-	(31.483)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.067)	-	-	(4.067)
Atualização monetária e juros	-	-	9.369	-	9.369
Em 31 de dezembro de 2019	23.308	14.840	116.362	-	154.510
Provisão (Reversão) constituída, líquida (*)	10.041	17.861	(85.565)	15.491	(42.172)
Pagamento de provisão para garantia	(8.671)	-	-	-	(8.671)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(11.235)	-	(11.235)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.956)	-	-	(4.956)
Atualização monetária e juros	-	-	(414)	-	(414)
Em 31 de dezembro 2020	24.678	27.744	19.148	15.491	87.062
Circulante	51.657	-	-	-	51.657
Não circulante	-	27.744	19.148	15.491	62.383

(*) A controladora descentralizou suas provisões para contingências para cada CNPJ (SPES) e assumiu a provisão de distrato das sociedades controladas vendidas para o Fundo (Nota 10).

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e civis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
Em 31 de dezembro de 2018	68.152	27.575	176.129	116.023	387.879
Provisão (Reversão) constituída, líquida	11.847	9.828	23.534	-	45.209
Pagamento de provisão para garantias	(10.490)	-	-	-	(10.490)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(78.689)	-	(78.689)
Pagamento de bônus e PLR	-	(9.641)	-	-	(9.641)
Atualização monetária e juros	-	-	11.600	-	11.600
Reversão do contas a pagar, líquida	-	-	-	(30.764)	(30.764)
Em 31 de dezembro de 2019	69.509	27.762	132.574	85.259	315.104
Provisão (Reversão) constituída, líquida	5.072	22.965	(403)	(3.525)	24.109
Pagamento de provisão para garantias	(8.672)	-	-	-	(8.672)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(36.972)	-	(36.972)
Pagamento de bônus e PLR	-	(12.470)	-	-	(12.470)
Atualização monetária e juros	-	-	(414)	-	(414)
Reversão do contas a pagar, líquida	-	-	-	(14.912)	(14.912)
Em 31 de dezembro 2020	65.910	38.257	94.785	66.822	265.773
Circulante	129.371	-	-	-	129.371
Não circulante	-	38.257	94.785	66.822	136.402

(a) **Garantias**
 A Companhia e suas sociedades controladas concedem o exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.
 A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas e coligadas e ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definida pela Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica dos empreendimentos do segmento São Paulo é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado da controladora, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas", vide Nota 22 e apresentado no custo dos imóveis vendidos na demonstração do resultado consolidado.

(b) **Participação nos resultados e bônus**
 O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2020 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 18(b).

(c) Riscos trabalhistas e civis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 55.078 (R\$ 105.352 em 31 de dezembro de 2019), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 18.564 (R\$ 26.820 em 31 de dezembro de 2019), passível de R\$ 23.706 (R\$ 45.175 em 31 de dezembro de 2019) e remota de R\$ 12.807 (R\$ 33.357 em 31 de dezembro de 2019).

Processos civis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 297.628 (R\$ 242.726 em 31 de dezembro de 2019), são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$ 76.221 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 105.754 em 31 de dezembro de 2019), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 124.753 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 61.405 em 31 de dezembro de 2019) e remota de R\$ 96.654 (R\$ 75.566 em 31 de dezembro de 2019).

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2020 totaliza R\$ 65.694 (R\$ 85.259 em 2019). O resumo dos impactos da provisão de distrato são como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Provisão para distrato nas contas a receber	(116.284)	(285.497)
Constituição de adiantamento de clientes	-	(9.522)
Adição a imóveis a comercializar	145.129	323.004
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(65.694)	(85.259)
Efeito líquido da provisão	(36.849)	(57.274)

(e) Eleitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão de Distrato:				
- Na despesa	-	-	10.684	(10.169)
Contingência trabalhista e civis	(85.565)	20.036	(402)	11.988
"Impairment"	-	(6.430)	(4.601)	(5.578)
	(85.565)	13.606	5.681	(3.759)
Outras reversões de provisões	75.589	-	6.524	(2.462)
	9.976	13.606	12.205	(6.221)

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão de Distrato:				
- Na despesa	-	-	10.684	(10.169)
Contingência trabalhista e civis	(85.565)	20.036	(402)	11.988
"Impairment"	-	(6.430)	(4.601)	(5.578)
	(85.565)	13.606	5.681	(3.759)
Outras reversões de provisões	75.589	-	6.524	(2.462)
	9.976	13.606	12.205	(6.221)

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar, em decorrência de processo de incorporação. O imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; sendo assim, anulado seu efeito nas contas patrimoniais.

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET, cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Em 1º de janeiro	18.823	31.501
Despesa (Receita) no resultado	3.425	(686)
No fim do exercício	22.248	30.815

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

	Consolidado	
	2020	2019
No exercício seguinte	13.219	25.889
Em exercícios subsequentes	9.029	4.926
	22.248	30.815

16. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 212.000.000 (duzentas e doze milhões) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 1.657.409.994,31 (um bilhão seiscientos e cinquenta e sete milhões, quatrocentos e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e trinta e um centavos).
 De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 2.500.000.000, (dois bilhões e quinhentos milhões de reais) mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

a) Movimentação do capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária em 13 de maio de 2020, foi aprovada a alteração do capital social através da absorção das rubricas contábeis relativas aos custos de transação incorridos na emissão de títulos e valores mobiliários emitidos no exercício de 2010 no valor de R\$ 17.755 e da absorção das rubricas do Patrimônio Líquido relativas à apropriação de planos de opções de compra de ações nos exercícios de 2007 a 2012 não exercidos pelos respectivos titulares no valor de R\$ 31.717.



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

25. COMPROMISSOS

a) Compromissos de Incorporação Imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes. Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva. As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	2020	2019
Receita de vendas a apropriar	1.480.251	1.419.271
Permuta por terrenos a apropriar	229.495	220.183
Receita bruta de vendas a apropriar (a)	1.709.746	1.639.454
Impostos (30.789)	(30.789)	(29.085)
Receita de vendas a apropriar	1.678.957	1.610.369
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas (1.134.848)	(1.134.848)	(1.039.478)
Projetos descontinuados RJ	4.931	-
Resultado a apropriar	549.040	570.891

(a) Sujeta 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:

	2020	2019
Custo incorrido das unidades em estoque	1.102.335	1.479.998
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	708.428	633.578
Projetos descontinuados RJ	310.048	-
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	1.210.811	2.113.576

(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.843.276 (R\$ 1.673.056 em 31 de dezembro de 2019).

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetuadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 2.186.302 (R\$ 2.137.564 em 31 de dezembro de 2019), dos quais R\$ 1.061.959 (R\$ 1.090.415 em 31 de dezembro de 2019) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 1.124.343 (R\$ 1.047.149 em 31 de dezembro de 2019) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações dos seguintes indicadores (i) INCC e IGP-M para contas a receber e contas a pagar de terrenos em 25%; e (ii) CDI, IPCA e TR para empréstimos e financiamentos e parte relacionadas em 25%.

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 multuós a receber e o caixa aplicados em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

b) 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 2020 e 2019, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim resumidos:

	2020	2019
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12.(a) e nº 12.(b))	453.240	1.412.521
Caixa e equivalentes de caixa	(768.180)	(253.815)
Aplicações financeiras	(512.025)	(443.721)
Caixa restrito	(8.700)	(242.782)
Dívida líquida	(835.665)	472.203
Total do patrimônio líquido	2.384.904	1.876.154
Índice de alavancagem financeira - %	1.549.239	2.348.357
		25,17

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 baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 3.

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1. Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 3.

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

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.
- Qualidade do crédito dos ativos financeiros.

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2020 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Consolidado
CDBs	AA+	444.564
Letras financeiras	AA+	828.536
		1.273.100

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.

28. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2020, os seguintes contratos de seguros:

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

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

Dentre os indicadores 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 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 e administrativas, encontra-se resumida a seguir:

	SP	RS	Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2020:			
Receita bruta operacional	1.137.891	595.021	1.732.912
Deduções da receita bruta	(48.320)	(13.572)	(61.892)
Receita líquida operacional	1.089.571	581.449	1.671.020
Custo incorrido das vendas realizadas	(737.200)	(446.586)	(1.183.786)
Lucro bruto	352.370	134.863	487.233
Despesas comerciais	(76.587)	(42.220)	(118.807)
Despesas administrativas	(91.852)	(28.220)	(120.071)
(Prejuízo) Lucro bruto líquido de despesas comerciais	183.931	64.423	248.355
	SP	RS	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:			
Receita bruta operacional	1.299.350	601.460	1.900.810
Deduções da receita bruta	(33.722)	(15.622)	(49.344)
Receita líquida operacional	1.265.628	585.838	1.851.466
Custo incorrido das vendas realizadas	(894.942)	(450.290)	(1.345.232)
Lucro bruto	370.686	135.548	506.234
Despesas comerciais	(109.067)	(48.991)	(158.058)
Despesas administrativas	(82.966)	(35.402)	(118.368)
(Prejuízo) Lucro bruto líquido de despesas comerciais	178.653	51.155	229.808

(*) Conforme mencionado na Nota 1, em 2020 o segmento Rio de Janeiro foi descontinuado e o resultado está sendo apresentado em linha específica da demonstração do resultado.

Conseqüentemente, as cifras correspondentes a 31 de dezembro de 2019 da demonstração por segmento de negócio estão sendo representadas.

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 2020 e de 2019:

	2020	2019
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	248.355	229.808
Resultado financeiro, líquidos	13.910	12.460
Provisões e outras despesas, líquidas	23.706	(10.194)
Imposto de renda e contribuição social	(32.839)	(40.011)
Lucro (Prejuízo) líquido do trimestre	253.131	192.063

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

	2020	2019
Segmento SP	3.109.306	3.010.065
Segmento RS	1.790.466	1.174.186
Outros	277.005	799.294
Ativo total, conforme balanço patrimonial	5.176.777	4.983.545
	2020	2019
Segmento SP	2.036.449	2.153.488
Segmento RS	591.792	638.800
Outros	67.119	313.815
Passivo total, conforme balanço patrimonial	2.695.360	3.106.103

30. EVENTOS SUBSEQUENTES

Alienação de unidades Imobiliárias
Em janeiro de 2021, foi alienado alguns imóveis da subsidiária Taperêba Empreendimentos Imobiliários Ltda. responsável pelo desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Pedrosa Alvareda. O Fundo Pompéia adquiriu o subcondomínio 02 - Hotel e o Subcondomínio 04 - Restaurante ("Hotel e Restaurante") e o Fundo Ibiiza 32 (trinta e duas) unidades autônomas dos Studios, integrantes do Subcondomínio 03 - Studios ("Studios").

O Fundo Pompéia adquiriu o Hotel e Restaurante pelo valor de R\$ 280.000, incluindo a implementação do Furniture, Fixtures and Equipment - FF&E e Operating Supplies and Equipment - OS&E, e o Fundo Ibiiza adquiriu os Studios pelo valor de R\$ 30.000, tendo sido esses valores integralmente pagos no dia 12 de janeiro de 2021.

COVID-19
As principais implicações para o negócio da Companhia em 2020 estão descritas na nota explicativa 3.1. Até a data de aprovação destas Demonstrações Financeiras, os colaboradores continuam a trabalhar com produtividade. As restrições estabelecidas por autoridades para contenção do novo agravamento da pandemia durante o mês de março/2021. Detalhamos os principais impactos do COVID-19 e as medidas que a Companhia está tomando: Planos de Vendas: 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 online, fazendo uso de ferramentas de assinatura digital, para formalização das Promessas de Compra e Venda. Obras em Construção: Estamos com nossas obras funcionando, porém, respeitando as regras do corpo efetivo das autoridades estaduais.

Escritório: Mantivemos o trabalho remoto, home office. Nossas ferramentas de TI provaram-se de extrema eficácia e, juntamente com a disciplina de gestão, os colaboradores continuam a trabalhar com produtividade. Neste momento não é possível prever o tempo até o controle ou estabilização do COVID-19 ou medir os desdobramentos na economia e conseqüentes impactos nos negócios da Companhia. Estamos confiantes que temos tomado 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 2020 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 18 de março de 2021
José 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 com as Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletindo adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 18 de março de 2021
José 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 2020.

São Paulo, 18 de março de 2021
José Carlos Wollenweber Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores



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

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



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 2020 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 2020 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 2020, 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 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 2020 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	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
-----------------	---

<p>Reconhecimento de receita (notas 2.16 e 7)</p> <p>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, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018, emitido pela CVM. 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 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, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.</p>	<p>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 selecionados orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos sobre 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.</p>
---	--

<p>Provisão para distratos (notas 3.1 e 14)</p> <p>Em razão de aspectos econômicos ou de alterações nas condições do mercado imobiliário, determinados compradores optam por desistir da compra do imóvel 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.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos controles internos relacionados 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.</p>
---	--

<p>Realização do saldo de imóveis a comercializar (notas 3.3 e 8)</p> <p>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 que impacta o acesso ao crédito e os preços dos imóveis, leva a administração a estabelecer estimativas e julgamentos relevantes para determinar a necessidade, ou não, de redução dos ativos ao valor realizável, líquido dos custos de alienação, a partir de informações disponíveis de transações de venda de ativos similares e outras referências de mercado. Esse assunto foi considerado foco em nossa auditoria pois a utilização de diferentes estimativas e pressupostos nas circunstâncias descritas podem causar impactos relevantes nas demonstrações financeiras.</p>	<p>Destacamos a seguir os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta a esse assunto. Efetuamos entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de margem dos empreendimentos, bem como discussão da metodologia e principais premissas utilizadas pela Companhia para o cálculo do valor realizável dos imóveis a comercializar. Também, testamos se os preços utilizados nas premissas são próximos àqueles praticados no mercado e efetuamos análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos apresentados pela administração. Para uma amostra de terrenos a incorporar, inspecionamos e discutimos com a administração o estudo de viabilidade preparado pela área de Estudos Econômicos e os laudos de avaliação preparados por terceiros contratados pela administração. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as premissas e os critérios utilizados pela administração estão alinhados com as informações de mercado e laudos produzidos e, dessa forma, são razoáveis para a verificação da necessidade de constituição de provisão para perda dos estoques por redução ao valor recuperável.</p>
---	--

<p>Provisão para riscos cíveis e trabalhistas (notas 3.2 e 14(c))</p> <p>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, cujos prognósticos de desfechos podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras. Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência ou tendência nos tribunais e a relevância do tema para o negócio da Companhia, bem como os julgamentos envolvidos para a avaliação do desfecho e da mensuração da provisão, consideramos que essa foi uma das principais áreas de foco.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o acompanhamento dos processos, a avaliação das probabilidades de desfecho e o cálculo dos valores envolvidos. Efetuamos 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 e discutimos as principais matérias e as posições da administração com o Comitê de Auditoria. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os critérios e os julgamentos da administração para tratar dessas contingências são consistentes com as informações obtidas de assessores legais e com as informações divulgadas.</p>
---	---

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e 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 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.

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 financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e 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 e da época dos trabalhos de auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 18 de março de 2021

pwc PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodati
Contador CRC 1SP165875/O-6